

臺灣花蓮地方法院民事判決

115年度訴字第96號

原告 周沛男
訴訟代理人 吳威廷律師
洪清躬律師

被告 宋宛霖
被告 宋明一

共同
訴訟代理人 陳怡婷律師
被告 麻珩

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有○○縣○○鄉○○段0000-0000、0000-0000、0000-0000筆土地應予變價分割，所得價金由兩造依附表所示應有比例分配之。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造共有坐落地號○○縣○○鄉○○段 0000-0000、0000-0000、0000-0000 之三筆，依使用目的並無不能分割之情形，兩造亦未訂有不分割之契約，惟兩造就分割方法無從達成協議，爰依民法第823、824條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：兩造共有坐落地號○○縣○○鄉○○段 0000-0000、0000-0000、0000-0000 之三筆土地應予變價分割，所得價金由原告及被告各依應有比例分配之。

三、被告麻珩未到庭及具狀表示意見，其餘被告則以：裁判分割

01 共有物以原物分割為原則，變價分割為例外。必須原物分割
02 顯有困難時，始得採取變價分割。原告雖主張變價分割，惟
03 查，原告周沛男係以拍賣方式取得系爭土地之應有部分（六
04 分之一），足見其有意取得並具備相當之購地財力，並非無
05 力支付補償金。再者，具體補償金額尚待不動產估價師鑑
06 定，法院亦得於鑑定完成後，視實際金額綜合評估原告之財
07 力，是以原告之支付能力並無疑慮，本件應採原物分割等語
08 置辯。

09 四、本院之判斷：

10 (一)系爭花蓮縣○○鄉○○段0000地號（面積300平方公尺）、0
11 000-0000地號（面積49平方公尺）、0000-0000地號（面積1
12 60平方公尺）等三筆土地，其中0000-0000地號土地係於66
13 年12月3日以「變更編定」原因自0000-0000地號土地分割出
14 來，登記簿上雖無使用分區或使用地類別之記載，但顯係為
15 公用目的之預定而為分割；另0000-0000地號土地則係於88
16 年9月20日以「逕為分割」原因自0000-0000地號土地分割出
17 來，同上情形，土地逕為分割是指政府基於公共利益或推行
18 土地政策，免經土地所有權人同意，直接依職權辦理分割登
19 記，常見原因包含：都市計畫道路與公共設施劃設、地籍圖
20 重測與重劃、政府重大公共工程徵收，足見此土地亦應係因
21 公用目的而預為分割。由上述情形觀之，系爭兩造共有土地
22 之面積不大且使用上亦不宜再為細分。系爭土地上目前並無
23 地上物，係屬空地性質，且為袋地，可由國土測繪圖資服務
24 雲（<https://maps.nlsc.gov.tw/T09/mobilemap.action>）
25 之空照圖觀之，乃兩造所不爭。

26 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
27 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
28 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
29 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
30 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
31 配：一、以原物分配於各共有人；但各共有人均受原物之分

01 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；二、原物分配
02 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
03 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
04 各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別
05 定有明文。裁判分割共有物，屬形成判決，法院定分割之方
06 法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質及價
07 值、經濟效用，以謀分割方法之公平適當，不受共有人所主
08 張分割方法之拘束。又分割共有物究以原物分割或變價分割
09 為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟
10 效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有
11 人所主張分割方法之拘束(最高法院88年度台上字第600號判
12 決意旨參照)。

13 (三)本件衡量系爭共有土地不宜再為細分，兩造均設籍在外，非
14 以○○○○地區為生活重心所在地，系爭土地又受限於袋地
15 性質而長期未有開發利用，並由被告之陳述，反對變價分割
16 之主因較偏向價格因素，蓋縱使排除原告，亦欠缺其餘被告
17 間繼續維持共有之原因，也看不出保持共有的利益為何。是
18 本件系爭土地倘以變價方式分割，經公開競價結果，當得獲
19 與市價相當之價金，再依應有部分比例分配予兩造，對各共
20 有人均屬公平，較符合全體共有人之利益，另參以變賣共有
21 物方式為分割時，依民法第824條第7項規定，除買受人為共
22 有人外，共有人仍有依相同條件優先承買之權，是兩造如認
23 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
24 得經由優先承買權之行使，取得系爭土地之全部，與前揭以
25 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
26 致，且買受人取得系爭土地完整所有權，可使所有權歸屬與
27 使用關係均趨於一致，而使物之交易及使用關係單純化，進
28 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
29 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
30 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
31 予各共有人之方法最為妥適，且判決確定後兩造尚可合意如

01 何採取其他變價之方式，以謀最大利益，爰判決兩造共有系
02 爭土地應予變價分割，所得價金按兩造如附表所示之應有部
03 分比例為分配。

04 (四)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
05 物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方
06 法，不因何造起訴而有不同，故關於訴訟費用負擔，依民事
07 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
08 擔之，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

09 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日
10 民事第二庭 法官 沈培錚

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納
15 上訴裁判費）。

16 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日
18 書記官 陳良瑋

19 附表

20 應有比例：

21 周沛男 六分之一

22 宋宛霖 二分之一

23 宋明一 六分之一

24 麻珩 六分之一