

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

114年度彰簡字第370號

原告 僑馥開發建設股份有限公司

法定代理人 李東柏

訴訟代理人 林世祿律師

被告 馬勝璋

馬勝國

居彰化縣○○鄉○○路○段00號（衛生福利部彰化醫院精神科慢性病房之病人）

兼上一人

特別代理人 馬勝崑

被告 馬昭仁

洪振堯

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有之坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按如附表所示之應有部分比例分配。

二、訴訟費用由兩造依如附表所示之訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），應有部分如附表所示，無不能分割之原因，且無法協議決定分割方法，茲依民法第823條、第824條之規定，提起本件訴訟，並請求以變價分割之方式分割系爭土地，及依如附表所示之應有部分比例分配價金（下稱原告方案）等語。

二、被告方面：

（一）被告馬勝璋、馬勝國、馬勝崑、洪振堯陳稱：請求購買原告於系爭土地之應有部分等語。

01 (二) 被告馬昭仁經合法通知未到場，亦未提出書狀作何聲明或
02 陳述。

03 三、本院之判斷：

04 (一) 系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，無因物之
05 使用目的不能分割或訂有不分割期限之約定，且兩造無法
06 協議決定分割方法等節，為兩造所不爭執，並有土地登記
07 謄本、地籍圖附卷可證（見本院卷第21、39、41頁），應
08 屬真實，故原告依民法第823條第1項前段之規定，請求分
09 割系爭土地，即屬有據。

10 (二) 按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事
11 人聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實
12 際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共
13 有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素
14 與使用現狀、共有人之利害關係等因素為之。經查：

15 1、系爭土地面積為197.47平方公尺，使用分區為鄉村區，使
16 用地類別則為乙種建築用地；又系爭土地略呈南北向狹長
17 之長方形，部分面積作為彰化縣花壇鄉溪北街117巷23弄
18 道路使用，並北側臨彰化縣花壇鄉溪北街117巷道路而可
19 對外通行，且無建物坐落等情，有土地登記謄本、地籍
20 圖、現場照片、國土測繪圖資在卷可佐（見本院卷第21、
21 39、69至77頁），堪信屬實。

22 2、系爭土地分割方案之採取：

23 (1) 按原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
24 共有人，民法第824條第2項第2款前段定有明文。所謂原
25 物分配顯有困難，當依社會一般之觀念定之，包括法律上
26 之困難（如法律上禁止細分），以及事實上之困難（如共
27 有人按其應有部分分配所獲分配之共有物極少，致難以利
28 用）（最高法院108年度台上字第1841號判決意旨參
29 照）。又分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判
30 分割共有物土地時，除因共有人之利益或其他就共有物之
31 一部仍有維持共有之必要情形外，應將土地分配於各共有

人單獨所有，不得創設新的共有關係，此觀民法第824條第4項之規定自明（最高法院111年度台上字第2437號判決意旨參照）。

(2) 依原告方案：雖本院查無系爭土地有因法律禁止細分而致無法原物分割（見本院卷第79至81頁），且寬度約為4公尺之系爭土地面積為197.47平方公尺，然若按兩造如附表所示之應有部分比例原物分割，及考量只能經由北側彰化縣花壇鄉溪北街117巷道路對外通行之因素後，系爭土地勢必只能南北向分割，但此將致分割後之6個坵塊成為南北向細長之長方形區塊，並過於零碎，且6個坵塊之寬度亦均不足3公尺，而將均成為畸零地，無法發揮土地經濟價值，顯難以善加利用；何況，由兩造中之部分共有人受分配作為彰化縣花壇鄉溪北街117巷23弄道路使用之部分系爭土地面積，對該部分共有人亦有不公平之處；反之，以變價分割方式分割系爭土地，除得避免分割後土地面積細分過小外，亦得使兩造按如附表所示之應有部分比例受分配以市價拍賣所得之價金，並有進場投標與得行使優先購買權之機會，並無不公。

(3) 被告馬勝璋、馬勝國、馬勝崑、洪振堯雖辯稱：請求購買原告於系爭土地之應有部分等語（見本院卷第157、158頁），然其等對原告之購買要約，已經原告予以拒絕（見本院卷第158頁）；何況，依前揭說明，上開辯詞仍有違分割共有物以消滅共有關係為目的，不得創設新的共有關係之意旨，且被告馬勝璋、馬勝國、馬勝崑、洪振堯亦未提出證據佐證系爭土地之全部面積繼續維持共有有何民法第824條第4項之「因共有人之利益或其他必要情形」，而仍有違民法第824條第4項之要件，復未明顯減少共有關係，故被告馬勝璋、馬勝國、馬勝崑、洪振堯上開所辯，並非可採。

(4) 綜上，本院審酌兩造間之公平、系爭土地將來利用價值、對外通行性等因素後，認以原告方案分割系爭土地應屬妥

適，而為可採之分割方法。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款前段之規定，請求依原告方案分割系爭土地，為有理由，應予准許，爰判決如主文第一項所示。

五、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法是由本院依法裁量，不受當事人主張拘束，本院審酌上情，認倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第78條、第85條第1項但書、第80條之1之規定，諭知如主文第二項所示。

六、按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人所分得之部分；前項但書情形，於以價金分配者，準用第881條第1項、第2項規定，民法第824條之1第2項第3款、第3項定有明文。原告有就其所有之系爭土地應有部分60分之2設定最高限額抵押權予三信商業銀行股份有限公司，且經本院告知訴訟後，該公司並未參加訴訟一節，有土地登記謄本、地籍異動索引、本院送達證書、本院民事報到單在卷可參（見本院卷第41、43、87、105、111頁），則揆諸前揭規定，受告知人即該公司於本件判決確定後，對系爭土地變賣後之原告所得分配價金具有權利質權，附此敘明。

中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
彰化簡易庭 法 官 許嘉仁

以上正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
書記官 黃明慧

附表：

編號	共有人	應有部分（即價金分配比例、訴訟費用負擔比例）
1	馬勝璋	1/9
2	馬勝國	1/9

(續上頁)

01

3	馬勝崑	1/9
4	馬昭仁	18/60
5	洪振堯	1/3
6	僑馥開發建設股份有限公司	2/60