

臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第460號

原告 曾若淳
訴訟代理人 林淇羨律師
被告 曾緯恩

0000000000000000

曾楨茲

曾若蕎

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年7月1日辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新竹縣○○鎮○○段000○000地號土地及新竹縣○○鎮○○段000○號建物（門牌號碼新竹縣○○鎮○○街0巷00號），應予合併變價分割，所得價金由兩造按應有部分各4分之1比例分配。

訴訟費用由被告各負擔4分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告曾楨茲經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落新竹縣○○鎮○○段000○000地號土地及新竹縣○○鎮○○段000○號建物（門牌號碼新竹縣○○鎮○○街0巷00號，下合稱系爭房地）為兩造所共有，應有部分各4分之1。系爭房地並無不能分割之事由，兩造亦未約定不能分割之期限，惟因兩造認知差距過大，無法協議分割，故請求系爭房地合併變價分割，所得價金由共有人按應有部分比例分配。

二、被告曾楨茲未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述；其餘被告則到庭稱：希望由仲介出售系爭房地，而

01 非經由法拍。

02 三、本院之判斷：

03 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
04 物，但因物之使用目的不能分割或契約定有不分割之期限
05 者，不在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定
06 外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、824條
07 第5項定有明文。查系爭房地均為兩造所共有，應有部分
08 各4分之1，並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分
09 割期限之情形，且兩造迄今未能達成分割之協議等情，業
10 據原告提出系爭房地登記謄本、地籍圖謄本為證（見調解
11 卷第67-77頁），並有新竹縣政府稅務局檢送之房屋稅籍
12 證明書可參（見調解卷第49-52頁），是原告訴請裁判分
13 割，自屬有據。又系爭房地共有人及其應有部分均相同，
14 而房屋又不能分離土地而單獨存在，故系爭房地應予合併
15 分割。

16 （二）按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院應
17 斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有
18 人利益等，公平裁量，不受共有人主張之拘束。又法院於
19 裁判分割時，得將原物分配於各共有人，但原物分配顯有
20 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第
21 824條第2項第2款定有明文。而所謂原物分配有困難，係
22 指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情
23 形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，
24 然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法院
25 98年度台上字第223號判決意旨參照）。經查，系爭土地
26 相鄰，系爭房屋為辦理保存登記之二層加強磚造建物，目
27 前作為住家使用等情，業據原告提出現場照片為憑（見調
28 解卷第83-90頁）。原告及被告曾緯恩、曾若蕎均未主張
29 原物分配方案，且均同意系爭房地合併予以變賣，僅就經
30 由法拍程序或仲介出售意見分歧，本院審酌被告之分割方
31 案係委由房屋仲介出售，其最終出售結果亦與變價分割係

將系爭房地透過拍賣、競價之方式由拍定人得標，再將價
金依照兩造之應有部分比例分配乙節並無二致。況被告曾
楨茲始終未到場或表示任何意見，則兩造共同委由房屋仲
介出售系爭房地之方式，已屬事實上之不可行，然變價分
割足以保障各共有人之權利，且委由房屋仲介出售未必會
賣出較高價格。又被告曾楨茲經本院合法通知未到場，亦
未提出書狀為任何陳述，足見並無任何共有人有願受原物
分配之意思，堪認本件並不宜以原物分割或兼以價金補償
之方法來分配系爭房地。如以變價分割，除得維護系爭房
地之完整性，避免降低其固有之經濟利用價值外，系爭房
地經公開拍賣程序，第三人及各共有人皆可應買，藉良性
公平競價之結果，各共有人能分配之金額可能因而增加，
兩造均得行使優先承買權，亦可能使系爭房地歸於拍定人
單獨所有，系爭房地之所有權得以集中，有利於房地之使
用及處分。從而，本院斟酌系爭房地客觀情狀、經濟價值
及各共有人均無意願為原物分割並以價金補償他共有人等
一切情狀，認為本件採變價分割方式，能兼顧各共有人之
利益，並維護系爭房地之最高經濟價值，爰判決如主文第
一項所示。

（三）末以分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換
地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟
性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴之被告全部負
擔，顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較
為公允，爰諭知如主文第二項所示。

四、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉
證，核與判決結果無影響，爰不一一論列，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 115 年 8 月 12 日
民事第一庭 法 官 林哲瑜

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 8 月 12 日

03 書記官 林怡芳