

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第731號

01  
02  
03 原 告 劉麗珠  
04 訴訟代理人 吳麗華  
05 被 告 林塗虱  
06 張許愛  
07 吳明翰  
08 呂承達  
09 林曼麗  
10 林曼玲

11 0000000000000000  
12 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月8日言  
13 詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 兩造共有之嘉義縣○○鄉○○段000地號土地，准予變價分割，  
16 所得價金由兩造依附表所示應有部分比例分配。

17 訴訟費用由兩造依附表所示訴訟費用分擔比例負擔。

18 事實及理由

19 一、被告林塗虱、張許愛、吳明翰、呂承達經合法通知，均未於  
20 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情  
21 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

22 二、原告主張：坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號面積98.98平方  
23 公尺之土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表  
24 所示。系爭土地並無不能分割或以契約定有不分割之期限，  
25 亦無因物之使用目的不能分割之情形，因兩造無法協議分  
26 割，為此訴請裁判分割系爭土地。若採取原物分割，各共有  
27 人難以利用土地，若採變價分割，以價金平均分配予各共有  
28 人，應係最符合全體共有人利益之方式，亦最為公平。並聲  
29 明：如主文第1項所示。

30 三、被告方面：

31 (一)被告林曼麗、林曼玲表示：原告提出的購買價格太低，不同

01 意出賣應有部分，無其他分割方案要提出等語。並答辯聲  
02 明：駁回原告之訴。

03 (二)被告林塗虱、張許愛、吳明翰、呂承達未於言詞辯論期日到  
04 庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

05 四、得心證之理由：

06 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但  
07 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  
08 限；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；分割之方法  
09 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  
10 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各  
11 共有人，原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配  
12 於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2  
13 項第1款前段、第2款前段，分別定有明文。本件原告主張  
14 系爭土地為兩造共有，應有部分如附表所示，業據原告提出  
15 不動產權利移轉證明書、系爭土地第三類登記謄本為證，並  
16 有嘉義水上地政事務所民國113年5月23日嘉上地登字第1130  
17 003554號函附土地第一類登記謄本、異動索引及地籍圖謄本  
18 可參，核與原告所述相符，堪信原告之主張應為真實。因兩  
19 造就系爭土地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分  
20 割之期限致不能分割之情形，復無法達成協議分割之共識，  
21 是原告訴請分割系爭土地，自應准許。

22 (二)法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情  
23 形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，  
24 其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號  
25 判決意旨參照）。分割共有物究以原物分割或變價分割為適  
26 當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用  
27 及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所  
28 主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決  
29 意旨參照）。法院裁判分割共有物，定其分配，應兼顧全體  
30 共有人之利益，斟酌各共有人之利害關係並共有物之性質、  
31 價格、利用價值及經濟效用決之；若以原物分割，各當事人

01 分得之土地，面積過小，顯然不能作何用途，徒然減損系爭  
02 土地之經濟效用，自得予以變賣，所得價金各按應有部分比  
03 例分配予各共有人，如此始能將土地發揮最高之經濟上利用  
04 價值，並符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之  
05 旨（最高法院82年度台上字第512號、84年度台上字第1538  
06 號判決意旨參照）。經查：系爭土地使用地類別為空白，面  
07 積98.98公尺，坐落其上有一鐵架石棉瓦建物30.83平方公  
08 尺，占用系爭土地面積近3分之1範圍，無門無窗無門牌，內  
09 部停放機車，到場之兩造均不知該建物由何人興建，內部空  
10 間可能是附近住戶所利用，此有本院勘驗筆錄、嘉義縣水上  
11 地政事務所113年8月22日嘉上地測字地0000000000號函附如  
12 附圖所示之土地複丈成果圖及原告提出現況照片在卷可參  
13 （本院卷第143至147、159至161、79至83、153至157頁），  
14 本院審酌系爭土地整體利用之經濟效益、目前之使用狀況及  
15 其性質難以原物分割等一切情狀，認若以原物分割方式，本  
16 件土地共有人有7名，各共有人所分得之土地面積甚少，均  
17 難以使用，無法發揮土地利用之經濟價值及效用，如透過變  
18 價方式分割，基於市場自由競爭，可使兩造取得符合通常買  
19 賣交易水準之變價利益，對於兩造均屬有利。此外，兩造亦  
20 得自行決定是否參與競標或行使共有人優先承買之權利而得  
21 以單獨取得系爭土地所有權。本院綜合審酌系爭土地之使用  
22 現狀、原物分割之經濟效用減損情形、共有人之利益、意  
23 願，簡化共有關係等一切情事，認系爭土地採變價分割，屬  
24 最符合公平經濟原則之分割方式，是系爭土地應予變價分  
25 割，並將變價所得價金按兩造應有部分比例分配，最為適  
26 當，爰判決如主文第1項所示。

27 五、因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失  
28 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民  
29 事訴訟法第80條之1定有明文。分割共有物事件並無訟爭  
30 性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，且兩  
31 造均因本件裁判分割而互蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費

01 用顯失公平，故依上開規定，應由兩造分別依系爭土地應有  
02 部分比例負擔訴訟費用較符合公平原則，故訴訟費用應由兩  
03 造按如附表二訴訟費用分擔比例欄所示比例負擔。爰判決如  
04 主文第2項所示。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日

07 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

08 法 官 羅紫庭

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路  
11 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如  
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日

14 書記官 江柏翰

15 附表：

16

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用分擔比例
1	林塗虱	10分之1	10分之1
2	張許愛	10分之1	10分之1
3	吳明翰	700分之52	700分之52
4	呂承達	700分之88	700分之88
5	林曼麗	4分之1	4分之1
6	林曼玲	4分之1	4分之1
7	劉麗珠 (原告)	10分之1	10分之1

17 附圖：嘉義縣水上地政事務所113年8月22日土地複丈成果圖