

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第133號

原告 滿乾地產股份有限公司

法定代理人 何學文

訴訟代理人 簡宏原

被告 謝先賜

訴訟代理人 沈聖瀚律師

被告 范廷居

簡輝煌

簡瑞濱

梁惠珍

上三人共同

訴訟代理人 孫嘉男律師

複代理人 孫嘉佑律師

被告 梁潘朱玉

訴訟代理人 梁麗淑

鄭美月

被告 梁世昌

謝富期

梁鳴緯

吳雪麗

黃錦川

黃英豪

范茂誠

范國景

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國114年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告與被告共有如附表一所示之土地，應予變賣，所得土地價金

01 按附表一所示應有部分比例欄所示比例分配。

02 訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 一、本件被告范延居、梁潘朱玉、謝富期、黃錦川、黃英豪、范
06 茂誠、范國景經合法送達，無正當理由而未於言詞辯論期日
07 到場，經核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告
08 之聲請，由其一造辯論而為判決。

09 二、原告三齊營造股份有限公司（下稱三齊公司）於本件起訴
10 （民國111年11月23日）前，於111年8月31日辦理分割減
11 資，起訴後於同年12月5日，將如附表一所示不動產（下合
12 稱系爭土地）移轉登記予分割新設之滿乾地產股份有限公司
13 （下稱滿乾公司），業經滿乾公司於112年2月6日具狀聲明
14 承受訴訟在案。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：如附表所示坐落高雄市大寮區新厝北段764、76
17 5、776、777、781、797、866、888、889、890、890-1、89
18 1、910、911地號土地(下合稱系爭新厝北段土地)，及同區
19 林內段1055、1057、1058地號土地(下合稱系爭林內段土
20 地，二者合稱系爭土地)，為兩造共有，應有部分比例如附
21 表一應有部分比例欄所示。系爭土地無依法或因物的使用目
22 的不能分割，兩造亦無不分割之期約，惟兩造就系爭土地分
23 割方法無法達成協議。系爭土地為狹長型，進出系爭土地僅
24 得依靠高雄市大寮區新厝路280巷，惟系爭土地所有權人達1
25 5人之多，如採原物分割方式平均分配予全體共有人，各共
26 有人所得面積及面臨道路之寬度皆甚小，依法並無法各自申
27 請建築，且兩造曾經調解，被告對系爭土地使用之意見不
28 一，無從採原物分割辦理分割，採變價分割應係最符合全體
29 共有人利益之分割方式，亦最為公平。爰依民法第823條第1
30 項前段、第824條第2項第2款規定起訴。並聲明：准將系爭
31 土地予以變賣，所得價金由兩造按應有部分比例分配之。

01 二、被告之答辯：

02 (一)謝先賜：因系爭土地並無物之使用目的不能分割或訂有不分
03 割期限之情形，以現物分割為優先考量，伊應有部分為9分
04 之1，分割在如附圖1編號A1（890地號）、A（891地號）、A
05 2（890-1地號）土地單獨取得，其餘變價分割等語。

06 (二)簡輝煌、簡瑞濱、梁惠珍（下稱簡輝煌等3人）：伊等3人有
07 親屬關係，願意保持共有，3人持分合計600分之112，其他
08 共有人如要變賣分割，可部分變賣、部分分配。嗣改稱：要
09 原物分割，請分割在如附圖2之A（765地號）、B（910地
10 號）、C（764、1055地號）、D（776地號）土地等語。

11 (三)梁潘朱玉：依照伊持分分割，分割在新厝北路910地號土
12 地。嗣改以書狀稱要改分配在新厝北路891(1)地號，如附圖3
13 等語。

14 (四)吳雪麗：兩造就系爭土地無分管契約，同意變價分割。其
15 次，就謝先賜、簡輝煌等3人主張之分割方案，將整個土地
16 精華區都拿走，對其餘共有人不公平，共有土地使用分區不
17 一樣，地目不同，坡度也不同，道路形狀也不等，系爭土地
18 東南方是鳳梨田，那邊區塊不好等語。

