

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第247號

原告 盈億資產開發有限公司

法定代理人 黃盈源

被告 賴義明

陳淑貞

賴文信

賴英達

謝登進

謝志昌

謝鴻文

謝輝耀

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○段000○000地號土地，均應予變價分割，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「訴訟費用負擔」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、被告賴義明、陳淑貞、賴文信、謝登進、謝志昌、謝鴻文、謝輝耀經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，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、原告主張：坐落嘉義縣○○鄉○○段000○000地號土地(下合稱系爭2筆土地)為兩造共有，應有部分如附表所示，系爭2筆土地雖有74.47平方公尺，如採原物分割方式平均分配給

全體共有人，各共有人顯無從採原物分割方式辦理，若將系爭2筆土地以變價分割方式並以變賣價金平均分配給共有人，應符合全體共有人之利益，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定提起本件訴訟等語，並聲明：准將兩造共有之系爭2筆土地予以變賣，所得價金由兩造按應有部分比例分配。

三、被告方面：

(一)賴義明、賴文信、賴英達、謝登進、謝志昌、謝鴻文、謝輝耀（下稱賴義明等7人）則以：系爭2筆土地為同段382地號土地上5戶住家唯一聯外道路、秀林國小師生上下學必經之路及秀林國小停車場唯一通道，是民國96年3月26日當時之全體共有人已簽立協議書捐獻系爭2筆土地予政府作為公眾永久無償使用之道路，立協議書人及繼受人均應遵守協議書。原告採取變價分割將會破壞共有人多年共識，且若拍賣後遭有心人士取得，惡意不讓住戶及秀林國小師生使用，無疑侵害公眾之通行權，且系爭2筆土地使用分區為第2種住宅區，得做為興建住宅之用，倘再建造，因該道路僅有4米寬，消防車救護車恐無法進出，對公眾生命、財產法益及往來交通均有重大危害，故原告之主張並不可採。又賴義明等7人已於113年4月28日依土地法第34條之1將系爭2筆土地出售予訴外人郭秀碧，亦有通知原告是否行使優先購買權，目前尚在辦理中等語抗辯。

(二)陳淑貞未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

(一)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2筆土地為兩造共有，應有部分如附表所示，兩造間並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割等情，業據其提出土地登記謄本為證，且為被告所不爭執，而兩造就系爭2筆土地

之分割方法，既未能達成協議，則原告依首開規定，請求裁判分割共有物，自屬有據。

(二)賴義明等7人雖主張系爭2筆土地為同段382地號土地上5戶住家唯一聯外道路、秀林國小師生上下學必經之路及秀林國小停車場唯一通道，若拍賣後遭第三人取得，可能侵害公眾之通行權及影響消防車、救護車進出等語。惟系爭2筆土地供公眾通行使用，僅是土地的利用現況，並非土地本身有物之使用目的不能分割之情事，故系爭2筆土地現供通行使用乙節不影響本件共有物分割。另經本院至現場履勘，勘驗結果：系爭2筆土地呈現南北狹長狀，系爭2筆土地北側、東側、西側均有住宅，只有東南側面臨道路，系爭2筆土地有鋪設柏油，目前供通行使用，同段382地號土地住戶除了可經由系爭2筆土地對外通行，也可經由系爭2筆土地西側土地通往聯外道路，有勘驗筆錄及現場照片可參(見本院卷第173-175、181-185頁)，故鄰近住戶、師生仍可經由其他道路通行，非僅有系爭2筆土地可對外聯絡。況且，縱認周圍地因與公路無適當之聯絡，致不能為通常使用，土地所有人亦可主張袋地通行權，難認系爭2筆土地分割結果，對於公眾生命、財產法益及往來交通造成重大危害，從而本件並無賴義明等7人所述上開疑慮。

(三)賴義明等7人復主張系爭2筆土地已協議捐獻予政府作為公眾永久無償使用之道路，並提出96年3月26日協議書為證(見本院卷第89頁)，惟該協議書的性質並非契約訂有不分割之期限，況且簽署該協議書之人多非現今系爭2筆土地共有人，基於債之相對性，上開協議書不拘束契約當事人以外的共有人，故不影響原告於本件提起分割共有物之訴訟。又賴義明等7人另主張渠等已於113年4月28日，依土地法第34條之1規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，將系爭2筆土地出售予郭秀碧，並提出土地買賣契約書為據(見本院卷第209-221頁)，惟該買賣契約書亦僅為債權契約性質，而迄至本院言詞辯論終結時，共有人尚未將系爭2筆土地之

所有權移轉登記予郭秀碧，既然系爭2筆土地之共有人仍為兩造，自不影響本件裁判分割程序之進行。

(四)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。但各共有人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項所明定。又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、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. 本件兩造均未提出任何原物分割方案，又系爭2筆土地面積分別為31.41、43.06平方公尺，然共有人數眾多，若採原物分割，人均享有面積甚小，若欲避免此情況，則勢必要有部分共有人繼續維持共有狀態，日後將更難以實際使用及處分。再者，依前開勘驗筆錄，系爭2筆土地只能經由東南側對外通行，如果將系爭2筆土地原物分配給各共有人，可能導致部分共有人分得之部分與公路無適宜之聯絡而形成袋地，徒增未來通行之爭議。
2. 本院斟酌系爭2筆土地如採原物分割，將造成土地過度細分，反而不利於發揮經濟效益，變價分割尚可透過變賣共有物，使各共有人按其應有部分比例公平受價金分配，如系爭2筆土地果值高價，則利用公開公告拍賣方式變價之後，應買人競相出價，自得以公平之價格賣出。此外，系爭2筆土地如採行變價方式分割，除可達成分割共有物徹底消滅多人共有之複雜情形、維持土地完整之目的外，並足以維護各共有人間形式上之公平性。於系爭2筆土地變價出售後，不僅得以兼顧未於訴訟程序表示意見之其他被告的意願，變價後土地所有權將趨向單純化之結果，亦有助於土地整體規劃利

用，進而提昇土地經濟利用價值，於公共利益亦有增進，應為妥適的分割方法。

五、綜上所述，本院斟酌系爭2筆土地的狀況、使用情形以及兩造的利益、意願等一切情事，認為系爭2筆土地應該採取變價分割的方式，把系爭2筆土地變價後按照兩造應有部分比例分配所賣得之價金較為適當，因此，判決如主文第1項所示。

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案之拘束，故如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴之問題。又兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本院認為於裁判分割共有物訴訟，倘法院准予分割，原告之訴為有理由時，仍應由兩造分別依應有部分比例分擔訴訟費用較符公平原則，爰諭知訴訟費用之負擔比例如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 6 月 12 日
臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭
法 官 陳劭宇

以上為正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路000○0號）提出上訴狀（均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 113 年 6 月 12 日
書記官 阮玟瑄

附表：

土地坐落：嘉義縣○○鄉○○段000○000地號土地		
共有人	應有部分	訴訟費用負擔
賴義明	220分之35	220分之35
陳淑貞	220分之40	220分之40
賴文信	2200分之175	2200分之175

(續上頁)

01

賴英達	2200分之175	2200分之175
謝登進	440分之35	440分之35
謝志昌	440分之35	440分之35
謝鴻文	440分之35	440分之35
謝輝耀	440分之35	440分之35
盈億資產開發有限公司	220分之40	220分之40