

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第55號

原告 詠展建設有限公司

法定代理人 葉潤堂

訴訟代理人 趙惠如律師

複代理人 黃曉雯

被告 葉順隆

葉昇宏

葉个魁

葉尚文

葉柏體

葉健偉

葉黃秀楨

鍾宛伶

受告知人 京城商業銀行股份有限公司

法定代理人 戴誠志

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段00地號、面積79.75平方公尺土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例欄所示比例分配。

訴訟費用新台幣壹萬肆仟陸佰玖拾元由兩造按附表所示訴訟費用負擔欄所示比例負擔。

事實及理由

01 一、被告葉順隆、葉昇宏、葉健偉、葉黃秀楨、鍾宛伶經合法通
02 知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
03 法第386條各款所定情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
04 而為判決。

05 二、原告起訴主張：坐落彰化縣○○鎮○○段00地號、面積79.7
06 5平方公尺土地（下稱系爭土地），為兩造所共有，應有部分
07 如附表所示，系爭土地無物之使用目的不能分割之情形，
08 共有人間亦無訂有不分割之期限，原告迭商請被告協議分割
09 均無結果，爰依法起訴請求分割。並聲明系爭土地按附圖所
10 示之方法分割。

11 三、被告方面：

12 （一）被告葉个魁、葉尚文、葉柏體未於最後言詞辯論期到場，
13 據其之前到庭陳述：同意分割，但主張原位原地分割，不
14 同意原告之方案，希望分在原本使用的位置。

15 （二）其餘被告未曾於言詞辯論期日到庭，亦未以書狀表示意
16 見。

17 四、得心證之理由：

18 （一）本件原告主張，系爭土地面積79.75平方公尺，為兩造所
19 共有，應有部分如附表所示，系爭土地無物之使用目的不
20 能分割之情形，共有人間亦無訂有不分割之期限，原告迭
21 商請被告協議分割均無結果等情，業據原告提出土地登記
22 簿謄本、地籍圖資等件為憑，堪信為真實。原告請求分割
23 系爭土地，應予准許。

24 （二）按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
25 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
26 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
27 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之
28 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
29 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
30 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
31 價金分配於各共有人。民法第823條第1項、第824條第1

項、第2項分別定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院70年度台上字第3468號、93年度台上字第1797號民事裁判可資參照）。

（三）經查，本件系爭土地面積79.75平方公尺，為都市計畫用地，使用分區編定為「計劃道路用地」，又系爭土地現況上無地上物，鋪設水泥地等情，據原告提出土地登記謄本、地籍圖資、都市計畫土地使用分區證明書等件為憑，並陳明在卷，另經本院會同彰化縣和美地政事務所人員至現場勘驗無誤，複製有勘驗測量筆錄附卷可稽。核原告所提之分割方案，部分共有人因應有部分比例甚少，故取得之土地坵塊甚小，無法利用，並非妥適方案；而如前述，系爭土地為道路用地，其性質不宜實物分割，且因面積僅79.75平方公尺，部分共有人應有部分甚少，是若以原物分割，部分共有人分得土地甚小，而無法有效利用，反之若以變價之方式，使系爭土地歸於一人使用，較能發揮其價值，且透過市場自由競爭，使系爭土地之市場價值極大化，並將價金按如附表所示應有部分比例分配予兩造之方式應較為適當，對於共有人而言，未必不利，兩造並可參與買受，或於拍定後行使優先承買權，故以變價之方式分割，堪為可採。則本院考量前揭因素暨兩造之利益及意願等一切情狀，應認在此情況之下，變賣系爭土地，以價金分配於各共有人，較原物分割可採。爰判決如主文第一項所示。

五、復按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：三、權利人經共有人告知訴訟而未

參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。民法第824條之1第1項、第2項第3款、第3項定有明文。又民法第881條第1、2項規定：抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。抵押權人對於前項抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權同。經查，原告就系爭土地之應有部分，分別於110年3月15日、111年1月10日設定最高限額抵押權予京城商業銀行股份有限公司（下稱京城銀行），此有土地登記簿謄本在卷可憑，經對受告知人京城銀行告知訴訟，然受告知人並未參加訴訟，依前揭法條規定，系爭土地為變價分割後，抵押權人京城銀行對原告所受分配之價金或對分配價金之請求權有權利質權。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物事件涉訟，被告等之行為，可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要。故諭知由兩造按附表訴訟費用負擔比例欄所示之比例分擔本件訴訟費用。

七、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 30 日
民事第四庭法 官 謝仁棠

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 8 月 30 日
書記官 陳文新

附表：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
----	-----	--------	----------

(續上頁)

01

1	詠展建設 有限公司	13/18	13/18
2	葉順隆	2/72	2/72
3	葉昇宏	1/36	1/36
4	葉个魁	1/54	1/54
5	葉尚文	1/54	1/54
6	葉柏體	1/54	1/54
7	葉健偉	1/36	1/36
8	葉黃秀楨	4/36	4/36
9	鍾宛伶	1/36	1/36