臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第244號

原　　告　連瓊慧

0000000000000000

訴訟代理人　蕭萬龍律師

複 代 理人　陳德恩律師

被　　告　連萬隆

連曾美鈺

0000000000000000

佳庚股份有限公司

0000000000000000

兼　法 定

代　理 人　連文泓

被　　告　連林淑娥

0000000000000000

兼　訴　訟

代　理　人　連文甫

0000000000000000

被　　告　連仁甫

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、兩造共有苗栗縣○○鎮○○段○○○段0地號土地（面積1,269平方公尺）准予變賣，所得價金依附表一所示原應有部分之比例分配之。

二、兩造共有苗栗縣○○鎮○○段○○○段0地號土地（面積377平方公尺）准予變賣，所得價金依附表二所示原應有部分之比例分配之。

三、訴訟費用由兩造按附表三「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告起訴之聲明本為「㈠請准兩造共有之坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○段0地號土地（面積1,269㎡），分割方式如附表二「分割後位置及面積」欄位所示，並按附表二「取得權利範圍比例」欄位所示取得所有（實際分割方式待地政事務所測量）。㈡請准兩造共有之坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○段0地號土地（面積377㎡），分割方式如附表四「分割後位置及面積」欄位所示，並按附表四「取得權利範圍比例」欄位所示取得所有（實際分割方式待地政事務所測量）。㈢訴訟費用由兩造共同負擔。」，嗣因測量後更正為「㈠請准兩造共有之坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○段0地號土地（面積1,269㎡），分割如苗栗縣竹南地政事務所113年9月19日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示A區塊面積775㎡、同段8地號土地C部分面積230㎡由原告、被告連萬隆、連曾美鈺、佳庚股份有限公司（下稱佳庚公司）、連文泓取得，按取得權利範圍比例維持共有。B、D區塊由被告連林淑娥、連仁甫、連文甫取得，按取得權利範圍比例維持共有」（卷第346頁），均係因經測量有確定之土地分割位置、面積後而更正聲明之陳述，先行敘明。

二、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第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。

貳、原告主張：

一、坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○段0地號土地（下稱7地號土地）為兩造所共有，詳如附表一所示。27-31頁

二、坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○段0地號土地（下稱8地號土地）為兩造所共有，詳如附表二所示。

三、上開土地無法協議分割，也沒有因物之使用目的不能分割，

也沒有契約訂有不分割之期限。

四、依民法第823條、第824條規定請求分割土地，並聲明如上所示（卷第346頁）。

參、被告等人之答辯

一、其中被告連萬隆、連曾美鈺、佳庚股份有限公司、連文泓未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。而被告連文甫、連林淑娥未於最後言詞辯論期日到場，依照其之前之陳述，辯稱如下：

二、被告連文甫稱：7、8地號如合併開發或出售，比原告所提細分之方案價值高。原告將7地號土地細分後，每一筆土地不知是否可建築，且面寬過小、長度過長，價值顯然小於面寬大、長度適中的土地，原告將價值較高或三角窗地段分配給其本人或至親，而將地形不佳分配給他人，顯然不公平。另7地號土地面積1,269㎡、8地號土地面積377㎡，兩筆土地緊鄰，以竹南鎮房地產市場現況，已無如此大面積素地，如合併開發或出售，其價值超過原告請求之細分，請准共有9筆土地合併分割，或7、8號變價分割，或其另提分割方案。

三、被告連林淑娥稱：兩家為連家後代、為親戚，另有同鎮延平段623、624、625、626、627、640、641、642、643等9筆土地，均來自父祖，土地面積越大越好開發，細分有損土地價值，應裁定駁回，或委請土地或建築專家調解，如不如願，請求合併分割，連林淑娥、連文甫、放棄8地號土地換取7地號土地，願貼補價額，其餘如被告連文甫上開所述。

四、到庭被告之答辯聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

肆、本院之判斷

一、原告、被告為7地號、8地號土地共有人，權利範圍分如附表一、二所示。上開土地無法協議分割，也沒有因物之使用目的不能分割，亦未定有契約約定不予以分割之期限等情，此有土地謄本、戶籍謄本在卷可憑，且經本院偕同雙方履勘現場，並囑託竹南地政事務務所測量製作附圖可佐，堪認為真

