

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度岡簡字第287號

原告 鑫岳資產管理有限公司

法定代理人 吳岳霖

訴訟代理人 陳志傳

被告 梁惠雄

梁學人

梁耀文

陳俠儒

財政部國有財產署

上一人

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 黃莉莉

複代理人 陳姿敏

被告 梁吉雄

高雄市政府交通局

上一人

法定代理人 張淑娟

訴訟代理人 陳文玲

錢宜玲

被告 梁清霖

梁李劉

李宏志

上列當事人間請求變價分割共有物事件，本院於民國114年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 兩造共有如附表一所示之土地，應予變價分割，所得價金各按如
02 附表二所示應有部分比例分配。

03 訴訟費用由兩造按如附表二所示比例負擔。

04 事實及理由

05 一、除被告梁惠雄、梁學人、梁清霖外，其餘被告均未於言詞辯
06 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依
07 原告聲請，由其一造辯論而為判決。

08 二、原告主張：如附表一所示之土地（下合稱系爭土地）目前由
09 兩造按附表一所示之應有部分比例維持共有，且依物之使用
10 目的並無不能分割之情事，亦無不許分割之約定，惟兩造迄
11 無法就系爭土地達成分割協議，爰訴請法院予以合併裁判分
12 割。又系爭土地目前依都市計畫使用分區劃定為車站專用
13 區，且無具體使用情形，如採取原物分割，各共有人分得土
14 地面積甚微，而若採取變價分割，不僅有意願取得土地之各
15 共有人得行使優先承買權，且可使土地同歸一人所有，更能
16 達成土地完整使用效益，故原告主張系爭土地分割方法以變
17 價分割為宜等語。聲明：如主文第1項所示。

18 三、被告答辯：

19 (一)、被告財政部國有財產署以：同意以市價計算之金額變價分割
20 系爭土地，所得價金按應有部分比例分配等詞置辯。聲明：
21 請求就系爭土地予以變價分割，所得價金按兩造應有部分比
22 例分配。

23 (二)、被告高雄市政府交通局以：被告高雄市政府交通局對於系爭
24 土地目前無開發計畫，也無因使用目的等因素不得分割之情
25 形，但囿於土地法第25條規定不同意變價分割方案等詞置
26 辯。聲明：原告之訴駁回。

27 (三)、被告李宏志以：同意變價分割等詞置辯。

28 (四)、被告梁惠雄、梁學人、梁清霖以：沒有意見等詞置辯。

29 (五)、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明
30 或陳述。

31 四、本院之判斷：

01 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
02 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
03 在此限；分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有
04 人之聲請命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定
05 有明文。又共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共
06 有人得請求合併分割，同法第824條第5項業已明定。經查，
07 原告主張系爭土地由兩造按附表一所示應有部分比例維持共
08 有，且依物之使用情形或使用目的並無不能分割之情事，已
09 有系爭土地之第一類謄本存卷可稽（見本院卷第157至173
10 頁），且經本院函詢高雄市政府地政局岡山地政事務所、高
11 雄市政府工務局確認無訛（見本院卷第155頁、第177頁），
12 並為到庭或具狀表示意見之被告所不爭執（見本院卷第236
13 頁），復被告梁耀文、陳俠儒、梁吉雄、梁李劉經合法通
14 知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
15 述，是上情應堪審認。因此，原告訴請合併裁判分割系爭土
16 地，於法並無不合，應予准許。

17 (二)、其次，共有人訴請分割共有土地時，法院雖應斟酌當事人之
18 聲明、共有物性質、經濟效用及全體共有人利益等一切情
19 狀，為公平裁量，但倘原物分割有實行上之障礙，自得以變
20 價分割，並將所得價金按應有部分比例分配予各共有人，如
21 此始能將不動產發揮最高經濟上之利用價值，且符合分割共
22 有物應澈底消滅共有關係及公平合理之旨。第查，系爭土地
23 之使用分區已依都市計畫法劃定為車站專用區，有使用分區
24 圖存卷可參（見本院卷第45頁），而依都市計畫法第38條、
25 第51條規定，系爭土地固不得為違反或妨礙指定用途、目的
26 之使用，但該等土地迄今仍無具體開發計畫，且無任何地上
27 物坐落，復未見有依都市計畫闢為公共設施之情形，已有土
28 地使用航照圖存卷可查（見本院卷第175頁），且為被告高
29 雄市政府交通局及到庭共有人自承明確（見本院卷第224
30 頁、第236頁）。是以，本院考量系爭土地既經都市計畫案
31 指定為公共設施保留地，倘未見有其他特殊情事而予變更之

01 情形，依法主管機關應予徵收或購買，則如仍令兩造就系爭
02 土地共同或分區使用，乃至將土地原物分割成數塊，分由不
03 同共有人分別單獨持有，勢將使土地權利義務關係複雜化，
04 對於後續徵收、價購流程俱屬不當。

