

臺灣彰化地方法院民事簡易判決

114年度彰簡更一字第1號

原告 廖偉宇

訴訟代理人 許博堯律師

複代理人 陳玲君律師

被告 黃文田

黃瑞香

黃文書

黃瑞寬

黃文種

黃文林

林黃金華 住○○市○○區○○路00巷00號

黃舒庭 住○○市○○區○○○○路000號00樓

林佳生地政士即黃國秋之遺產管理人

受告知人 洪黃彩雲（即洪淵龍之繼承人）

洪美香（即洪淵龍之繼承人）

洪美麗（即洪淵龍之繼承人）

洪美娟（即洪淵龍之繼承人）

01 洪桂圓（即洪淵龍之繼承人）

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 洪尚志（即洪淵龍之繼承人）

05 0000000000000000

06 洪尚仁（即洪淵龍之繼承人）

07 0000000000000000

08 臺灣新光商業銀行股份有限公司

09 0000000000000000

10 法定代理人 賴進淵

11 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年6月3日言  
12 詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 一、兩造共有坐落彰化縣○○市○○○段○○○段0000地號土地  
15 應予變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分比例」欄  
16 所示比例分配。

17 二、訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負  
18 擔。

19 事實及理由

20 壹、程序事項

21 一、查原告訴請分割彰化縣○○市○○○段○○○段0000地號土  
22 地（下稱系爭土地），原將黃國秋列為被告，因黃國秋業於  
23 起訴前死亡，其全體繼承人均已拋棄繼承，黃國秋之遺產繼  
24 承人為林佳生地政士，且已辦理遺產管理人登記，此有臺灣  
25 臺中地方法院114年度司繼字第4080號民事裁定、確定證明  
26 書、土地登記謄本（彰簡更一卷第179-180、187、299-305  
27 頁）在卷可參，原告遂具狀追加林佳生地政士為被告，核原  
28 告所為追加被告部分，合於民事訴訟法第255條之規定，應  
29 予准許。

30 二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核其等均無民  
31 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一

01 造辯論而為判決。

02 貳、實體事項

03 一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分如附  
04 表所示，系爭土地無法令限制不能分割之情事，亦無因物之  
05 使用目的不能分割之情形，兩造復無不分割之約定，茲因無  
06 法協議分割，爰請求裁判分割。又系爭土地面積12平方公  
07 尺，約3.63坪，形狀呈狹長三角形，最小深處未達3公尺，  
08 屬無法建築使用之畸零地，顯有民法第824條第2項第2款原  
09 物分割有困難之情事，倘以變價分割，透過市場自由競爭，  
10 獲最有利之出售價格，並將所得價金按兩造應有部分比例分  
11 配，以發揮經濟效益及兩造最大利益，且拍賣過程中，各共  
12 有人亦可參與自由競爭，除買受人為共有人外，共有人有依  
13 相同條件優先承購之權，若兩造均願優先承購者，依民法第  
14 824條第7項規定，得以抽籤定之，可兼顧提高系爭土地價  
15 值，並保障共有人優先承購權，爰依民法第823條第1項、第  
16 824條第2項第2款之規定，請求將系爭土地予以變價分割，  
17 所得價金按兩造應有部分比例分配。

18 二、被告則以：

19 (一)林佳生地政士即黃國秋之遺產繼承人：同意原告請求分割系  
20 爭土地，並以原告所提變價分割作為分割方法。

21 (二)其餘被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出  
22 書狀作何聲明或陳述。

23 三、本院之判斷：

24 (一)原告訴請裁判分割系爭土地於法有據：

25 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；  
26 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  
27 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所  
28 共有，各共有人應有部分如附表所示，有系爭土地第一類謄  
29 本在卷可稽，堪予認定。而系爭土地並無不能分割之法令限  
30 制，兩造復無不能分割之約定，僅就分割方法無法達成協  
31 議，則原告依上開規定訴請分割系爭土地，即屬有據。

01 (二)共有物之分割，原則上以原物分配於各共有人；但原物分配  
02 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法  
03 第824條第2項第1款、第2款前段分別定有明文。法院為上述  
04 分割之裁判時，應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、  
05 價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當。本院於分析  
06 下列因素後，認系爭土地應予變價分配，再將所得價金按應  
07 有部分比例分配給兩造：