19 (五)梁惠珍：原告取得系爭土地所有權時，即明知系爭土地由共
20 有人共有，原告可依土地法第34條之1規定行使原告之權
21 利、義務，以出賣原告應有部分，並依法通知共有人是否行
22 使優先購買權。伊不同意分割系爭土地，也不同意變價分割
23 方案等語。

24 (六)謝富期、梁鳴緯、梁世昌：同意變價分割

25 (七)其餘被告並未到場陳述，也未提出書狀置辯。

26 三、整理兩造不爭執事項：

27 (一)如附表一所示系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表一
28 應有部分比例欄所示。

29 (二)系爭土地無依法或因物的使用目的不能分割，兩造亦無不分
30 割之約定。

31 (三)高雄市政府都市發展局113年10月28日檢送高雄市○○區○

01 ○○段000地號等17筆土地之使用分區證明書。

02 (四)高雄市政府工務局113年11月5日高市工務建字第1134054870
03 0號函覆內容（關於系爭新厝北段土地、系爭林內段土地有
04 無作為法定空地而不得分割一案）。

05 (五)本院113年12月6日就系爭土地之勘驗筆錄。

06 四、兩造之爭點：

07 系爭土地得否合併分割？如得，系爭土地應如何分割，始為
08 妥適？

09 (一)按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
10 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
11 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
12 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
13 年度台上字第1797號判決意旨參照）。是當事人主張之分割
14 方案，並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割
15 方案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之
16 變更（參見民事訴訟法第256條規定）。原告起訴時聲明變
17 價分割、部分被告原表示不同意分割，嗣改稱同意變價分
18 割，或部分原物分割、部分變價分割，均屬更正事實上陳
19 述，依民事訴訟法第256條規定，非屬訴之變更、追加。

20 (二)次按法院依共有人之請求分割共有物時，得命為下列之分
21 配：(一)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。(二)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824條第2項定有明文。再按定共有物分割之方
26 法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之價格、利
27 用價值，及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是
28 否相當，而為適當之分配，始謂適當而公平（最高法院94年
29 度台上字第1149號判決意旨參照）。經查：

30 1.系爭土地之共有人，除附表編號1至4土地，被告范廷居應有
31 部分1/12；編號5至12土地，被告范茂誠應有部分1/12；編

01 號13至17土地，被告范國景應有部分1/12，共有人並未相
02 同；原告、其餘被告均為編號1至17土地之共有人，且其等
03 應有部分均相同。其次，系爭土地如附表一編號2、5、7、1
04 6、17土地之使用分區為「二住」，編號9、13、14土地之使
05 用分區為「特三住」，編號1、4、6、8、11、15土地之使用
06 分區為道路用地，編號3、10、12土地之使用分區為人行步
07 道。又編號1至8土地即「二住」、「特三住」無領有建築執
08 照紀錄，即無「建築基地法定空地分割辦法」之適用，有上
09 開高雄市政府工務局113年11月5日函文在卷可稽（重訴二卷
10 第205頁）。再者，依地籍測量實施規則第224條規定，土地
11 因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相
12 同之土地為限，然系爭土地使用分區及地段均不相同，無法
13 辦理合併分割作業等情，亦有高雄市地政局大寮地政事務所
14 113年11月7日函文在卷可佐（重訴二卷第207頁）。從而，
15 被告謝先賜、簡輝煌等3人、梁潘朱玉所稱之原物分割方
16 案，原物分割後即無法辦理分割合併登記。復以法律並無規
17 定共有人取得系爭土地所有權而持有應有部分之前，須依土
18 地法第34條之1規定出售其應有部分，使其他共有人行使優
19 先承購權，而不得逕為訴請分割，從而，被告梁惠珍所辯不
20 同意變價分割，亦不同意原物分割，亦無可採。

