臺灣彰化地方法院民事判決

115年度訴字第488號

原　　告　葉良杰
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　林見軍律師
被　　告　黃清風
訴訟代理人　黃世元

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國115年9月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地，應予變價分割，所得價金按兩造應有部分各2分之1之比例分配。

訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、面積8545.01平方公尺土地（下稱系爭土地），應有部分各二分之一。兩造間就系爭土地並未訂立不分割期限，亦無因物之使用目的而有不能分割之情事，爰依民法第823條第1項及第824條第2項請求變價分割等語。並聲明：兩造共有系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造依應有部分各二分之一之比例分配。

二、被告則以：同意變價分割方案，被告無法以取得全部系爭土地並以華聲科技不動產估價師事務所報告書即鑑定總價新臺幣1,886萬7,382元之一半價格補償原告之方式處理等語。

三、得心證之理由：

㈠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。經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分為各二分之一，系爭土地無約定不分割期限，亦無不能分割之原因，有地籍圖謄本及土地登記第一

類謄本等件在卷可參（見本院卷第21、33頁），且未經被告以書狀或言詞爭執，堪信為真實，是原告請求分割系爭土地，為有理由，應予准許。

㈡按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第1至4項分別規定。復按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。而共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上均應按應有部分之比例分配於各共有人（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號、91年度台上字第2087號判決意旨參照）。

㈢經查，系爭土地面積8,545.01平方公尺，使用分區及使用地類別為一般農業區農牧用地，現況為被告作養殖魚塭用等情，有原告所提土地登記簿謄本、土地現況照片為證（見本院卷第33、55至63頁），且據被告陳明在卷（見本院卷第213頁），復經本院至現場履勘無誤，堪信為真。就系爭土地之分割方法，原告主張以變價方式，由兩造按應有部分比例取得賣得價金，被告亦表示同意（見本院卷第222頁）。本院復審酌系爭土地為東西向狹長型、僅東側臨路，若欲使原物分割後之土地均臨路則將使土地過於狹長而難以利用。又被告於本院審理時陳稱：無法以取得全部土地並找補予原告

之方式分割等語（見本院卷第222頁）。是若以變賣共有物方式為分割，則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，以單獨取得共有物之所有權，況如採行變賣分割之方式，經良性公平競價結果，將使系爭土地之市場價值極大化，共有人所得分配之金額可以增加，對於共有人而言，顯較有利，是本院認依兩造均同意之變價分割，由兩造按其應有部分之比例分配價金之方式為適當。

四、綜上所述，本院審酌兩造之意願、共有人利益、共有物之性質、使用現況、經濟效用、兼顧系爭土地共有人之公平等一切情狀，認系爭土地以原物分配顯有困難，故採變價分割方式，所得價金由兩造按應有部分比例分配之，應屬適當且公平之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

五、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。又分割共有物之訴，係合兩造之必要共同訴訟，原、被告之間本可互換地位。本院認為本件訴訟費用應該由兩造按持分比例負擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所舉證據，經本院審酌後認核與本件判決結果均不生影響，爰毋庸逐一論述，附此敘明。

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　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第二庭　　法　官　李昕

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　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　蔡宗豪