08 1.系爭土地面積僅12平方公尺，有如附表所示之共有人，倘採  
09 原物分配，土地恐遭細分而不利各共有人，故本院認為系爭  
10 土地並不適以原物分配於各共有人方式為分割。

11 2.兩造於本院言詞辯論終結前，各共有均未表明願取得全部  
12 系爭土地，再以金錢補償他共有人之方式為分割，如採原物  
13 分割而分歸兩造中任一人單獨取得，有強迫共有人購買他共  
14 有人應有部分之情事，且如受原物分配之共有人事後未依判  
15 決給付金錢補償，將反使兩造間法律關係趨於複雜，殊非允  
16 妥。為顧及各共有人之意願，本院認無從以原物分配於部分  
17 共有人再予金錢補償。

18 3.系爭土地若採取變價分割之方式，可透過執行法院經由鑑  
19 價、詢價程序後，再定出最低拍賣價格為拍賣之執行情序，  
20 經應買人競相出價，自可以公平之價格賣出，共有人亦可獲  
21 分配合理之金錢，對全體共有人均屬有利。且兩造縱就系爭  
22 土地如具有特殊感情或有其他保有系爭土地之迫切需要，亦  
23 各得依民法第824條第7項行使優先購買權。故本院審酌系爭  
24 土地之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益，復各共有  
25 人於言詞辯論終結前均未曾以書狀或言詞反對變價分割等  
26 情，認本件將系爭土地全部變賣，將所得價金按附表所示應  
27 有部分比例分配於兩造，應為最符合兩造利益與系爭土地經  
28 濟效用之分割方法。

29 四、又按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割  
30 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出  
31 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共

01 有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項  
02 但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1  
03 項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第2項、第  
04 3項分別定有明文。關於抵押權移存於抵押人所分得部分，  
05 祇要符合民法第824條之1第2項但書各款規定，應屬法律規  
06 定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦  
07 無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足。查本件  
08 受告知人洪黃彩雲、洪美香、洪美麗、洪美娟、洪桂圓、洪  
09 尚志、洪尚仁（下稱洪黃彩雲等7人）為系爭土地抵押權人  
10 洪淵龍之繼承人；受告知人臺灣新光商業銀行股份有限公司  
11 （下稱新光銀行）為系爭土地最高限額抵押權人，有土地登  
12 記謄本在卷可考，本院已將本件訴訟告知洪黃彩雲等7人及  
13 新光銀行，然渠等均未聲明參加訴訟，亦未到場或以書狀表  
14 示意見，揆諸前揭規定，洪黃彩雲等7人對原告及全體被告  
15 所得行使之價金分配請求權；新光銀行對抵押人即原告所得  
16 行使之價金分配請求權，有權利質權存在，附此敘明。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
18 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此  
19 敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：分割共有物之訴，本質上並無訟爭  
21 性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無  
22 不可，而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當  
23 分配，不受共有人主張之拘束，且因共有物分割事件涉訟，  
24 共有人均蒙其利，倘由一造負擔全部費用，顯失公平。故本  
25 院酌量情形，認本件訴訟費用應由兩造各按其就系爭土地應  
26 有部分比例分擔，方屬公允，爰依民事訴訟法第80條之1、  
27 第85條第1項但書規定，諭知訴訟費用負擔之比例如主文第2  
28 項所示。

29 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日  
30 彰化簡易庭 法 官 黃佩穎

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀，若  
02 於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提  
03 上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起  
04 上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日  
06 書記官 廖婉凌

07 附表：系爭土地共有人應有部分及訴訟費用負擔  
08

| 編號 | 土地登記謄本<br>登記名義人          | 應有部分<br>比例 | 訴訟費用<br>負擔比例 |
|----|--------------------------|------------|--------------|
| 1  | 黃文田                      | 20/171     | 20/171       |
| 2  | 黃瑞香                      | 20/171     | 20/171       |
| 3  | 黃文書                      | 20/171     | 20/171       |
| 4  | 黃瑞寬                      | 20/171     | 20/171       |
| 5  | 黃文種                      | 20/171     | 20/171       |
| 6  | 黃文林                      | 20/171     | 20/171       |
| 7  | 林黃金華                     | 11/171     | 11/171       |
| 8  | 黃舒庭                      | 10/171     | 10/171       |
| 9  | 林佳生地政士<br>即黃國秋之遺<br>產管理人 | 20/171     | 20/171       |
| 10 | 廖偉宇                      | 10/171     | 10/171       |