

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第40號

01
02
03 原 告 朱祐宗
04 訴訟代理人 洪海峰律師
05 複 代理人 林盟仁律師
06 被 告 邱華森
07 邱華金
08 邱盛輝
09 林淑芬
10 邱音雅
11 邱婉如
12 邱盛明

13 共 同
14 訴訟代理人 邱盛鴻
15 被 告 洪麗花

16 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月19日
17 言詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地，分割如附圖一
20 所示，編號A部分面積2203.33平方公尺土地由被告共同取得並按
21 原應有部分比例維持共有；編號B部分面積200.3平方公尺土地由
22 原告取得。

23 訴訟費用由兩造按附表所示比例負擔。

24 事實及理由

25 壹、程序方面：

26 被告洪麗花經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
27 訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告聲請，由其一造辯
28 論而為判決。

29 貳、實體方面：

30 一、原告主張：坐落彰化縣○○鄉○○○○○○段000地號土地
31 （下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分比例如附表所示。

01 系爭土地無不能分割原因，而兩造無法協議決定分割方法。
02 爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求變價分割
03 系爭土地等語。

04 二、被告方面：

05 (一)被告邱華森、邱華金、邱盛輝、林淑芬、邱音雅、邱婉如、
06 邱盛明（下稱邱華森等7人）答辯略以：系爭土地上坐落之
07 三合院為邱華森等7人先祖流傳至今，且為賴以維生之唯一
08 居所，為使地上建物不受破壞為原則，而以原物分割為優先
09 考量。原告主張變價分割，雖共有人有優先承買權，但邱華
10 森等7人無能力購買整筆土地，恐導致邱華森等7人及家屬喪
11 失棲身之所，並使歷經70餘年之三合院毀於一旦。原告於拍
12 賣取得系爭土地應有部分/12時明知土地上有邱華森等7人之
13 三合院，原告竟為個人應有部分而變價分割整筆土地，使數
14 家庭賴以維生之家園破碎，實屬權利濫用，有違誠信原則，
15 應認邱華森等7人可使用系爭土地至原建物滅失或不堪使用
16 為止，而應採原物分割如附圖一所示（下稱被告方案，其中
17 B邱塊所有權人更正為朱祐宗）。

18 (二)洪麗花未於準備程序及言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
19 何聲明或陳述。

20 三、得心證之理由：

21 (一)按各共有人，除法律另有規定外，得隨時請求分割共有物。
22 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不
23 在此限，民法第823條第1項定有明文。又分割之方法不能協
24 議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行
25 者，法院得因任何共有人之請求，命為分配，民法第824條
26 第2項亦定有明文。查系爭土地為一般農業區甲種建築用
27 地，共有人及應有部分比例如附表所示，又系爭土地查無套
28 繪管制資料，復無其他不能分割之情形，兩造亦無不能分割
29 之約定，惟不能以協議定分割方法等情，有土地查詢資料
30 （卷第293-295頁）、彰化縣政府113年1月29日函（卷第133
31 頁）、彰化縣溪州鄉公所113年1月24日函（卷第135頁）可

01 憑，且未為兩造所爭，故原告請求分割系爭土地，自無不
02 合，應予准許。

03 (二)又按分割共有物訴訟時，法院對分割方法固有裁量權，但審
04 諸民法第824條第2項至第4項規定，應以原物分配為原則，
05 即以原物分配於各共有人（原物分配）；如有事實或法律上
06 之困難，致不能依應有部分為分配者，將原物分配於部分共
07 有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償（原物分配兼
08 金錢補償）；或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分
09 則變賣，價金依共有部分價值分配（原物分配與價金分配併
10 用）；並審酌共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之
11 部分維持共有。法律賦予法院有相當之裁量權，俾符實際並
12 得彈性運用，使裁判分割方法多樣化、柔軟化，法院應依職
13 權斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、使用狀況、價
14 格、經濟效用、公共利益，暨共有人對共有物感情或生活上
15 有密不可分之依存關係等，公平裁量，酌定妥適之分割方法
16 （最高法院111年度台上字第1353號判決參照）。經查：

17 1.系爭土地略呈五邊形，現況如附圖二所示，編號A一層磚造
18 建物為（門牌號碼：岸角巷1號）三合院，編號B一層磚造建
19 物為住家、編號C一層磚造建物為倉庫、編號D一層磚造建物
20 為倉庫、編號E一層磚造建物為廁所、編號F一層磚造建物為
21 浴室，其餘土地為雜草空地，上開地上物均由被告所使用等
22 情，有勘驗筆錄、現場略圖、現場照片（卷第177-191
23 頁）、彰化縣地方稅務局北斗分局112年11月10日函附A建物
24 之稅籍證明書、紀錄表、平面圖（卷第35-46頁）可查，且
25 未為兩造所爭，堪信屬實。

26 2.次查，岸角巷1號最早之建物自55年7月即起課房屋稅乙情，
27 有房屋稅籍證明書（卷第35頁）可證，加以附圖二編號A至F
28 地上物現為被告居住生活使用，足見系爭土地對於被告具有
29 長期感情及生活上有密不可分之依存關係，故系爭土地為原
30 物分配並無不當，自無採取變價分割之餘地。再考量被告方
31 案係按應有部分換算面積分配，且分割後土地亦非零碎，不

01 甚礙於受分配人之土地利用，亦不會拆除被告生活使用之現
02 有建物，大多數被告並同意被告方案，足認依被告方案分割
03 符合多數共有人利益。至於原告雖另主張希望附圖二編號D
04 建物亦分歸原告所有，惟未提出具體分割方案，自無從審
05 酌。從而，本院審酌上情及兩造使用土地現狀、系爭土地之
06 經濟效益，並兼顧兩造之公平及最佳利益，認採取被告方案
07 分割較為妥適，爰判決如主文第1項所示。另附圖一B坵塊所
08 有權人「鄭禧瑄」顯為誤載，應更正為「朱祐宗」。

09 四、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
10 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
11 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
12 文。查分割共有物之訴乃形成訴訟，法院不受當事人聲明之
13 拘束，爰審酌兩造因分割所得利益，是以本院認由一造負擔
14 全部訴訟費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分比例分
15 擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用負擔如主文第2項所示。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，經本院審酌
17 後，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

20 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁

21 法官 范馨元

22 法官 張亦忱

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
25 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併
26 繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

28 書記官 黃明慧

29 附表

30

編號	共有人	應有部分暨訴訟費用負擔比例

(續上頁)

01

1	朱祐宗	1/12
2	邱華森	1/6
3	邱華金	1/6
4	邱盛輝	1/6
5	林淑芬	1/12
6	邱音雅	1/12
7	邱婉如	1/12
8	邱盛明	1/12
9	洪麗花	1/12