臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度訴字第162號

原　　告　葉阿桂
訴訟代理人　許正次律師
訴訟代理人　鄭道樞律師
複代理人　　陳博文律師
　　鄭濟威
被　　告　葉旭樑
被　　告　葉旭賓
被　　告　林建達
000000000000000000
被　　告　林建成
被　　告　林建安
被　　告　林建全
000000000000000000
被　　告　林純菁
000000000000000000
被　　告　胡葉靜代
000000000000000000
被　　告　葉文代
被　　告　葉英英
000000000000000000
被　　告　葉文祥
兼前列胡葉靜代、葉英英、葉文祥共同
訴訟代理人　葉文代
被　　告　葉旭華
被　　告　彭琬婷即被告葉秀蘭之承受訴訟人
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　彭琬珺即被告葉秀蘭之承受訴訟人
000000000000000000

被　　告　彭琬茹即被告葉秀蘭之承受訴訟人
000000000000000000
被　　告　彭進財即被告葉秀蘭之承受訴訟人
000000000000000000
被　　告　葉秀瑛
被　　告　曾禮欽
被　　告　曹禮州
被　　告　葉明達
被　　告　葉秋岑
前列葉明達、葉秋岑共同
訴訟代理人　吳明益律師
複代理人　　孫裕傑律師
訴訟代理人　彭鈞律師
被　　告　張美珠
被　　告　葉文鈞
被　　告　葉文程
被　　告　葉忠義
000000000000000000
訴訟代理人　葉宏明
被　　告　葉忠信
被　　告　葉淑美
被　　告　方春英

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有花蓮縣○○市○○段000地號土地准予變價分割，所得價金按附表一所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分:

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他

依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第175條第1項、第2項、第178條分別定有明文。查本件原告起訴時，原以葉秀蘭為被告，惟葉秀蘭於訴訟繫屬中（即民國112年2月4日）死亡，其法定繼承人為彭進財、彭琬茹、彭琬珺、彭琬婷已辦妥繼承登記，原告於113年2月7日具狀承受訴訟，應予准許。

二、被告葉旭樑、葉旭賓、林建達、林建成、林建安、林建全、林純菁、胡葉靜代、葉文代、葉英英、葉文祥、葉旭華、彭琬婷、彭琬珺、彭琬茹、彭進財、葉秀瑛、曾禮欽、曹禮州、張美珠、葉文鈞、葉文程、葉忠義、葉忠信、葉淑美、方春英，經合法通知無正當理由，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造共有坐落於花蓮縣○○市○○段000地號土地(下稱系爭土地)，面積共1,047平方公尺，應有部分比例如附表一所示。系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，亦未訂有不分割之期限，然因本件土地共有人過多，兩造無法有效協議分割，為發揮土地之經濟效益，爰依民法第824條第2項，請求裁判分割，聲明：兩造共有之花蓮縣○○市○○段000地號土地，請准依附圖一及附表二所示方案分割由兩造單獨所有。

二、被告方面

(一)被告葉旭樑、葉旭賓、林建達、林建成、林建安、林建全、林純菁、葉旭華、彭琬婷、彭琬珺、彭琬茹、彭進財、曾禮欽、曹禮州、張美珠、葉文鈞、葉文程、經合法通知後，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

(二)被告葉明達、葉秋岑則以：原告所提出之分割方案，多數人

所獲坪數過小，且多為細長型之分割，不足興建適當之建物，對土地價值有所減損，系爭土地一部原物分配、一部仍保持共有顯有困難，採變價分割，始最符合經濟效益，不致使土地過於細分而減損價值，聲明：原告之訴駁回。

(三)被告葉英英答辯：系爭土地上有遭第三人建物所佔用，欲先打拆屋還地訴訟再賣掉土地，由兩造分錢，另外兩筆土地不用加進本件訴訟，如將來一定要分割，希望採取變價分割方式。聲明：原告之訴駁回。

(四)被告胡葉靜代、葉文祥、葉文代、葉忠義、葉忠信、葉淑美、方春英則以：如將來一定要分割，希望採取變價分割方式。

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。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823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決意旨參照）。

(二)原告主張就系爭土地為兩造所共有之事實，業據提出土地登記第一類謄本、花蓮縣地籍異動索引等件影本為證，足認定為真實。經查，兩造就系爭土地並無不能分割之協議，亦無不能分割之情事，且應有部分比例達三分之二之共有人同意變價分割，則原告就系爭土地對其餘共有人即被告為分割共

