

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

114年度員簡字第39號

原告 黃明富

余佳玲

被告 顏名翊

顏淑華

顏淑蘭

顏筱宸

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地(面積39平方公尺)應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示「變價分割價金取得比例」欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造依附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地(使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用地、面積39平方公尺，下稱系爭土地)為兩造共有，各共有人應有部分詳如附表應有部分比例欄所示。系爭土地並無使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，然因兩造無法達成協議分割，爰依民法第823條、第824條之規定，請求將系爭土地變價分割等語。並聲明：如主文第1項所示。

三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳

01 述。

02 四、本院得心證之理由：

03 (一)原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，兩
04 造無不分割之約定，復不能以協議定分割之方法，業據其提
05 出土地登記謄本、地籍圖謄本、地籍異動索引、土地所有權
06 狀、使用現況照片等為證，而被告未於言詞辯論期日到場爭
07 執，復未提出書狀以供本院斟酌，依民事訴訟法第436條第2
08 項、第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自
09 認，是認原告此部分之主張為真。

10 (二)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
11 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
12 此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地之使用分區
13 為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地，系爭土地並無因物
14 之使用目的不能分割之情事，亦無以契約訂立不分割之期
15 限，且兩造復未能達成協議分割之共識，是原告自得依法提
16 起本件訴訟請求分割共有物。

17 (三)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
18 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
19 列之分配：二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金
20 分配於各共有人，民法第824條第2項第2款前段定有明文。
21 又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌
22 各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀
23 態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等
24 有關情狀，定一適當公平之方法以為分割(最高法院96年度
25 台上字第108號判決意旨參照)。

26 (四)系爭土地經本院會同原告及彰化縣溪湖地政事務所人員至現
27 場勘驗情形：1.系爭土地為不規則型之建築用地，面積僅39
28 平方公尺，北邊為埔打路巷弄內，約僅能車輛單向通行，難
29 以會車(請地政人員測量路寬僅約4米)。系爭土地現況僅樹
30 木一棵不知為自然或人為栽種的樹木，東南側則有一間如附
31 圖(即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號民國113年11月28

日溪測土字第2087號土地複丈成果圖)所示編號A面積8平方公尺之未辦保存登記建物(下稱A屋)。2.A屋未見門牌號碼，鐵門緊閉、壁面剝落、屋前之電燈已遭拔除，看似無人居住，屋況略顯老舊，鄰近住戶稱A屋為章姓人士(不知姓名)所有，均居住外地，僅年節時偶而回家清掃，至於顏姓家族(應指被告)則居住鄰地上之鐵皮屋。3.系爭土地位在埔打路、大園路交岔口附近，鄰近蒙特梭利幼兒園、公墓，人車往來不多，多為農田及住宅、公司行號，附近機能蕭條等情，有土地登記謄本、地籍圖謄本、本院勘驗筆錄、現場履勘照片、空照圖、附圖等在卷可稽(見本院卷第51至53頁、第63頁、第77至99頁、第105頁)。且彰化縣溪湖地政事務所114年3月25日溪地二字第1140001576號函：「查旨揭地號(即系爭土地)為鄉村區乙種建築用地，無登記建物，相關分割方式尚無限制」(見本院卷第131頁)；又本院函詢彰化縣政府系爭土地有無套繪之情形，經彰化縣政府函復為：「查本府目前建管資訊系統尚無相關資料。…」等語，此有彰化縣政府113年11月29日府建管字第1130463748號函在卷可憑(見本院卷第101頁)；另詢問彰化縣埔鹽鄉公所系爭土地是否為法定空地、有無套繪管制乙案，該所函復為：「因本所早期建造執照核發業務係由人工抄寫，電腦建檔資料尚未完善，申請案查覆僅就現有套繪資料檢閱，僅供套繪資料參考，不得作為任何證明之使用依據。經查旨揭土地本所無旨揭相關資料可提供，惟土地現況有建物，為慎重計，請依其他方式查明(如財產歸戶、戶籍、地籍謄本…等資料查閱)或地政主觀機關查詢。…」等語，此有彰化縣○○鄉○○○○○000○○○○○00000000000號函在卷可憑(見本院卷第107頁)。本院審酌土地登記謄本上並無地上建物建號登記，且彰化縣政府並無相關法定空地、套繪管制之資料，系爭土地上雖有前開建物(即A屋)，然既為未辦保存登記建物，在起造時即不會在建築物坐落土地留設法定空地，且無其他證據證明系爭土地上有法定空地的設置，是本件無

