

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

112年度彰簡字第723號

原告 賴美君
被告 洪金旺
洪文芳
陳洪玉英
黃志偉
洪廖真仔

上一人之

訴訟代理人 洪梅津

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地(面積177平方公尺)應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示變價分割價金取得比例欄所示之比例分配。
- 二、兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地(面積32平方公尺)應予變價分割，所得價金由兩造按附表三所示變價分割價金取得比例欄所示之比例分配。
- 三、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

- 一、被告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地(為花壇鄉都市計畫住○區○○○地○○○○○○地○○○○000○○○○0○○段00000地號土地(為花壇鄉都市計畫鐵路用地、面積32平方公尺，下合稱系爭土地，分則以721-2地號、721-5地號地號土地稱之)為兩造共有，各共有人應有部分詳如附表一應有部分比例欄所示。系爭土地並無

01 不能分割情事，且兩造亦無不為分割之約定，因共有人數眾
02 多且多數共有人之持分細少，分割後無法有效益單獨使用，
03 爰依民法第824條第2項第2款前段之規定，請求將系爭土地
04 變價分割等語。並聲明：如主文第1至2項所示。

05 三、被告意見分述如下：

06 (一)被告洪廖真仔未於言詞辯論期日到庭，僅調解時到庭陳述略
07 以：系爭土地上沒有建物，都是雜草，對變價分割沒有意
08 見，但希望法院能以合理價格拍定等語。

09 (二)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
10 陳述。

11 四、本院得心證之理由：

12 (一)原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，
13 兩造無不分割之約定，復不能以協議定分割之方法，業據其
14 提出土地登記謄本、地籍異動索引、地籍圖謄本、使用現況
15 照片等為證，且被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞
16 辯論期日不到場，復未提出書狀爭執，依民事訴訟法第436
17 條第2項、第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視
18 同自認，是認原告此部分之主張為真。

19 (二)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
20 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
21 此限，民法第823條第1項定有明文。查兩造分別為系爭土地
22 之共有人，其中721-5地號土地雖為都市計畫區鐵路用地，
23 然目前實際上並未作鐵路設施使用，且與鐵路用地間相隔同
24 段720地號土地(即燕霧巷)，721-5地號土地亦非為鐵路設施
25 所不可或缺，有原告提出之地籍圖謄本為證(見本院卷第49
26 頁)，是以，系爭土地依法並無禁止分割或因物之使用目的
27 不能分割之情形，亦無以契約訂立不分割之期限，且兩造復
28 未能達成協議分割之共識，是原告自得依法提起本件訴訟請
29 求分割共有物。

30 (三)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
31 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下

01 列之分配：二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金
02 分配於各共有人，民法第824條第2項第2款前段定有明文。
03 又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌
04 各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀
05 態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等
06 有關情狀，定一適當公平之方法以為分割(最高法院96年度
07 台上字第108號判決意旨參照)。

08 (四)經查，721-2地號土地略呈長方形、721-5地號土地略成五角
09 形，均地勢平坦，其上現為雜草叢生，並無建物，東側臨有
10 燕霧巷可對外通行等事實，業據原告陳述在卷，並有土地登
11 記謄本、地籍圖謄本、現場照片在卷可稽。另經本院函詢彰
12 化縣彰化地政事務所就系爭土地分割限制一事，該所函復
13 為：「…二查721-2地號土地使用分區為住宅區，屬可建築
14 用地，實地似為空地；另同段721-5地號土地使用分區為鐵
15 路用地，2筆土地可以分割，尚無分割筆數之限制。三2筆土
16 地土地使用分區不同，不能合併。」等語，此有彰化縣彰化
17 地政事務所112年11月21日彰地二字第1120010247號函在卷
18 可憑(見本院卷第93頁)。是系爭土地除依法使用分區不同，
19 不得合併分割外，均得原物分配及變價方式予以分割。本院
20 衡酌系爭土地若按兩造之應有部分比例作原物分割，除所分
21 割之土地面積過小無法利用，亦不符合經濟效益，且可能因
22 土地寬度或深度不足而成為畸零地，反而不利721-2、721-5
23 地號土地之利用，堪信有受原物分配之事實上困難，另若將
24 721-2、721-5地號土地原物分配予兩造其中一人或數人維持
25 共有，則受原物分配者依民法第824條第3項之規定，對於未
26 受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補
27 償，然衡兩造就金錢補償方式未取得共識，且未必有資力以
28 金錢補償他方，故兼採分割及金錢補償之分割方式，恐將另
29 生事端，亦非妥適。是本院審酌系爭土地之性質、使用狀
30 況、經濟效用、兩造意願並兼顧全體共有人之利益等一切情
31 狀後，認系爭土地應予變賣，而使系爭地號土地的經濟價值