實。

二、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；又分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，為分割共有物之裁判，民法第823 條第1 項、第824 條第2 項前段分別定有明文。按共有物之分割方法不能協議決定，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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第2項至第4項定有明文。依上規定，就共有物之分割，原則上應以原物分配於各共有人或部分共有人；於原物分配顯有困難時，始得將共有物全部或一部變賣，以價金分配於各共有人，尚不得僅因共有人人數眾多，或部分共有人應有部分所占比例不高，依其應有部分無法分得足供建築用之土地，即逕將共有土地為變價分割，而不顧原可按其應有部分使用土地之其他共有人或於生活上對共有物有密切依存關係之共有人之利益（最高法院 102 年度台上字第 483 號判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分配或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必共有人均受原物分配顯有困難時，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院113年度台上字第 668 號判決意旨參照）。又按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或

部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年度台上字第1831號判決意旨參照）。再按共有人因共有物分割之方法，不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條第2項命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，審判上之共有物分割方法，在德、日、瑞民法，固以原物分割為原則，價金分配為例外，但我民法對於二者，則無分軒輊，均應由法院斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之（參最高法院69年度台上字第350號民事判決意旨）；故分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（參最高法院88年度台上字第600號民事判決意旨）。再按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第824條第5項定有明文。經查，7、8地號土地現況為空地，呈現「L」面臨竹南鎮延平路與忠義街馬路，目前無人使用等情，此經本院現場勘驗屬實，且有勘驗筆錄、現場照片、航照圖、附圖在卷可憑。因雙方均爭取取得7地號土地三角窗之位置，本院審酌7、8地號土地共有人合計7人（其中被告連仁甫同一筆土地均登記有2筆），如7、8地號土地要原物分割給兩造取得，維持應有部分各1分之1，將分7筆，其中7地號土地分割最大面積僅211.5㎡（約63.98坪）、最小面積僅70.5㎡（約21.33坪），8地號土地分割最大面積僅62.83㎡（約19坪）、最小面積僅20.94㎡（約6.33坪），8地號土地復未臨路，必須藉助7地號土地出入馬路，是被告連仁甫、連林淑娥辯稱原物分配是將土地細分長又零碎、面寬不足，足以減少土地價值等為真實，堪認本件7、8地號土地採原物分配顯有困難。另原告所提分割方案，以其已取得被告連萬隆、連曾美鈺、佳庚公司、連文泓之共識欲共同取得7地號附圖A區塊755.5

㎡（7地號土地合計應有部分比例達755.5㎡÷1,269㎡=59.5％）、8地號C區塊230.39㎡（8地號土地合計應有部分比例達230.39㎡÷377㎡=61.1％），雖原告所提方案，佔用土地多數面積，但是A、C區塊和B、D地號土地之權利範圍仍維持「共有」，並非單獨所有，且為被告連仁甫、連林淑娥所反對，是原告之方案，有違反分割後土地維持共有非土地共有物分割立法之主要目的。另C、D區塊均得依附A、B區塊土地方能通行馬路，且A、C區塊和B、D地號土地價值，經華聲不動產估價師事務所之專業估價，7地號土地總價為新臺幣（下同）168,903,900元、8地號土地總價40,827,215元，顯然2筆土地之價值顯不相當，7地號土地有三角窗商業位置，8地號土地未臨路，兩筆土地開發價值亦顯有差異，堪認將7、8地號土地細分後，每一筆土地利用顯狹隘，且面寬過小、長度過長，價值顯然小於面寬大、長度適中的共有土地之現狀，是被告連仁甫、連林淑娥所稱7地號土地面積1,269㎡、8地號土地面積377㎡，兩筆土地緊鄰，以竹南鎮房地產市場現況，已無如此大面積素地，原物分配足以減少土地價值等節，比較真實而堪予採信。從而，本院斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，並考量共有人間之公平性，認被告連文甫、連林淑娥所提方案為本案較適當之分割方案，宜將7、8地號土地採變價分割方式，除可讓7、8地號土地之所有權歸一，俾維持7、8地號土地原有經濟效益外，在自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，將使7、8地號土地之市場價值極大化，又兩造若有取得7、8地號土地之意願，亦可決定是否參與競標或行使優先承買權。是以，本院審酌7、8地號土地之使用情形、經濟效用及兩造之利益等情形，認7、8地號土地採變價分割方式，所得價金按其應有部分比例分配之，應屬適當。

