

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第524號

原告 曜寬建設有限公司

0000000000000000

法定代理人 湯濬榮

訴訟代理人 林淑婷律師

複代理人 吳展育律師

被告 陳志強

葉振安

葉賢章

葉清田

葉黃寶珠

葉進富

葉建樺

葉宥翔

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落嘉義縣○○市○○段000000地號、面積262.91
平方公尺土地應予變價分割，所得價金按如附表「應有部分
比例」欄所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造按如附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例
負擔。

事實及理由

一、本件被告葉振安、葉賢章、葉清田、葉黃寶珠經合法通知，
未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款
情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

兩造共有坐落嘉義縣○○市○○段000000地號土地（下稱系
爭土地）為兩造共有，應有部分各如附表所示，無因物之使
用目的不能分割情形，兩造亦無不分割之約定，惟兩造分割

未達共識致無法為分割協議，且系爭土地呈南北狹長地形，僅北邊面寬約8.53公尺臨嘉義縣太保市北興路外無其他聯外道路，倘以原物分割，為使分割後每筆土地均有出入道路，勢必須再留設維持共有之道路，以部分被告之持分換算可得土地面積僅4.93或8.22平方公尺，實難予以使用規劃，不利土地整體開發與利用，原物分配顯有困難，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款之規定，訴請將系爭土地准予變價分割。並聲明如主文第1項所示。

二、被告陳志強、葉進富、葉建樺、葉宥翔均同意變價分割。被告葉振安、葉賢章、葉清田、葉黃寶珠則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何說明或陳述。

三、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。原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表所示，而系爭土地為都市計畫內住宅區內土地且無保存登記建物，其上坐落之門牌號碼：嘉義縣○○市○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋），並無核發建築執照或使用執照及申請農舍資料紀錄，各共有人間並無不能分割之協議，亦無因使用目的不能分割情形，然無法協議分割等情，有土地建物查詢資料、嘉義縣水上地政事務所（下稱水上地政）民國113年6月27日嘉上地測字第1130004497號函、嘉義縣太保市公所113年7月11日嘉太市工字第1130011558號函及嘉義縣政府113年7月22日府經使字第1130186999號函可參（本院卷(二)第5至189、251、277、291頁），且未為已到場之被告爭執，其餘未到場之被告亦未提出書狀爭執，應信原告主張為真實。則原告請求裁判分割系爭土地，合於上開規定，應予准許。

(二)、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，民法第824條第1項、第2項定有明文。又定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平(最高法院94年度台上字第1149號裁判意旨參照)。經查：

1、系爭土地為東西窄、南北長之長方形土地，系爭土地北側鄰接北興路，路寬約4米，沿北興路往東行駛得臨接中興路一段路寬約10米道路。系爭土地南側坐落一層磚造建物（即系爭房屋，水上地政113年10月7日土地複丈成果圖《下稱現況圖》代號B建物），北側為雜草等情，有本院113年7月17日勘驗筆錄、原告所提出之現況說明、現場照片及現況圖可參（本院卷(二)第237至243、283、297頁）。本件系爭土地如以原物分割予共有人9人，各共有人按應有部分分得之土地為49.3平方公尺至4.92平方公尺，面積狹小，有損系爭土地完整性，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，堪認本件原物分割予兩造顯有困難。

2、本院依系爭土地之現狀、原物分割之經濟效用減損情形、共有人之利益及各共有人日後得於變價程序中價購其他不動產應有部分等一切情事，暨考量兩造間就系爭土地之分割方法，原告主張以變價方式分割系爭土地，被告陳志強、葉進富、葉建樺、葉宥翔均同意該分割方案，認系爭土地之分割方法，均應以變賣共有物後，以價金分別按各共有人所有權之權利範圍比例分配於各共有人之方式較為適當，並得獲取系爭土地之最大經濟效用及全體共有人利益。從而，原告依民法第824條第2項之規定，起訴請求分割兩造共有之系爭土地，為有理由，應准予分割，其分割方法則應以變價分割之方式，並分別將變賣系爭土地所得價金，各由兩造原應有部

分比例分配，較符合共有人之最大利益，且符合公平。

四、按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。前條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第2項但書之抵押權，民法第824條之1定有明文。本件系爭土地設定抵押權予董金水等人，經本院依職權對其等受告知訴訟（本院卷(二)第227至228、275頁），惟上開受告知訴訟人未依法參加訴訟，揆諸上揭規定，其權利移存於抵押人所得價金上，併予敘明。

五、本件為共有物分割事件，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量兩造之利害關係，由兩造依附表「訴訟費用負擔比例」負擔。

中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
民事第一庭法 官 陳美利

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（應附繕本）。

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 12 月 5 日
書記官 黃亭嘉

附表：

	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
曜寬建設有限公司	120/640	120/640

(續上頁)

01

陳志強	10/160	10/160
葉振安	3/160	3/160
葉賢章	27/160	27/160
葉清田	30/160	30/160
葉黃寶珠	30/160	30/160
葉進富	20/160	20/160
葉進樺	5/160	5/160
葉宥翔	5/160	5/160