05 (三)、又以上情觀察，並輔以系爭土地目前無任何使用情形，且無
06 任何地上物坐落，據到庭當事人陳述明確（見本院卷第236
07 頁），應可認系爭土地如依多數共有人主張之分割方式，即
08 全部採取變價分割，再將所得價金按應有部分比例分配予兩
09 造即各共有人之方法，除可由兩造及有意願之第三人自由競
10 價，適足反應系爭土地之市場價值外，兩造亦有機會參加競
11 標而取得權利；復未能取得系爭土地權利之一方，亦能以競
12 標價格而獲得拍賣中最高價金計算之金錢補償，實際上較能
13 平衡兩造權利義務，且對各共有人而言，業屬有利，更能使
14 土地歸由得標者一人單獨所有，減少後續徵收、價購流程之
15 不便利，並滿足多數共有人之意願，而堪認屬適當、公允之
16 分割方法。況且，民法第824條第7項已增訂：「變賣共有物
17 時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之
18 權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」，是倘兩造仍
19 欲取得系爭土地繼續利用，或認對系爭土地有特殊情感，均
20 得於變價程序時，行使依相同條件優先承買之權利，亦不致
21 影響兩造權利。從而，本院參酌當事人之聲明、共有物之性
22 質、利用價值、位置現況及分割後之經濟效用等一切情事
23 後，認系爭土地予以變價分割，並將所得價金按各共有人應
24 有部分比例分配之分割方案，應為適當。

25 (四)、至於系爭土地雖多數共有人均為梁姓家族之人，且理論上亦
26 有將土地一部分，分由仍欲維持共有之梁姓族人，再將其餘
27 部分變價分割，由不欲維持共有之其他共有人取得價金之可
28 能。然而，最高法院107年度台上1791號、110年度台上字第
29 2824號之判決要旨，均已明白揭櫫法院依民法第824條第2項
30 規定裁判分割共有物時，對於全體共有人應採相同之分割方
31 法，倘採原物分配與變賣價金分配分割方法併用時，必須全

01 體共有人均分配部分原物及變賣部分原物後賣得之價金，始
02 符法律規定之意旨，是以，前載可能之分割方式，雖有慮及
03 不願解消共有之共有人意願此情況，但非現行法律可得採取
04 之分割方法，本院自無從採納，併此說明。

05 (五)、此外，被告高雄市政府交通局雖具狀答辯稱：囿於土地法第
06 25條規定，其不同意變價分割方案等詞。但土地法第25條之
07 規定，乃要求直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，
08 非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或
09 設定負擔或為超過十年期間之租賃，亦即，直轄市或縣

10 （市）政府對於其所管之公有土地，非經同意、核准，不得
11 任意與其他共有人協議分割或直接由直轄市或縣（市）政府
12 訴請法院裁判分割，此本不包含由私人訴請法院裁判分割共
13 有土地即本件訴訟之情形，故被告高雄市政府交通局前詞答
14 辯，應有誤會，自無足取。

15 五、綜上所述，原告請求合併分割系爭土地，應屬有據，本院參
16 酌當事人之聲明、共有物之性質、利用價值、位置現況及分
17 割後之經濟效用等一切情事後，認系爭土地予以變價分割，
18 並將所得價金按各共有人應有部分比例分配之分割方案，應
19 為適當，爰判決如主文。

20 六、另依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，法院適用簡易程
21 序為被告敗訴之判決時，固應依職權併為假執行之宣告，惟
22 本判決主文第1項屬形成判決性質，不得為假執行之宣告，
23 爰不併為准予假執行宣告諭知。

24 七、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決
25 結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

26 八、末按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
27 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
28 事訴訟法第80條之1定有明文。兩造係因系爭土地之分割方
29 式無法達成協議而涉訟，並為維護自身權益之行為，依上揭
30 規定，訴訟費用自應由兩造依系爭土地之應有部分比例負擔
31 始符公平，爰判決訴訟費用之分擔如主文第2項所示。

01 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

02 岡山簡易庭 法 官 楊博欽

03 以上正本係照原本作成。

04 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
05 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

08 書 記 官 蔡淑貞

09

附表一：兩造共有之土地				
編號	登記之共有人	共有之土地地號（面積）及應有部分比例		
		高雄市○○區○○段000地號土地 （面積：106.00平方公尺）	高雄市○○區○○段00000地號土地 （面積：393.00平方公尺）	高雄市○○區○○段000地號土地 （面積：25.00平方公尺）
1	梁惠雄	4/36	4/36	4/36
2	梁學人	4/72	4/72	4/72
3	梁耀文	4/144	4/144	4/144
4	陳俠儒	1/18	1/18	1/18
5	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	220/1080	220/1080	220/1080
6	梁吉雄	1/9	1/9	1/9
7	高雄市（管理者：高雄市政府交通局）	160/1080	160/1080	160/1080
8	梁清霖	2/9	2/9	2/9
9	梁李劉	4/108	4/108	4/108
10	鑫岳資產管理有限公司（即原告）	2/144	2/144	2/144
11	李宏志	2/144	2/144	2/144

10

附表二：			
編號	姓名	應有部分比例	訴訟費用之負

(續上頁)

01

號			擔
1	梁惠雄	4/36	4/36
2	梁學人	4/72	4/72
3	梁耀文	4/144	4/144
4	陳俠儒	1/18	1/18
5	中華民國（管 理者：財政部 國有財產署）	220/1080	220/1080
6	梁吉雄	1/9	1/9
7	高雄市（管理 者：高雄市政 府交通局）	160/1080	160/1080
8	梁清霖	2/9	2/9
9	梁李劉	4/108	4/108
10	鑫岳資產管理 有限公司（即 原告）	2/144	2/144
11	李宏志	2/144	2/144