

臺灣花蓮地方法院民事判決

111年度訴字第311號

原告 澄鼎建設開發有限公司

法定代理人 劉恒志

訴訟代理人 劉文章

被告 林照雄

受告知人 賴文學

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落花蓮縣○○鄉○○段000地號土地應予變賣，所得價金按原告、被告所有權應有部分各5分之4、5分之1之比例分配。

二、訴訟費用由原告、被告按所有權應有部分各5分之4、5分之1之比例負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知無正當理由，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告訴之聲明：兩造共有坐落花蓮縣○○鄉○○段000地號土地(下稱系爭土地)應予變價分割(卷70、227頁)。被告之母林玉女(未補正委任狀)曾到庭陳稱願意與原告和解協商處理，此外被告無何聲明或陳述。陳述及證據如附件所示。

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。分割之方法不能協議決定者，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

01 有人，二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
02 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
03 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中
04 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
05 之。民法第823條第1項、第824條第2、3項定有明文。分割
06 共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人
07 意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等
08 情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束
09 (最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照)。兩造為系
10 爭土地之共有人，應有部分為原告5分之4、被告5分之1，有
11 土地登記謄本可參(卷41、53至55頁)，兩造就分割方法不能
12 協議決定，且系爭土地並無因物之使用目的不能分割或兩造
13 間訂有不能分割之契約存在的情形，依據前述說明，兩造既
14 無法協議分割系爭土地，原告請求裁判分割共有物，即屬有
15 據。

16 (二)本院審酌系爭土地之性質、使用情形、經濟效用、各共有
17 人之利害關係及公平原則，認系爭土地之分割，以採變價分
18 割，將賣得價金按共有人之應有部分比例分配之方法為適
19 當。
20

系爭土地之現況：

1. 系爭土地面積5,551平方公尺，為一般農業區之農牧用地(卷53頁)，系爭土地為農業發展條例第3條第11款之耕地，且無該條例第16條第1項各款情形，應受該條第1項「每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割」之限制。如以原物分割按原告、被告應有部分比例各5分之4、5分之1分割，被告取得之土地面積未達0.25公頃(即2,500平方公尺)，故原物分割顯有困難。
2. 系爭土地之現況，土地上有鐵皮屋一間(無門牌號碼；被告阿姨王麗花稱為其出資興建)，屋旁搭建鐵皮、木板棚架，棚架下方放置雜物並供停車使用。屋前為路寬約6.7公尺之花52鄉道，地上物以外之系爭土地範圍為雜草叢生(勘驗筆錄、空照圖、現場照片參照；卷113、119、123至193頁)。經測量上開房屋占用系爭土地如

土地複丈成果圖(卷199頁)A部分面積153.73平方公尺，棚架如圖B部分面積111.18平方公尺。

分割方法之決定：

1.原物分配並不適當：

(1)依上可見，兩造共有之系爭土地，因受法令限制無法按應有部分為原物分配於各共有人，原物分割之方案顯有困難。若將系爭土地原物分配予兩造其中一人，則受原物分配者依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償。以系爭土地111年1月公告土地現值為每平方公尺410元計算土地價值為2,275,910元，受原物分配之一方需補償對方按應有部分比例計算之金額，兩造曾就分割方法進行協議由被告分得系爭土地全部，以金錢補償原告，然無法達成協議(卷70、91、101頁)，原告亦無意願以金錢補償被告取得全部土地，請求變價分割(卷227頁)。

(2)若考量被告使用系爭土地一部分，而將其地上物占用部分連同其他部分合計面積2,500平方公尺分割予被告，以符合農業發展條例第16條第1項規定，其餘3,051平方公尺分割予原告，再由被告為金錢補償，此方案經現場履勘測量後，由花蓮縣鳳林地政事務所製有土地複丈成果圖(卷199、205頁)，依此圖被告假分割如圖①部分呈現長條狀、臨西富路處長17.9公尺；原告假分割得圖②呈現北寬南窄後段又變寬之不規則長條狀，臨西富路處20.31公尺，此假分割方案顯然較有利於被告，而原告假分割範圍並不利於使用，且被告尚需以金錢補償原告，是否有資力補償亦屬未定，故兼採原物分割及金錢補償之分割方式，無法衡平兩造利益，亦與其等意願不符，並非妥適。

2.變價分割為適當：按共有耕地整筆變賣，以價金分配共有人，並不發生農地細分情形，應不在農業發展條例限制之列。是以共有耕地之共有人請求採變賣共有物分配價金之分割方法，應可准許。若採行變賣分割之方式，可保持農地之完整性，有利於整筆土地統籌規畫使用，且在自由市場競爭之情形下，將使系爭土地之市場價值極大化，對於土地經濟效用及全體共有人而言，顯較有利。再者，民法第824條第7項已增訂：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以

抽籤定之。」，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘共有人認有取得系爭土地全部所有權之必要，仍得於變價分配之執行程序時，行使依相同條件優先承買之權利。是本院審酌系爭土地之使用情形、經濟效用、共有人意願、兩造之利益及農地分割之法律限制等一切情形後，認系爭土地以變價方式分割，並按兩造應有部分比例分配較為適當，且符合公平原則。

四、從而，原告請求裁判分割兩造共有之系爭土地，酌定為如主文第1項所示之分割方法，為有理由，應予准許。末按分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故關於訴訟費用負擔，依民事訴訟法第80條之1規定，應由共有人各按其應有部分比例負擔如主文第2項。

中 華 民 國 113 年 1 月 22 日
民事第一庭法 官 楊碧惠

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日內向本院提出上訴狀。

中 華 民 國 113 年 1 月 22 日
書記官 汪郁榮

【附件】

爭點：原告請求裁判分割共有物，是否有理？以何種分割方法為適當？

原告主張：

花蓮縣○○鄉○○段000地號土地(即系爭土地)為原告、被告共有，應有部分各為5分之4、5分之1。系爭土地使用情形為被告居住在其上有鐵皮屋1間(無門牌號碼)。請求裁判分割共有物。

證據：

1.地籍圖謄本(19頁)

被告答辯：

(未為何聲明或陳述)

證據：

(無)

(續上頁)

01

2.照片(21-27頁)、履勘現場照片(123-193頁)

3.土地登記謄本(41頁)