有物之請求，揆諸前開說明，即無不合，應予准許。又本院審酌系爭土地依原告所提出之分割方案，一部原物分配、一部維持共有，扣除維持共有之道路部分，多數被告所能取得之土地面積扣除建蔽率部分，室內坪數部分甚至不足10坪，顯然將使經濟價值大幅減少，附圖一之分割方案將系爭土地細分後難達獨立使用之功效，復據應有部分比例達三分之二之共有人均同意變價分割方案，是本件系爭土地倘以變價方式分割，經公開競價結果，當得獲與市價相當之價金，再依應有部分比例分配予兩造，對各共有人均屬公平，較符合全體共有人之利益。另參以若准變賣共有物方式為分割時，依民法第824條第7項規定，除買受人為共有人外，共有人仍有依相同條件優先承買之權，是兩造如認經由公開拍賣機制所拍定之價格係一合理可接受之價格，亦得經由優先承買權之行使，取得系爭土地之全部，與前揭以原物分配共有人其中一人，再補償其餘共有人之結果並無二致，且買受人取得系爭土地完整所有權，可使所有權歸屬與使用關係趨於一致，而使物之交易及使用關係單純化，進而促進其經濟價值等情狀，本院認系爭土地尚不適宜採取原物分配或併用金錢補償，或併用部分原物分配及部分變賣而以價金分配之分割方法，應以變價分割即變賣後以價金分配予各共有人之方法最為妥適，爰判決兩造共有系爭土地應予變價分割，所得價金按兩造如附表一所示之應有部分比例為分配。

四、綜上所述，原告依民法共有物分割請求權，請求裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許，且分割方案，應以變價分割較能符合現狀與土地性質、兩造當事人之利益與多數意願、土地利用上之公共利益與經濟效益，以及達成公平合理分配市場價值之目的，並將變價後所得價金按兩造如附表一所示之應有部分比例分配，應屬正當，爰判決如主文第一項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：按共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法

院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件分割共有物之訴係固有必要共同訴訟，原、被告之間本可互換地位，原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，故本件分割共有物之訴訟費用應由兩造按附表一所示各共有人應有部分之比例分擔，並諭知如主文第二項所示。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　30　　日

