

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第385號

原告 李志忠
訴訟代理人 陳明欽律師
被告 李淑瑱

李耀昇

李耀憲

李耀森

李志勇

李文敏

李志強

兼上7人共同

訴訟代理人 李耀廷

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號及同段413-1地號土地，應予合併變價分割，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。

二、訴訟費用由原告、被告李志勇、被告李文敏、被告李志強各負擔8分之1；餘由被告李淑瑱、被告李耀廷、被告李耀昇、被告李耀憲、被告李耀森連帶負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地（下稱413地號）及同段413-1地號土地（下稱413-1地號，並與413地號

合稱系爭土地），均係原告李志忠與被告李耀廷、李耀昇、李耀憲、李耀森、李淑琪、李志勇、李文敏、李志強等9人所共有，兩造之應有部分如附表所示。本件413地號使用目的無不能分割之情形，413-1地號雖為農牧用地，然其係當事人於民國89年1月4日後所繼承之耕地，依農業發展條例規定得分割為單獨所有，使用目的亦無不能分割情形且兩造對於系爭土地均未訂有不分割之期限，兩造復無法協議分割，故原告依法請求分割系爭土地。惟413-1地號使用地類別為農牧用地，若依兩造應有部分比例採原物分割，原告可分得之土地面積僅餘67.75平方公尺，嚴重影響土地農牧用途，顯然減損其價值。又413地號緊鄰413-1地號旁，若系爭土地合併變價分割，有利發揮社會資源效用，且徹底消滅共有關係，以良性公平競價之方式交由市場經濟使系爭土地之市價極大化，對於兩造顯屬更有利之分割方式，故本件宜採合併變價分割，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。又，系爭土地其上目前並無地上物，僅有不明第三人種有少許農作及竹木等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告之聲明或陳述：被告均同意原告之請求及分割方案等語。

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823條第1項、第824條第5項分別定有明文。查原告主張系爭土地之共有人相同，各筆土地之共有人、面積及應有部分比例如附表所示；413地號土地使用分區為竹南頭份都市計畫區內「農業區」土地，413-1地號屬一般農業區農牧用地，此有土地登記第一類謄本（卷第85至99頁）、苗栗縣政府113年9月16日府商建字第1130191741號函（卷第171至172頁）附卷可憑。系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦無不分割之約定，惟

無法為分割協議等情（卷第176頁），有如上之系爭土地登記謄本及苗栗縣政府函在卷可稽且為被告所不爭執，堪信為真實。是原告起訴請求裁判合併分割系爭土地，核無不當，應予准許。

(二)按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824條第2項定有明文。又定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、使用情形及各共有人分割後所得之利用價值、經濟效益是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平（最高法院104年度台上字第139號判決參照）。經查，系爭土地其上並無建物等地上物，僅有不明第三人種有少許農作及竹木，有原告所提系爭土地航照地籍圖、現況照片等附卷可憑（卷第157至167頁），且為被告所不爭執，堪信屬實。413地號土地使用分區為竹南頭份都市計畫區內「農業區」土地，413-1地號屬一般農業區農牧用地，已如前述。413地號、413-1地號相互毗鄰，土地面積各為961平方公尺、542平方公尺，若採原物分割，各共有人所得面積，無法使農業區土地有效耕作利用，不利於發揮土地之經濟價值。若將系爭土地原物分配予部分共有人，則受原物分配者依民法第824條第3項規定，對於未受分配之共有人應予金錢補償，然各共有人對於金錢補償標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有人，本件復無共有人表示有意承受系爭土地而以金錢補償其他共有人，足認系爭土地以原物分配方法分割，顯有困難。反之，若將系爭土地變價分割，各共有人如有意願皆可應買，可避免土地細分之不利情形，使其發揮最大經濟效用，且透過變價之良性公平競買程序，各共有人可能分

配之金額增加，實更為有利，兩造亦均陳明同意變價分割。
本院審酌上情，考量系爭土地採合併變價分割方式，將價金
按應有部分比例分配予各筆土地共有人，應屬妥適公允，爰
判決如主文第1項所示。

四、綜上所述，原告起訴請求裁判分割系爭土地，為有理由。本
院考量系爭土地之經濟效用、使用情形、共有人之意願及利
益均衡等情，爰就系爭土地之分割方法判決如主文第1項所
示。

五、分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，
由任一共有人起訴請求分割，均無不可，而定共有物分割之
方法，可由法院自由裁量，為適當分配，不受共有人主張之
拘束，故本院酌量本件情狀，認訴訟費用由原告、被告李志
勇、被告李文敏、被告李志強各負擔8分之1；餘由被告李淑
瑱、被告李耀廷、被告李耀昇、被告李耀憲、被告李耀森連
帶負擔，應屬適當。爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1
項、第2項規定，諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
民事第一庭 法 官 張淑芬

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 113 年 10 月 18 日
書記官 郭娜羽

附表：

編號	共有人	苗栗縣○○鎮○○段000地號（面積：961m ² ）之應有部分	苗栗縣○○鎮○○段0000地號（面積：542m ² ）之應有部分
1	李志忠	8分之1	8分之1
2	李志勇	8分之1	8分之1
3	李文敏	8分之1	8分之1
4	李志強	8分之1	8分之1

(續上頁)

01

5	李耀廷、李淑瑱、李耀昇、李耀憲、李耀森	共同共有2分之1	共同共有2分之1
---	---------------------	----------	----------