

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度嘉簡字第878號

原告 許梅子
訴訟代理人 趙文淵律師
被告 許蕭菊子
許丞宏
許正義
許鐵耀
許茂林
許家榮
陳素珠
許正忠
許國原

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落嘉義市○○段000地號土地應予變價分割，所得價金由兩造依如附表「應有部分」欄所示比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造依如附表「應有部分」欄所示比例負擔。

事實及理由

- 一、被告許蕭菊子、許丞宏、許正義、許茂林、許家榮、許正忠、許國原經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：兩造共有坐落嘉義市○○段000地號土地（下稱系爭土地）、面積226.43平方公尺，應有部分如附表所示，兩造未定有不分割協議，亦無因物之使用目的不能分割之情事，然無法達成共識，故訴請裁判分割。因系爭土地毗鄰之同段865地號土地亦為原告所有，故主張依嘉義市地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號甲部分面積56.61平方公尺之土地由原告取得，編號乙部分面積169.82平方公

01 尺之土地則由被告等人依其應有部分保持共有，以利原告得
02 以整塊土地完整利用，使土地發揮最大效益，爰依民法第82
03 3條第1項、第824條規定提起本件訴訟等語，並聲明：兩造
04 共有之系爭土地，應予分割如下：附圖所示編號甲部分土地
05 面積56.61平方公尺由原告取得，編號乙部分土地面積169.8
06 2平方公尺由被告等人各依應有部分保持共有（下稱原告方
07 案）。

08 三、被告方面：

09 (一)許鐵耀：希望不要拆如附圖所示A建物，系爭土地可以整塊
10 變賣最好，我也有意願取得系爭土地等語。

11 (二)許茂林、許家榮則於履勘時表示：對於原告分得以外之土地
12 維持分別共有沒有意見等語。

13 (三)陳素珠：希望能變價分割等語。

14 (四)其餘被告均未於言詞辯論期日到庭，亦未曾為任何聲明或陳
15 述。

16 四、得心證之理由：

17 (一)原告主張系爭土地為兩造所共有，所有權應有部分如附表所
18 示，且兩造間並無不分割之協議，系爭土地依物之使用目
19 的，亦無不能分割之情形等情，業據原告提出系爭土地之土
20 地登記謄本為證，且為被告所不爭執，堪信原告之主張為真
21 實。

22 (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
23 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
24 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
25 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
26 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
27 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
28 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
29 有人。民法第824條第1項、第2項所明定。又法院裁判分割
30 共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之
31 性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始

得謂為適當。經查：

1. 系爭土地有附圖編號A、B之建物(下稱A建物、B建物)坐落其上，A建物為許鐵耀起造，為二層樓建物，結構一樓是鋼構建築，圍牆為磚造，二樓加蓋鐵皮，現作廟宇使用，且許鐵耀及其家人居住其內，B建物則為許國原起造，結構為一樓鐵皮，是許國原做汽車烤漆使用，有勘驗筆錄、附圖及現場照片可參(見本院卷第123-129、167-169頁)。
2. 依原告方案，將使原告分得的附圖編號甲部分土地，與其所有同段865地號土地毗鄰，使原告可以就二筆土地作完整規劃利用，然而A、B建物坐落範圍均有一部分是在原告分得之甲部分土地，若採取原告方案，將使該部分之土地、建物所有人相異，可能導致A、B建物的一部分喪失基地利用權而遭拆除。再者，不動產之利用恆須長期規劃且達一定經濟規模，始能發揮其效益，若共有人人數眾多，恐造成各共有人意見統合不易，導致共有物之使用或處分，於無法取得共有人共識之前提下，不能發揮其經濟效益，倘若依原告方案讓被告就附圖編號乙部分維持共有，難認可發揮完整經濟效益，本院審酌系爭土地除原告以外之共有人多達9人，難以期待渠等能成立分管契約，或對於該部分土地的使用方式達成協議，則共有制度無效率之問題仍不可避免，且陳素珠也不願意就該部分土地與其他被告維持共有，故使被告就編號乙部分土地維持共有，並非適當的分割方法。況且除原告之外，許鐵耀也有意願取得系爭土地，並保留A建物，若把編號甲部分土地分歸原告，則獨厚原告而未考量其餘共有人單獨取得系爭土地的意願。從而，原告方案並非妥適的分割方法。
3. 本院審酌系爭土地面積為226.43平方公尺，共有人數10人，各共有人可分配之土地面積不大，無法做有效之利用，復參以陳素珠、許鐵耀均不反對變價分割，是本院綜合審酌系爭土地之使用現況、應有部分比例所占之面積、到庭各共有人的意願，及分割後之經濟效用等因素，認不宜以原物分割，

01 或將原物單獨分配為其中一共有人所有而對未取得共有物之
02 共有人以價金補償之方式分割，而宜採行變價分割。此不僅
03 得使系爭土地參與市場上之價格競爭，再由共有人按應有部分
04 取得價金，亦能一次性解決共有之狀態，且各共有人仍得
05 在拍賣程序中決定是否行使優先承買權，對全體共有人而
06 言，應屬有利之分割方式，堪認為最適當之分割方法。

07 五、綜上所述，原告訴請裁判分割系爭土地，為有理由。本院依
08 系爭土地之性質、現況、分割後之經濟效用及各共有人之意
09 願等情形，認以變價分割為當，爰判決如主文第1項所示。

10 六、未按分割共有物之訴為形成訴訟，法院不受原告聲明分割方
11 案之拘束，故如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無
12 敗訴之問題。又兩造均因本件裁判分割而同需利益，故本院
13 認為於裁判分割共有物訴訟，倘法院准予分割，原告之訴為
14 有理由時，仍應由兩造分別依應有部分比例分擔訴訟費用較
15 符公平原則，爰諭知訴訟費用之負擔比例如主文第2項所
16 示。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 5 日

19 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

20 法 官 陳劭宇

21 以上為正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路
23 000○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 5 日

26 書記官 阮玟瑄

27 附表：

土地：嘉義市○○段000地號土地	
共有人	應有部分
原告	4分之1

(續上頁)

01

許蕭菊子	16分之1
許丞宏	16分之1
許正義	32分之6
許鐵耀	16分之1
許茂林	16分之1
許家榮	16分之1
陳素珠	16分之1
許正忠	32分之3
許國原	32分之3

02

附圖：嘉義市地政事務所土地複丈成果圖