四、綜上所述，系爭土地並無不能分割之事由，本院依兩造意

願、共有物性質、經濟效用及利用價值及利益之均衡、公平性等情狀，認為7、8地號土地採變價分割方式，所得價金按其應有部分比例分配價金如主文所示，最有利發揮系爭土地之效益、經濟價值，爰諭知如主文第一項、第二項所示。

五、末按因共有物分割、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。本件係因分割共有物事件涉訟，兩造之行為，均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故諭知兩造就本、反訴訴訟費用部分，均依附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例分擔訴訟費用，較為公允，爰判決如主文第三項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項。

中　華　民　國　114　年　10　月　30　日

民事第二庭　法　官　張珈禎

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　華　民　國　114　年　10　月　30　日

書記官　廖翊含

附表一：苗栗縣○○鎮○○段○○○段0地號

（一）面積：1,269㎡

（二）使用分區：空白

（三）使用地類別：空白

（四）113年1月公告土地現值：40,355元/㎡

（五）地上建物建號：空白

編號	共有人	應有部分（權利範圍） 應有面積	應有面積

（續上頁）

1	連萬隆	100000分之16667	211.5㎡
2	連文泓	100000分之16667	211.5㎡
3	連仁甫	100000分之16667	211.5㎡
4	連文甫	100000分之16667	211.5㎡
5	連曾美鈺	100000分之16666	211.5㎡
6	連瓊慧	300000分之16667	70.5㎡
7	連林淑娥	300000分之16667	70.5㎡
8	佳庚股份有限公司	300000分之16667	70.5㎡

附表二：苗栗縣○○鎮○○段○○○段0地號

（一）面積：377㎡

（二）使用分區：空白

（三）使用地類別：空白

（四）113年1月公告土地現值：34,000元/㎡

（五）地上建物建號：空白

編號	共有人	應有部分（權利範圍） 應有面積	應有面積
1	連萬隆	100000分之16666	62.83㎡
2	連文泓	100000分之16667	62.83㎡
3	連文甫	100000分之16667	62.83㎡

4	連仁甫	100000分之16667	62.83㎡
5	連曾美鈺	100000分之16666	62.83㎡
6	連瓊慧	300000分之16667	20.94㎡
7	連林淑娥	300000分之16667	20.94㎡
8	佳庚股份有限公司	300000分之16667	20.94㎡

附表三訴訟費用負擔之計算（1269㎡+377㎡=1,646㎡）

編號	共有人	7.8地號土地各持分面積二筆持分面積之總和	訴訟費用負擔比例
1	連萬隆	7地號：211.5㎡ 8地號：62.83㎡ 總和：274.33㎡ (211.5+62.83=274.33)	164600分之27433
2	連文泓	7地號：211.5㎡ 8地號：62.83㎡ 總和：274.33㎡ (211.5+62.83=274.33)	164600分之27433
3	連仁甫	7地號：211.5㎡ 8地號：62.83㎡ 總和：274.33㎡ (211.5+62.83=274.33)	164600分之27433
4	連文甫	7地號：211.5㎡ 8地號：62.83㎡ 總和：274.33㎡	164600分之27433

（續上頁）

		(211.5+62.83=274.33)	
5	連曾美鈺	7地號：211.5㎡ 8地號：62.83㎡ 總和：274.33㎡ (211.5+62.83=274.33)	164600分之27433
6	連瓊慧	7地號：70.5㎡ 8地號：20.94㎡ 總和：91.44㎡ (70.5+20.94=91.44)	164600分之9144
7	連林淑娥	7地號：70.5㎡ 8地號：20.94㎡ 總和：91.44㎡ (70.5+20.94=91.44)	164600分之9144
8	佳庚股份有限公司	7地號：70.5㎡ 8地號：20.94㎡ 總和：91.44㎡ (70.5+20.94=91.44)	164600分之9144