臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第123號

原告 蔡文峰

訴訟代理人 白裕棋律師

被告 黃英輝

黃哲夫

黃哲裕

黃哲聰

黃哲彥

黃律超

被告共同

訴訟代理人 楊紹翊律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有彰化縣○村鄉○○段000地號、面積775.37平方公尺土地，以及彰化縣○村鄉○○段000地號、面積413.57平方公尺土地，應予變價分割，所得價金由兩造按附表應有部分比例欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)緣坐落彰化縣○村鄉○○段000地號、面積775.37平方公尺土地，及同段214地號、面積413.57平方公尺土地為兩

01 造所共有（下合稱系爭二筆土地，分稱系爭213地號土
02 地、系爭214地號土地），應有部分如附表所示，系爭二
03 筆土地無不能分割之事由，亦未定有不能分割之期限，惟
04 不能為分割之協議，爰依民法第823條第1項、第824條之
05 規定，請求分割系爭二筆土地。

06 （二）主張系爭二筆土地以變價之方式為分割。系爭二筆土地共
07 有人數眾多，南北狹長，如按被告方案維持由被告共有，
08 日後恐難利用，將來還需進行分割，如採原告之變價分割
09 方案，由價高者一人拍定取得，能簡化共有關係，提高系
10 爭二筆土地之經濟上交易價格，且採變價分割之方式，被
11 告亦享有優先購買權，已能保障其等權利；另被告與訴外
12 人蘇存禮等就系爭二筆土地地上物之利用關係為何，與本
13 案無關，該地上物並非本件訴訟之標的，原告從未自蘇存
14 禮等取得任何租金，被告亦未無提出土地前已出租予第三
15 人之證明，如蘇存禮等有意購買系爭二筆土地，可於變價
16 分割後，以承租人之身分，向執行處主張優先購買，且此
17 亦可簡化土地與地上物法律關係；另被告明顯不願意依威
18 名不動產估價師事務所出具之估價報告書（下稱估價報
19 告）補償原告新台幣（下同）7,804,405元，如採變價分
20 割之方式，被告就可避免支出此筆費用，由市場機制決定
21 原告應分配取得之金額，對兩造應無不利。

22 （三）如若認變價分割並不適宜，另主張附圖一所示之分割方
23 案，先將系爭二筆土地合併後，再為分割為二坵塊。此方
24 案係按原應有部分比例而為分割，分割後各筆土地均鄰南
25 側的新興巷，可各自對外通行，原告也預留六公尺寬道路
26 供被告日後興建房屋使用，且同段216地號土地亦為被告
27 與蘇存禮家族所共有，此方案有利被告合併鄰地使用。另
28 依威名不動產估價師事務所出具之估價報告書（下稱估價
29 報告）可知，如採原告方案，原告僅須補償被告等共計63
30 1,156元，相較被告方案須補償原告高達7,804,405元，原
31 告之方案與兩造原應有部分比例較為相符。又依估價報

01 告，採此方案分割後土地總價為23,820,792元，相較被告
02 方案之23,413,215元高。再者，如採此方案，找補金額明
03 顯較低，不會造成將來追償補償金額之困難，並可避免兩
04 造因補償金進行強制執行之窘境。故此方案應較為可採。

05 (四) 不同意被告所提之分割方案，依被告所自承，本件並非無
06 法原物分配，惟依其等所提方案卻未分配任何土地予原
07 告，顯有前後矛盾之處；再者，被告並無使用系爭二筆土
08 地之事實，何以能稱此方案係改變最小之方案及符合土地
09 利用現況；況如被告認為原告所提之原物分割方案非最適
10 當方案，迄今卻仍未提出修正方案，實有故意拖延、延滯
11 訴訟之情。原告亦不同意以執行程序之鑑價報告作為金錢
12 補償認定基準，本件原告係請求分割系爭二筆土地，並非
13 僅就系爭二筆土地之應有部分進行變價，故被告請求以本
14 院執行處就系爭二筆土地應有部分拍賣之鑑價價格作為補
15 償標準，顯有不當及不合理之狀況；再者，強制執行程序
16 之鑑定價格，並無完整之估價方法、估價方式、比準地及
17 詳細土地價格分析之鑑價報告，自不能比附援引。