21 2.查經本院於113年12月6日到場勘驗，二造到場共有人主張之
22 分割方案如上開各自主張、答辯，而系爭土地共17筆，僅沿
23 新厝路280巷（路經林內段1049、1059、1048、1051、1054-
24 1、1050、1052…新厝北段974等地號），由南向北出入系爭
25 土地，面寬自小客車僅勉強可會車，有航照圖可稽（重訴二
26 卷第215頁）；而由航照圖、被告所提照片觀之，系爭土地
27 中新厝北段910、765、776、890、891、890-1、776、777、
28 889、888等地號上有鳳梨田（審重訴卷第79、81頁，重訴二
29 卷第215頁），地勢高低不等、部分為雜林、雜草、空地、
30 墳塚，而系土地北側並無臨路可通車輛（既成步道係非共有
31 之新厝北段767、772、774、785等地號），出入不便等情，

01 有本院勘驗筆錄及照片存卷可查（重訴一卷第125頁；重訴
02 二卷第215、255至289頁），且為兩造所不爭執（訴卷第252
03 至253頁）。本院審酌范廷居就編號1至4土地應有部分1/1
04 2；范茂誠就編號5至12土地應有部分1/12；范國景就編號13
05 至17土地，應有部分1/12，共有土地並未相同，其餘共有人
06 各自就全部系爭土地之應有部分均一致。其次，系爭土地之
07 現況使用上並無保存登記之建物存在，然共有人間對於按兩
08 造應有部分為原物分割並未形成共識。若以原物分割，共有人
09 謝先賜、簡輝煌等3人、梁潘朱玉雖有此意願（如附圖1、
10 2、3），然謝先賜主張分割方案之主要面積在編號A（891地
11 號）部分，三角均臨道路用地、人行步道（890-1(1)、890(1)
12 地號），地利較優；簡輝煌等3人主張分割方案之主要面積
13 在編號A（765(1)地號）、B（910(1)地號）部分，兩側夾C部
14 分（1055(1)、764(1)地號）道路用地，地利更優；梁潘朱玉
15 主張之分割方案主要面積在編號A（891地號）部分，為臨道
16 路用地（889、890地號）三角窗，地利亦優，其餘共有人所
17 能分配之共有土地較無地利、出入不便，對於共有人全體經
18 濟效用難謂公平。原告、吳雪麗、謝富期、梁鳴緯、梁世昌
19 均同意變價分割，其餘被告未到場陳述意見。是為使系爭房
20 地能物盡其用、地利共享，基於使用便利，避免區分使用造
21 成經濟價值割裂、減損，當令系爭土地同歸一人所有為佳，
22 故不宜以原物分割方式行之。

23 (三)綜上，考量系爭土地難以原物分割，且分割無法兼顧系爭土
24 地經濟利益、出入方便，暨衡量共有物之性質、共有人之意
25 願、利害關係、經濟效用及全體共有人之利益，認變價分割
26 較有利於系爭土地之開發、使用，增進其使用收益效能，發
27 揮最大經濟效益，兩造亦均能取得系爭土地變價之利益，應
28 屬妥適。

29 五、綜上所述，系爭土地查無使用目的不能分割或有不能分割期
30 限等情事，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項第
31 2款規定訴請變賣分割系爭土地，核屬有據。爰審酌系爭土

01 地之使用現況、利用之經濟效益，認以變賣為適當，所得價
02 金應依附表所示應有部分比例分配於兩造，爰判決如主文地
03 1項所示。

04 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
05 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
06 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
07 文。是訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔，較為合理，
08 爰諭知如主文第2項所示。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 八、據上論結，本見原告之訴，為有理由，依民事訴訟法第385
13 條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

15 民事第三庭 法官 李昆南

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 10日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

