

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

114年度虎簡字第7號

原告 沈國揚

訴訟代理人 沈河濱

被告 蔡鎮安

蔡欣曄

蔡莉蓁

蔡駿朋

蔡○○

法定代理人 丁氏釗

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積2,257平方公尺土地，應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示之比例負擔。

事實及理由

- 一、被告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告起訴主張：坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積2,257平方公尺土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分之比例如附表所示。兩造間就系爭土地並無不分割之約定，依法令或其使用目的亦無不能分割之情形，因共有無法有效利用耕種，且兩造無法達成分割之協議，為管理方便並提高土地利用價值，爰依民法第823條第1項、第824條等規定訴

01 請判決分割。又考量系爭土地為特定農業區之農牧用地，若
02 採原物分割方式平均分配予全體共有人，則各共有人所得面
03 積太小，農機無法耕作，難以利用，而若予以變價分割，可
04 由兩造及有意願之第三人自由、公開競標，不僅可保持系爭
05 土地之完整利用及經濟效用，基於市場之自由競爭亦可使土
06 地之市場價值極大化。且若各共有人對於系爭土地在情感或
07 生活上有密不可分之依存關係，亦得評估自身資力等各項因
08 素決定是否參與投標，或於第三人競標後，再行決定是否行
09 使優先承買權。故請求以變價拍賣方式，交由市場競價決定
10 系爭土地之價值，較能公平兼顧全體共有人之利益並使兩造
11 能信服以消弭歧異，及符合消滅共有關係之旨，同時兼顧系
12 爭土地之整體利用等語。並聲明：如主文第1項所示。

13 三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或
14 陳述。

15 四、本院之判斷：

16 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
17 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
18 此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
19 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
20 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
21 配：(1)以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配
22 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有
23 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
24 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
25 有人。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有
26 明文。本件原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分之比
27 例如附表所示，且兩造間就系爭土地並無不分割之約定等
28 情，已據其提出與所述相符之系爭土地登記第三類謄本為憑
29 (見本案卷第11至13頁)，並有系爭土地之土地建物查詢資
30 料、異動索引查詢資料等在卷可參(見本案卷第25至30
31 頁)，而被告均已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論

01 期日到場，亦未提出書狀為爭執，依民事訴訟法第436條第2
02 項、第280條第1項、第3項等規定，視同自認，堪信為真
03 實。又系爭土地並無依法或因物之使用目的不能分割之情
04 形，而被告於本院調解、勘驗及言詞辯論期日均未到場，足
05 見兩造無法以協議之方式達成分割目的，故原告請求裁判分
06 割系爭土地，核屬有據，應予准許。

07 (二)分割共有物之訴，法院就其分割方法，固有依民法第824條
08 第2項所定之分配方法，命為適當分配之自由裁量權，不受
09 任何共有人主張之拘束。然其分割方法仍以適當為限，故分
10 割共有物究以原物分割或變價分割為適當，自應斟酌當事人
11 之聲明、共有物之性質、價值、使用狀態、經濟效用、分得
12 部分之利用價值及全體共有人之利益等情形，而為公平適當
13 之分割；倘原物分配顯有困難時，應得變賣共有物，以價金
14 分配於各共有人。經查，系爭土地為特定農業區之農牧用
15 地，地形呈南北走向之長方形，北側及西側均臨水溝及道
16 路，其上現除左上角有一磚造建物外，其餘部分由不詳之人
17 種植蒜頭中，並無其他建物占用之情形，有原告提出之土地
18 登記第三類謄本、國土測繪圖資服務雲定位查詢結果、系爭
19 土地之現況照片等為佐（見本案卷第11至15頁、第37頁），
20 並經本院會同原告訴訟代理人及雲林縣西螺地政事務所測量
21 人員勘驗系爭土地明確，亦有本院勘驗筆錄、勘驗簡圖、國
22 土測繪中心圖資服務雲之空照圖、勘驗現場照片等在卷可參
23 （見本案卷第77至89頁），是系爭土地之臨路交通及占有使
24 用現況已可認定。

25 (三)本院審酌系爭土地為特定農業區之農牧用地，主要用於農業
26 耕作及畜牧業使用，其面積為2,257平方公尺，若採原物分
27 割分配予各共有人，則各共有人可分得面積為282.125平方
28 公尺或564.25平方公尺，面積均不大，明顯不利於現代化之
29 農機耕作或畜牧業之經營，將減損其利用及經濟價值，並不
30 利於各共有人，倘以整體變價分割，得使需用土地之人取得
31 產權單純之土地，而利於整體規劃使用，以展現土地之使用

01 價值，兩造亦得取得符合通常買賣交易水準之變價利益，對
02 於兩造均屬有利，且共有人如仍有意願取得系爭土地，亦可
03 參與投標買受系爭土地，或於拍定後行使優先承買權，復參
04 以原告主張以變價之方式為分割，經本院以起訴狀繕本及通
05 知書告知被告上開分割方案（見本案卷第43至55頁、第97至
06 105頁），被告均未到庭或以書狀表示爭執或不同意，可認
07 被告對於採取變價分割之方式均無意見，是以綜合考量原告
08 之聲明、被告之意願、系爭土地之性質、現況、經濟上效用
09 及全體共有人之利益等一切情狀，認為系爭土地採取變價分
10 割並將變賣所得價金按兩造應有部分之比例分配，應屬對兩
11 造最為妥適之分割方案。爰判決如主文第1項所示。

12 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
13 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
14 事訴訟法第80條之1定有明文。本件分割共有物事件於本質
15 上並無訟爭性，並由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物
16 之經濟效益及兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，故
17 兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不
18 可，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，故本件訴訟費用
19 參酌兩造應有部分之比例，命兩造負擔如主文第2項所示。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

22 虎尾簡易庭 法 官 廖國勝

23 以上正本證明與原本無異。

24 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭（臺灣雲林地方法
25 院虎尾簡易庭）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕
26 本）。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

28 書記官 林惠鳳

29 附表：系爭土地共有人應有部分及面積(m²)

30

編號	共有人	應有部分	應有部分面積 (平方公尺)	訴訟費用負 擔之比例
----	-----	------	------------------	---------------

(續上頁)

01

1	蔡鎮安	8分之1	282.125	8分之1
2	蔡欣曄	8分之1	282.125	8分之1
3	蔡莉蓁	8分之1	282.125	8分之1
4	蔡駿朋	4分之1	564.25	4分之1
5	蔡○○	4分之1	564.25	4分之1
6	沈國揚	8分之1	282.125	8分之1