01 得以繼續充分發揮；又變價分割係以變價拍賣之方式分割，
02 由兩造及有意願之第三人以競標之方式為之，於自由市場競
03 爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，將使系爭土地之市
04 場價值極大化，一方面使兩造均有機會參加競標而取得系爭
05 土地，或可於程序中依相同條件優先承買；而未能取得系爭
06 土地之一方，亦能以競標之價格而獲得拍賣中最高價金計算
07 之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務等情，及系爭
08 土地之性質、使用狀況、經濟效用、兩造意願並兼顧全體共
09 有人之利益等一切情狀後，認系爭土地應予變賣，所得價金
10 按附表二、三所示兩造之應有部分比例分配於各共有人之分
11 割方法，較貼近系爭土地之性質及價值、經濟效用，俾符合
12 公平經濟原則，並促進物之利用。

13 (五)綜上所述，本院綜合前情，認系爭土地之分割方法，應以變
14 價分割較符合全體共有人利益及發揮系爭土地之經濟效用，
15 其所得價金再按附表二、三所示所示變賣分割價金取得比例
16 分配予各該共有人，爰判決如主文第1、2項所示。

17 五、被告洪金旺、洪文芳、陳洪玉英、黃志偉、洪廖真仔所有系
18 爭土地應有部分固經被告洪金旺、訴外人洪國明、洪金清於
19 95年7月17日為保全請求權人對土地權利移轉及權利請求權
20 之完整性，自即日起標的物所有權，不得所有權移轉及他項
21 權利設定之預告登記(見本院卷第21頁至29頁)，惟裁判分
22 割，既係法院基於公平原則，決定適當之方法分割共有物，
23 自不發生有礙執行效果之問題，且依土地法第79條之1第3項
24 規定：「預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為
25 新登記，無排除之效力。」，故原告訴請本院裁判分割系爭
26 土地，不受該預告登記影響，附此敘明。

27 六、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
28 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
29 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本
30 院考量系爭土地係因兩造無法協議分割，依前開說明，認本
31 件訴訟費用應由兩造按其應有部分比例負擔為適當，爰判決

如主文第3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 113 年 2 月 27 日

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

法官 范嘉紋

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(須附繕本)。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 113 年 2 月 27 日

書記官 顏麗芸

附表一：

編號	共有人	土地坐落		訴訟費用負擔比例
		彰化縣花壇鄉花壇段		
		721-2地號	721-5地號	
		應有部分	應有部分	
1	洪金旺	1/5	1/5	1/5
2	洪文芳	1/10	1/10	1/10
3	陳 洪 玉 英	1/5	1/5	1/5
4	黃志偉	1/5	1/5	1/5
5	洪 廖 真 仔	1/5	1/5	1/5
6	賴美君	1/10	1/10	1/10

附表二：721-2地號土地變價分割價金取得比例

編號	共有人	變價分割價金取得比例
1	洪金旺	1/5

(續上頁)

01

2	洪文芳	1/10
3	陳洪玉英	1/5
4	黃志偉	1/5
5	洪廖真仔	1/5
6	賴美君	1/10

02

附表三：721-5地號土地變價分割價金取得比例

03

編號	共有人	變價分割價金取得比例
1	洪金旺	1/5
2	洪文芳	1/10
3	陳洪玉英	1/5
4	黃志偉	1/5
5	洪廖真仔	1/5
6	賴美君	1/10