21 書記官 吳綵蓁

22 附圖1、2、3各1件

23 附表一：

24

編 號	土地坐落					
	縣 市	鄉 鎮 市 區	段	地 號	面 積 (平 方 公 尺)	應有部分比例
1	高雄市	大寮區	新厝北	764	387.41	謝先賜1/9、范廷居1/12、簡輝煌 4/600、簡瑞濱14/600、梁潘朱玉 20/600、梁惠珍112/600、梁世昌 1/12、謝富期1/18、梁鳴緯1/1 8、吳雪麗1/12、黃錦川1/18、黃
2	高雄市	大寮區	新厝北	765	7917.12	
3	高雄市	大寮區	新厝北	776	373.60	

(續上頁)

01

4	高雄市	大寮區	新厝北	911	59.91	英豪1/18、滿乾地產股份有限公司1/6
5	高雄市	大寮區	新厝北	777	2,911.38	謝先賜1/9、范茂誠1/12、簡輝煌4/600、簡瑞濱14/600、梁潘朱玉20/600、梁惠珍112/600、梁世昌1/12、謝富期1/18、梁鳴緯1/18、吳雪麗1/12、黃錦川1/18、黃英豪1/18、滿乾地產股份有限公司1/6
6	高雄市	大寮區	新厝北	781	242.12	
7	高雄市	大寮區	新厝北	797	1484.04	
8	高雄市	大寮區	新厝北	866	23.01	
9	高雄市	大寮區	新厝北	888	339.32	
□	高雄市	大寮區	新厝北	889	330.72	
□	高雄市	大寮區	新厝北	890	2900.35	
□	高雄市	大寮區	新厝北	890-1	171.07	
□	高雄市	大寮區	新厝北	891	4347.68	
□	高雄市	大寮區	新厝北	910	1712.41	謝先賜1/9、范國景1/12、簡輝煌4/600、簡瑞濱14/600、梁潘朱玉20/600、梁惠珍112/600、梁世昌1/12、謝富期1/18、梁鳴緯1/18、吳雪麗1/12、黃錦川1/18、黃英豪1/18、滿乾地產股份有限公司1/6
□	高雄市	大寮區	林內	1055	2246.71	謝先賜1/9、范國景1/12、簡輝煌4/600、簡瑞濱14/600、梁潘朱玉20/600、梁惠珍112/600、謝富期1/18、梁鳴緯1/18、吳雪麗1/6、黃錦川1/18、黃英豪1/18、滿乾地產股份有限公司1/6
□	高雄市	大寮區	林內	1057	124.99	
□	高雄市	大寮區	林內	1058	349.64	

02

附表二 (訴訟費用負擔比例)

03

		土地地號及共有人應有部分																
		新厝北段													林內段			
編號	共有人	764	765	776	777	781	797	866	888	889	890	890-1	891	910	911	1055	1057	1058
1	謝先賜	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9
2	簡輝煌	4/600	4/600	4/600	4/600	4/600	4/600	4/600	4/600	4/600	4/600	4/600	4/600	4/600	4/600	4/600	4/600	4/600
3	簡瑞濱	14/600	14/600	14/600	14/600	14/600	14/600	14/600	14/600	14/600	14/600	14/600	14/600	14/600	14/600	14/600	14/600	14/600
4	梁潘朱玉	20/600	20/600	20/600	20/600	20/600	20/600	20/600	20/600	20/600	20/600	20/600	20/600	20/600	20/600	20/600	20/600	20/600
5	梁惠珍	112/600	112/600	112/600	112/600	112/600	112/600	112/600	112/600	112/600	112/600	112/600	112/600	112/600	112/600	112/600	112/600	112/600

(續上頁)

01

6	梁世昌	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12
7	謝富期	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18
8	梁鳴緯	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18
9	吳雪麗	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12
10	黃錦川	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18
11	黃英豪	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18
12	滿乾地產股份有限公司	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6
13	范廷居	1/12	1/12	1/12											1/12			
14	范茂誠				1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12							
15	范國景												1/12	1/12		1/12	1/12	1/12