18 (五) 並聲明如主文所示。

19 二、被告則以：

20 (一) 就原告主張變價分割方案之意見：原告之應有部分比例僅
21 佔系爭二筆土地之三分之一，被告等則共有系爭二筆土地
22 三分之二，被告本即無意分割系爭二筆土地，並無原告所
23 稱難以利用之問題；原告取得系爭二筆土地之應有部分
24 後，隨即提起本件訴訟，原告未曾使用過系爭二筆土地，
25 亦無為符合各共有人之使用現狀，而難以進行原物分配之
26 情形；系爭二筆土地為被告之祖產，被告等人並無出售之
27 意願，且多年以來，系爭二筆土地均提供給被告之佃戶興
28 建住宅居住使用，如以變價分割之方式，將可能導致現居
29 住之人被迫遷離該處，有違社會正義；原告取得系爭二筆
30 土地之目的在於投資獲利，且其行為導致土地價格飆升
31 (鑑價之價格與原告取得土地之價格差異甚大)，顯然是

01 炒作土地之舉，此正為我國政府極力控管之事，法院不得
02 淪為幫兇，應予以遏止；另原告雖主張執行法院之鑑定價
03 格有不當及不合理之處，認為不應該採執行法院之價格，
04 惟原告主張本件應變價分割，仍須送執行法院進行拍賣，
05 二者間有何不同，亦未見原告說明。共有物分割應以維持
06 現狀，減少共有人所受損害為原則，另因原告未曾使用系
07 爭二筆土地，並無原物分配之困難，且被告也以提出方
08 案，被告等持有系爭二筆土地應有部分三分之二，於分割
09 時自應考量實際使用系爭二筆土地之被告之利益，故本件
10 不宜採用變價分割之方式。

11 (二) 就原告附圖一方案之意見：原告所提方案，無視系爭二筆
12 土地之使用現況，系爭二筆土地已有可通行至土地後方之
13 道路，原告卻欲新闢道路，依此方案勢將拆除系爭二筆土
14 地上之建物，顯然侵害被告等及現居住者之權益甚大；系
15 爭二筆土地為狹長型土地，原告卻將其分配於最外側，原
16 告持有之土地價值大幅上升，被告之土地價值降低，此方
17 案僅有利於原告，不利於多數共有人，此亦非找補可以彌
18 補。此方案並不可採。

19 (三) 提出由被告按原應有部分比例取得，並由被告金錢找補原
20 告之方案，系爭二筆土地為被告祖上傳承下來之土地，百
21 年來供被告之佃戶（即現居於其上之人）使用，再由被告
22 向佃戶收取租金，被告希望維持系爭二筆土地之使用方
23 式，無意分割系爭二筆土地，故提出此方案，此方案符合
24 土地之使用現況，且為最小改變之方案；補償依據部分，
25 因本件估價報告與原告拍賣取得之價格差異甚大，希望併
26 參酌本院111年度司執字第57134號事件之估價結果，因為
27 時間並沒有隔很久。

28 (四) 並聲明：系爭二筆土地由被告共同取得，按原應有部分比
29 例維持共有，並按本院111年度司執字第57134號執行事件
30 之不動產估價結果找補原告。

31 三、得心證之理由

- 01 (一) 本件原告主張系爭二筆土地為兩造所共有，應有部分如附
02 表所示，兩造並未有不分割之約定，亦未有因物之使用目
03 的而不能分割之情形，然無法達成協議分割等情，業據其
04 等提出土地登記謄本、地籍圖等件為證，且被告所不爭
05 執，堪信為真實，則原告請求分割系爭二筆土地，應予以
06 准許。
- 07 (二) 按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
08 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
09 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
10 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
11 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
12 配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部
13 分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有
14 明文。分割共有物之訴，法院就其分割方法，固有依民法
15 第824條第2項所定之分配方法，命為適當分配之自由裁量
16 權，不受任何共有人主張之拘束。然其分割方法仍以適當
17 為限，故分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，自
18 應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、價值、使用狀態、
19 經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等情
20 形，而為公平適當之分割；倘原物分配顯有困難時，應得
21 變賣共有物，以價金分配於各共有人。又所謂原物分配有
22 困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有
23 困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不
24 能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用是
25 (最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照)。
- 26 (三) 經查：本件系爭213、214地號土地南北接續，土地形狀呈
27 不規則狀，東西向寬度約20公尺，南北向長度約72公尺，
28 系爭213地號土地南臨新興巷，系爭213地號土地上有蘇存
29 禮家族之樓房及鐵皮屋，系爭214地號土地上有蘇存禮家
30 族之祖厝，目前無人居住，但蘇存禮家族有於空地養雞，
31 系爭二筆土地上無共有人之地上物等情，據原告提出系爭