民事庭　　法　官　沈培錚

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　30　　日

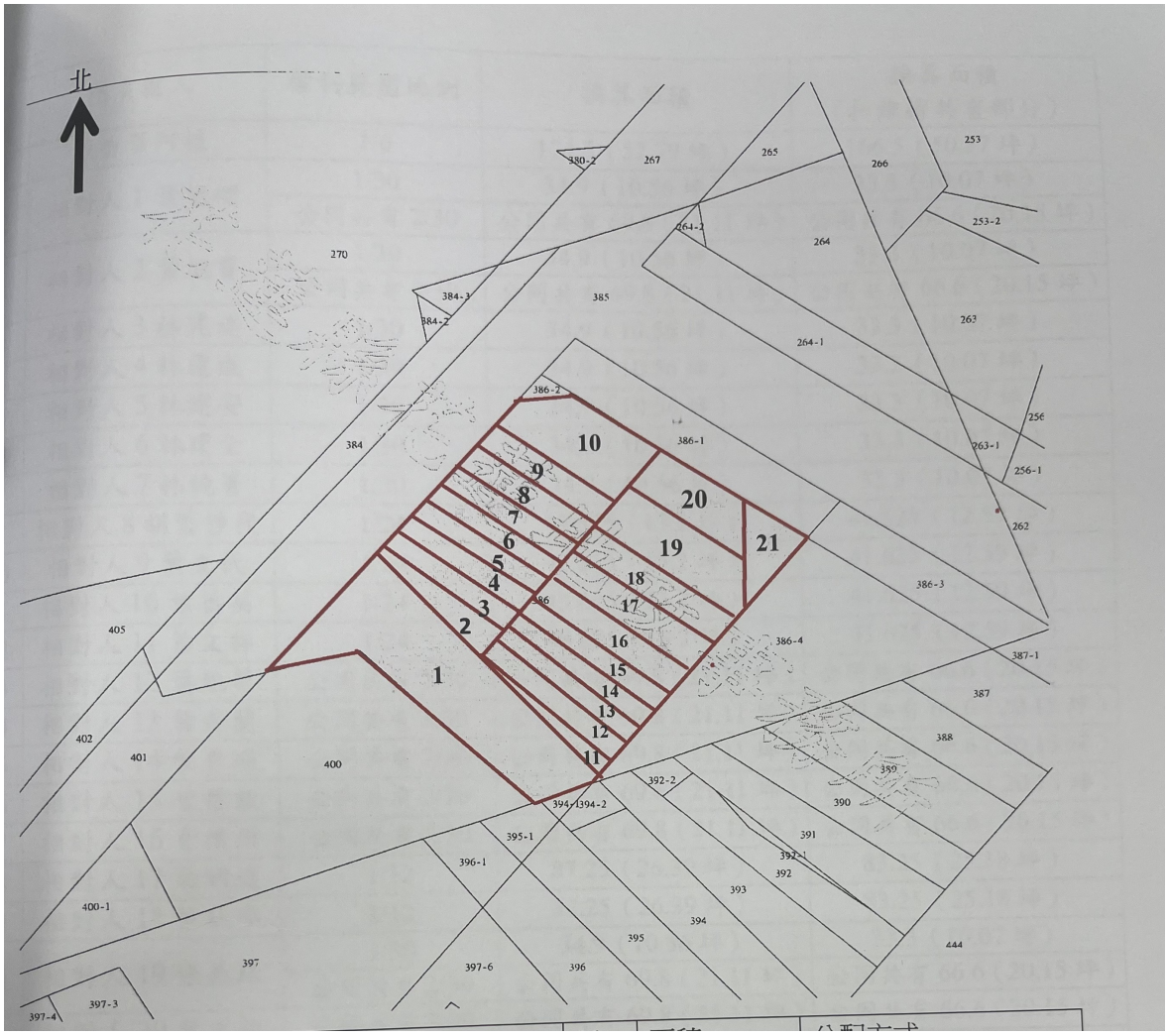
書記官　丁瑞玲

附表一

編號	姓名	應有部分比例
1	葉阿桂	1/6
2	葉旭樑	1/30及公同共有2/30
3	葉旭賓	1/30及公同共有2/30
4	林建達	1/30
5	林建成	1/30
6	林建安	1/30
7	林建全	1/30
8	林純菁	1/30
9	胡葉靜代	1/24
10	葉文代	1/24

11	葉英英	1/24
12	葉文祥	1/24
13	葉旭華	公同共有2/30
14	彭琬婷即被告葉秀蘭之承受訴訟人	公同共有2/30
15	彭琬珺即被告葉秀蘭之承受訴訟人	公同共有2/30
16	彭琬茹即被告葉秀蘭之承受訴訟人	公同共有2/30
17	彭進財即被告葉秀蘭之承受訴訟人	公同共有2/30
18	葉秀瑛	公同共有2/30
19	曾禮欽	公同共有2/30
20	曾禮州	公同共有2/30
21	葉明達	1/12
22	葉秋岑	1/12
23	張美珠	1/30及公同共有2/30
24	葉文鈞	公同共有2/30
25	葉文程	公同共有2/30
26	葉忠義	7/144
27	葉忠信	7/144
28	葉淑美	7/144
29	方春英	1/48

附圖一



附表二

編號	面積(平方公尺)	分配方式
1	166.5	原告單獨取得
2	33.3	被告林建達單獨取得
3	33.3	被告林建成單獨取得
4	33.3	被告林建安單獨取得
5	33.3	被告林建成單獨取得
6	33.3	被告林建安單獨取得
7	33.3	被告葉旭樑單獨取得
8	33.3	被告葉旭賓單獨取得
9	33.3	被告張美珠單獨取得

10	66.6	被告葉旭樑、葉旭賓、葉旭華、彭琬婷、彭琬珺、彭琬茹、彭進財、葉秀瑛、曾禮欽、曾禮州、張美珠、葉文鈞、葉文程公同共有
11	20.81	被告方春英單獨取得
12	41.625	被告胡葉靜代單獨取得
13	41.625	被告葉文代單獨取得
14	41.625	被告葉英英單獨取得
15	41.625	被告葉文祥單獨取得
16	48.56	被告葉忠義單獨取得
17	48.56	被告葉忠信單獨取得
18	48.56	被告葉淑美單獨取得
19	83.25	被告葉明達單獨取得
20	83.25	被告葉秋岑單獨取得
21	48	兩造維持公有