01 需考量有無縣市主管建築機關准予分割之證明文件。

02 (五)查系爭土地並無其他共有人提出原物分割之方案，且系爭土
03 地面積不大，若按兩造之應有部分比例作原物分割，所分割
04 之土地面積過小無法利用，不符合經濟效益，亦可能因土地
05 寬度或深度不足而成為畸零地，反而不利系爭土地之利用，
06 堪信有受原物分配之事實上困難。本院審酌變價分割係以變
07 價拍賣之方式分割，由兩造及有意願之第三人以競標之方式
08 為之，於自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結
09 果，將使系爭土地之市場價值極大化，一方面使兩造均有機
10 會參加競標而取得系爭土地，或可於程序中依相同條件優先
11 承買；而未能取得系爭土地之一方，亦能以競標之價格而獲
12 得拍賣中最高價金計算之金錢補償，實際上較能平衡兩造之
13 權利義務等情，兼衡系爭土地之性質、使用狀況、經濟效
14 用、當事人意願並兼顧全體共有人之利益等一切情狀後，認
15 系爭土地應予變賣，所得價金按附表所示兩造之變賣分割價
16 金取得比例分配於各共有人之分割方法，較貼近系爭土地之
17 性質及價值、經濟效用，俾符合公平經濟原則，並促進物之
18 利用。

19 (六)綜上所述，本院綜合前情，認系爭土地之分割方法，應以變
20 價分割較符合全體共有人利益及發揮系爭土地之經濟效用，
21 其所得價金再按附表所示「變賣分割價金取得比例」分配予
22 各該共有人，爰判決如主文第1項所示。

23 五、債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之
24 行為，依強制執行法第51條第2項規定，僅對於債權人不生
25 效力而已，並非絕對無效。又共有物之應有部分經實施查封
26 後，共有人(包含執行債務人及非執行債務人)仍得依民法第
27 824條規定之方法，請求分割共有物。且裁判分割係法院基
28 於公平原則，決定適當之方法而分割共有物，自不發生有礙
29 執行效果之問題，債權人即不得對之主張不生效力。債務人
30 之應有部分經實施查封以後，因裁判分割，其權利即集中於
31 分割後之特定物，此為債務人原有權利在型態上之變更，當

為查封效力之所及，於保全執行亦無影響，殊無於實施假處分或假扣押之後，不准分割之法律上理由(最高法院69年度第14次民事庭會議決議、69年台上字2403號、72年台上字第2642號判決意旨參照)。查被告丙○○、己○○就系爭土地之應有部分(各為5分之1)，固經訴外人日盛國際商業銀行股份有限公司、聯邦商業銀行股份有限公司分別聲請本院為假扣押登記在案，此有系爭土地謄本在卷(見本院卷第51至53頁)可參，然本件判決分割係由法院依公平原則而為裁判，依前開規定及說明，自不因上開假扣押登記而受影響，且系爭土地變賣後之價金，亦為查封效力所及，附此敘明。

六、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。本院考量系爭土地係因兩造無法協議分割，依前開說明，認本件訴訟費用應由兩造按其應有部分比例負擔為適當，爰判決如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
臺灣彰化地方法院員林簡易庭
法 官 范嘉紋

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 3 月 28 日
書記官 趙世明

附表：

編號	共有人	應有部分比例	變賣分割價金 取得比例	訴訟費用負擔 比例
1	丙○○	1/5	1/5	1/5
2	丁○○	1/5	1/5	1/5

(續上頁)

01

3	戊○○	1/5	1/5	1/5
4	己○○(原名顏淑婷)	1/5	1/5	1/5
5	甲○○	1/10	1/10	1/10
6	乙○○	1/10	1/10	1/10

02

附圖：彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號民國113年11月28日

03

溪測土字第2087號土地複丈成果圖。