

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

114年度斗簡字第318號

原告 許盛彰

被告 洪 儉

許玉馨

許淑華

兼上一人訴

訟代理人 許泉富

被告 許月品

受告知人 國泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 熊明河

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表編號1、2、3所示土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分比例」欄所示比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，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、原告主張：

(一)如附表編號1、2、3所示坐落彰化縣○○鄉○○段00000○00000○000地號土地（下稱261-1、270-3、272地號土地，合稱系爭土地）為兩造所共有，各共有人應有部分如附表所示，系爭土地無法令限制不能分割之情事，亦無因物之使用目的不能分割之情形，兩造復無不分割之約定，茲因無法協議分割，爰請求裁判分割。

(二)系爭土地各共有人之持分面積太小，如加以細分，將來恐有

01 不能建築或無法使用之情形，又系爭土地上坐落被告洪儉所
02 有門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000號三層房屋一棟（建
03 號：彰化縣○○鄉○○段000○號；下稱系爭房屋），權利
04 範圍1分之1，現由被告許泉富配偶經營伊柔髮式造型。爰依
05 民法第823條第1項及第824條第2項之規定，請求將系爭土地
06 予以變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配。

07 三、被告方面：

08 (一)被告許泉富、許淑華、許月品則以：同意變價分割。

09 (二)被告洪儉、許玉磬均未於言詞辯論期日到庭，亦均未提出書
10 狀作任何聲明或陳述。

11 四、本院之判斷：

12 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
13 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
14 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
15 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
16 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
17 配：……二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金
18 分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部
19 分變賣，以價金分配於各共有人。民法第823條第1項、第82
20 4條第1項、第2項第2款分別定有明文。

21 (二)經查，原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所
22 示，系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造間
23 亦未訂有不分割之期限，且無法達成分割協議等情，業據其
24 提出土地登記謄本、地籍圖謄本及現場照片為證（見本院卷
25 第17頁至第35頁、第79頁至第85頁）。被告許泉富、許淑
26 華、許月品對此並未爭執，而其餘被告已於相當時期受合法
27 之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭
28 執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用同條第
29 1項之規定，視同自認。是原告上開主張，堪信為真實。從
30 而，原告依首揭規定請求裁判分割系爭土地，洵屬有據，應
31 予准許。

01 (三)分割方法之審酌：

- 02 1.按法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有
03 物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決之。若
04 以原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
05 共有人。又所謂原物分配顯有困難，係指共有物依原物分
06 配，將致其價值顯然減損，或無法達其使用目的而言。
- 07 2.經查，系爭土地之面積分別僅為15.30平方公尺、62.66平
08 方公尺、0.49平方公尺，此觀之系爭土地登記謄本即可得
09 知，系爭土地合計總面積雖有78.45平方公尺，然本件共
10 有人數非少（詳如附表所示），若採原物分配，各共有人
11 分得之土地面積勢必甚微，將導致土地細分，不但難以供
12 建築或其他經濟利用，且將嚴重減損系爭土地之經濟價
13 值，顯見以原物分配確有事實上之困難。
- 14 3.次查，系爭土地上現有被告洪儉所有之系爭房屋坐落其
15 上，業經本院核對建物登記謄本及現場照片無訛。若採變
16 價分割方式，將系爭土地予以拍賣，使第三人或共有人得
17 競標承買，除可維持土地之完整性以利整體規劃利用外，
18 依民法第824條第7項規定：「變賣共有物時，除買受人為
19 共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以
20 上願優先承買者，以抽籤定之。」被告洪儉亦可行使優先
21 承買權買受系爭土地，使其建物與基地所有權合一，以避
22 免拆屋還地之風險，亦較符合全體共有人之利益。
- 23 4.再者，被告許泉富、許淑華、許月品於本院審理時均表示
24 同意變價分割（見本院卷第151頁），其餘被告則未提出
25 反對意見。本院審酌系爭土地之面積、使用現況、共有
26 人之意願及整體經濟效益，認將系爭土地予以變價分割，
27 所得價金按兩造應有部分比例分配，應屬最妥適公允之分割
28 方法。

29 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款
30 規定，請求將兩造共有之系爭土地予以變價分割，並將所得
31 價金按附表所示應有部分比例分配予各共有人，為有理由，

01 應予准許，爰判決如主文第1項所示。

02 六、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法是
03 由本院依法裁量，不受當事人主張拘束，本院審酌上情，認
04 倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第78
05 條、第85條第1項但書、第80條之1之規定，諭知如主文第二
06 項所示。

07 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
08 北斗簡易庭 法 官 張鶴齡

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
11 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
12 納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
14 書記官 蔡政軒

15 附表：

16

編號	土地坐落	共有人	應有部分及訴訟費用負擔比例
1	彰化縣○○鄉○○段00000地號土地	洪 儉	6分之1
		許泉富	6分之1
		許盛彰	6分之1
		許玉磬	6分之1
		許淑華	6分之1
		許月品	6分之1
2	彰化縣○○鄉○○段00000地號土地	洪 儉	6分之1
		許泉富	6分之1
		許盛彰	6分之1
		許玉磬	6分之1
		許淑華	6分之1
		許月品	6分之1
3	彰化縣○○鄉○○段000地號土地	洪 儉	6分之1
		許泉富	6分之1

(續上頁)

01

		許盛彰	6分之1
		許玉磬	6分之1
		許淑華	6分之1
		許月品	6分之1