01 二筆土地之空照圖、現況照片（見本院卷第25、67至73、
02 113頁），復經本院至現場勘驗製有勘驗筆錄（見本院卷
03 第137至138頁），另有估價報告（見估價報告第24頁）可
04 稽。就系爭二筆土地之分割方案，本院認為以原告所提變
05 價分割方案為適當，理由如下：(1)系爭二筆土地土地形狀
06 不方整，臨路部分不寬，南北又長，共有人眾多，如將原
07 物分割予各共有人，易形成畸零地，且尚須留設道路供分
08 配予裡地之共有人通行，會導致共有土地之浪費，顯然減
09 損共有物價值；再者，原告係於112年4月始經拍賣取得系
10 爭二筆土地之應有部分，未曾使用過系爭土地，對於土地
11 的依存度不高，且依兩造之方案，兩造就原告分得系爭二
12 筆土地之意願亦不高，如將系爭二筆土地以原物分配予原
13 告，不僅不符合當事人之意願，且徒增將來之紛爭，並不
14 適當，足見系爭二筆土地以原物分配予各共有人顯有困
15 難；(2)如上述，兩造均不以原物分配予原告為優先，被告
16 雖有意由其等取得系爭二筆土地，並以金錢找補原告，但
17 兩造就補償金額無法協議；被告雖主張以本院111年度司
18 執字第57134號執行事件之不動產估價結果定找補金額，
19 但該執行事件係針對拍賣應有部分為估價，且係估定拍賣
20 底價，與本件分割共有物定找補金額並不同，不得比附援
21 引，原告亦不同意以此作為補償標準；本院另有囑託威名
22 不動產估價師事務所估價，兩造同意均同意由該估價師事
23 務所為估價（見本院卷第183頁、第193頁），且依估價報
24 告所載，該估價結論係經嚴謹程序所得之結果，內容詳實
25 客觀有據，結論應屬可採，然依估價報告所載，補償金額
26 高達7,804,405元，對於被告之負擔過重，且依民法第824
27 條第4項規定，原告在被告如數給付補償金額前，在該金
28 額範圍內，對被告分得之系爭土地有抵押權，倘若被告終
29 究無法負擔找補金額，尚可能面臨原告實行抵押權拍賣，
30 足見系爭二筆土地亦無法以原物分配於部分共有人並找補
31 其他共有人之方式為分配，則系爭二筆土地以原物分配顯

01 有困難。綜上，若以變賣共有物方式為分割時，兩造自得
02 依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上是否
03 有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以
04 決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得共有
05 物之所有權，況如採行變賣分割之方式，經良性公平競
06 價結果，將使系爭土地之市場價值極大化，共有人所得分
07 配之金額可以增加，對於共有人而言，顯較有利。況且原告
08 亦優先主張以變價為本件分割。是本院認系爭二筆土地
09 以變價方式分割，由兩造按其應有部分之比例分配價金之
10 方式為適當。爰判決如主文第一項所示。

11 四、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
12 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
13 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
14 文。本件係因分割共有物事件涉訟，被告等之行為，可認係
15 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
16 按應有部分比例分擔本件訴訟費用。

17 五、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第80條之1，判
18 決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
20 民事第四庭法官 謝仁棠

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
25 書記官 余思瑩

26 附表：應有部分比例暨訴訟費用負擔比例表
27

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	黃英輝	均3分之1	3分之1
2	黃哲夫	均15分之1	15分之1
3	黃哲裕	均15分之1	15分之1

(續上頁)

01

4	黃哲聰	均15分之1	15分之1
5	黃哲彥	均15分之1	15分之1
6	黃律超	均15分之1	15分之1
7	蔡文峰	均3分之1	3分之1