

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第979號

原告 曹文欽

訴訟代理人 胡宗智律師

被告 曹文桂

曹莉慧

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、兩造共有如附表所示之土地應予變價分割，所得價金依附表所示各共有人應有部分比例分配。

貳、訴訟費用由兩造依附表所示訴訟費用負擔欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決；民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告經合法通知且無正當理由，未於言詞辯論期日到場，本院核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告起訴主張：

一、緣坐落於彰化縣○○市○○段00000地號土地（下稱系爭土地）為原告與被告所共有，並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，惟共有人間對於分割方法不能協議決定，爰訴請裁判分割共有物，並提出分割方案如聲明。

二、系爭土地因寬度約4公尺、長度約46公尺（原證二），過

於狹長而難以單獨為有效利用，無法充分發揮其經濟上之效用及價值，若以原物分配，顯有困難，且分得共有物各部分之價值將有相當之減損。惟若予以變價分割，透過拍賣程序，可由第三人與各共有人應買整筆土地，而保持土地之完整性、發揮最大經濟效益，較有利各共有人。

三、原告聲明：

(一)請准將兩造共有之坐落於彰化縣○○市○○段000000000地號土地（面積：171.00平方公尺；使用分區：第三種住宅區）予以變價分割，所得價金由兩造按如附表所示應有部分之比例分配。

(二)訴訟費用由兩造按原應有部分之比例負擔如附表訴訟費用負擔比例欄所示。

參、被告答辯：

一、被告曹文桂：同意原告所提分割方案。

二、被告曹莉慧未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

肆、兩造不爭執事項：

坐落於彰化縣○○市○○段00000地號土地為原告與被告所共有，並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，惟共有人間對於分割方法不能協議決定

伍、兩造爭執事項：

原告所提分割方案是否合適？

陸、本院之判斷：

一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查，原告主張系爭不動產為兩造所共有，應有部分如附表所示，而附表所示之土地上雖有建物，但建物呈廢棄狀態，土地及建物並無依物之使用目的，不能分割之情形，兩造間亦未訂有不分割之期限，復無不分割之協議，但又不能達成分割協議等情，已據原告提出系爭不動產之土地及建物登記第

01 一類謄本在卷可證，且為被告所不爭執。則系爭不動產既
02 無不能分割之限制，兩造間亦無不分割之協議，則原告向
03 本院訴請裁判分割系爭不動產，揆諸上述之規定及說明，
04 於法即屬有據，應予准許。

05 二、又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
06 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
07 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
08 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之
09 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
10 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
11 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
12 價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未
13 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
14 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，
15 得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1、2、
16 3、4項分別定有明文。再者，共有物之分割，應由法院依
17 法為適當之分配，不受當事人主張之拘束，法院為共有物
18 分割時，應斟酌共有人之意願、共有物之性質、價格、分
19 割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體
20 共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割
21 （最高法院49年台上字第2569號、68年台上字第3247號判
22 決要旨、96年度台上字第108 判決意旨參照）。而分割共
23 有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁
24 量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲
25 明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平
26 裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於
27 各共有人。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能
28 以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身
29 無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損
30 其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第
31 223 號判決意旨參照）。

01 三、查，系爭不動產共有人數3人，本院113年12月25日會同兩
02 造及彰化縣員林地政事務所勘驗系爭土地，有一層樓水泥
03 建物，為長條形之形狀，裡面堆置雜物，現無人居住，爰
04 諭知毋庸測量，有勘驗筆錄及相關現地照片可稽。系爭土
05 地因寬度約4公尺、長度約46公尺，過於狹長而難以單獨
06 為有效利用，無法充分發揮其經濟上之效用及價值，若以
07 原物分配，顯有困難，且分得共有物各部分之價值將有相
08 當之減損。惟若予以變價分割，透過拍賣程序，可由第三
09 人與各共有人應買整筆土地，而保持土地之完整性、發揮
10 最大經濟效益，較有利各共有人，自屬原物分配顯有困難
11 情形。又如將系爭不動產原物分配單一共有人，則受分配
12 之共有人，依民法第824條第3項規定，對於未受分配之共
13 有人，應予金錢補償。然各共有人對於金錢補償之標準或
14 有不同，且受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他
15 共有人，故兼採分割及金錢補償之分割方式亦未必妥適。
16 況原告主張採行變價分割方式，既係出售系爭不動產之全
17 部產權，非僅變賣系爭不動產之應有部分，在自由市場競
18 爭出價下，將使系爭不動產之市場價值極大化，對於共有
19 人而言，顯較為有利。是本院審酌系爭不動產現狀、使用
20 情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，認系爭
21 不動產以變價分割，並以所得價金由兩造依如附表所示比
22 例分配為最適宜之分割方式。

23 四、況變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同
24 條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定
25 之，民法第824條第7項定有明文。揆其立法理由為：共
26 有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價
27 金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼
28 續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對
29 共有物之特殊感情，爰增訂以變價分配時，共有人有依相
30 同條件優先承買之權。但為避免回復共有狀態，與裁判分
31 割之本旨不符，爰仿強制執行法第94條規定，有2人以上

願優先承買時，以抽籤定之。準此，採變價分割時，兩造自得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有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨一同取得共有物之所有權。衡諸上開各情，並參酌系爭不動產如以變價方式分配所得價金，經良性公平競價結果，共有人所能分配之金額可以增加，對於共有人而言，顯較有利，故系爭不動產採變價分割為妥當，爰判決如主文第1項所示。

五、綜上所述，原告本於共有人地位，請求就系爭不動產分割並定分割方法，核無不合。本院審酌共有人利益、共有物之利用及經濟效用，爰定分割方法如主文第1項所示。

六、按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且本件分割結果，共有人均蒙其利，若由敗訴之被告負擔，顯失公允。是斟酌兩造因分割系爭共有物所受之利益，認本件兩造應依如附表所示應有部分比例即訴訟費用負擔比例欄所示比例負擔訴訟費用，核屬允當，爰諭知如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

民事第四庭 法 官 李言孫

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

書記官 廖涵萱

附表：彰化縣○○市○○段000000000地號土地之各共有人應有部分及本件訴訟費用負擔之比例

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	曹文欽	3/8	3/8
2	曹文桂	3/8	3/8
3	曹莉慧	1/4	1/4