

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度港簡字第30號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 陳韻如律師

被告 林順興

林嘉藤

黃麗英

林明志

林文彬

林惠珠

林暘茗即林祐愷

林旻臻

林言芯即林億貞

黃姿錦

兼 上一人

訴訟代理人 林秋霞

被告 林文山

林霜如

林金龍即林金能

訴訟代理人 蔡慧郁

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

如附表共有人欄所示之當事人共有坐落雲林縣○○鄉○○段0000

01 地號、面積238平方公尺土地；同段1176地號、面積385.7平方公
02 尺土地及同段1187地號、面積253平方公尺土地均應予變價分
03 割，所得價金按附表應有部分及變賣價金分配比例欄所示比例分
04 配。

05 訴訟費用由如附表共有人欄所示之當事人依附表訴訟費用負擔比
06 例欄之比例負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面

09 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法
10 第262條第1項前段定有明文，依同法第436條第2項規定，亦
11 為簡易訴訟程序所適用。本件原告起訴時請求變價分割坐落
12 雲林縣○○鄉○○段0000地號、面積238平方公尺土地；同
13 段1176地號、面積385.7平方公尺土地；同段1187地號、面
14 積253平方公尺土地（下合稱系爭土地）及同段1173地號、
15 面積512.45平方公尺土地，嗣於民國112年12月21日具狀撤
16 回坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號、面積512.45平方公尺
17 土地之分割請求（見本院卷二第111至113頁），經核合乎前
18 揭規定，應予准許。

19 二、被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
20 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
21 辯論而為判決。

22 貳、實體方面

23 一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，系爭土地並無因使用目
24 的不能分割之情事，兩造亦未定有不分割之協議，惟兩造至
25 今無法就分割方法達成協議，致原告無法合理使用系爭土
26 地，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款等規定起
27 訴請求變價分割系爭土地，並聲明：如主文第1項所示。

28 二、被告答辯：

29 (一)被告黃麗英、林文山、黃姿錦、林秋霞、林霜如、林文彬：
30 請求依各人使用範圍原物分割。

31 (二)被告林惠珠：希望向原告購買原告之應有部分，請求原物分

01 割。

02 (三)被告林金龍即林金能：原物分割或變價分割都可以。

03 (四)被告林順興、林明志、林暘茗即林祐愷、林旻臻、林言芯即
04 林億貞、林嘉藤均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
05 任何聲明或陳述。

06 三、得心證之理由

07 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
08 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
09 在此限；共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得因任
10 何共有人之請求，命以原物分配於各共有人；原物分配顯有
11 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第82
12 3條第1項、第824條第2項第1款前段、第2款前段分別定有明
13 文。又按裁判上定共有物分割之方法，固可由法院自由裁
14 量，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、
15 共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得
16 部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當
17 公平之方法以為分割（最高法院98年度台上字第2058號、96
18 年度台上字第108號判決意旨參照）。

19 (二)經查，系爭土地為兩造所共有，共有人之應有部分如附表應
20 有部分比例欄所示，有系爭土地之土地登記謄本及異動索引
21 在卷可稽（見本院卷一第125至147、163至191頁）。又被告
22 林順興、林明志、林暘茗即林祐愷、林旻臻、林言芯即林億
23 貞、林嘉藤均未曾表示意見，故迄至本件言詞辯論終結時，
24 兩造仍無法達成分割協議。又系爭土地之共有人間並無訂立
25 不分割之期限，該土地依其使用目的亦非不能分割，原告起
26 訴請求分割系爭土地，自屬有據。

27 (三)本件原告請求將系爭土地變價拍賣，並有被告林金龍即林金
28 能同意此分割方法。系爭土地上雖有數棟建物存在，經被告
29 黃麗英、林文山、林秋霞、林霜如表示為現供人使用居住之
30 建物而請求原物分割（見本院卷二第121至133頁），惟經本
31 院履勘現場，部分建物未懸掛門牌，且為未經保存登記之建

01 物（見本院卷二第249至253頁），為釐清上開建物之所有人
02 人別，本院數次請被告陳報如雲林縣臺西地政事務所113年6
03 月11日土地複丈成果圖中，各編號之建物（下合稱系爭建
04 物）所有人別，並請被告提出具體原物分割方案（見本院
05 卷二第362、410頁），被告均未陳報，使本院無從確認系爭
06 建物是否為系爭土地共有人所有，亦無從依系爭建物使用現
07 況以原物分配於各共有人。反之，基於市場自由競爭，變價
08 拍賣可使共有人取得符合通常買賣交易水準之變價利益，對
09 於共有人均屬有利，共有人亦得依其個人對系爭土地之利用
10 情形、在感情上或生活上之依存關係及財力狀況等各項因素
11 後，自行決定是否參與競標或行使共有人優先承買之權利。
12 況系爭土地與鄰地上之地上物錯綜複雜，且系爭建物多有逾
13 越地籍線建屋之情事，被告等亦未能提出具體原物分割系爭
14 土地之分割方案，本件實不宜單獨就系爭土地為分割。是本
15 院參酌系爭土地位置、面積、使用情形、經濟效用及共有人
16 意願、利益等一切情形，認系爭土地以原物分割反而不利於
17 共有人權利之釐清，原物分割顯有困難，而以變價分割，並
18 將所得價金按共有人應有部分比例分配，對共有人均為有
19 利，應屬允當之分割方案。

20 四、從而，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前段
21 等規定請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

22 五、本件事證已臻明確，當事人其餘攻擊防禦方法及所提證據，
23 經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
24 明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

27 北港簡易庭 法官 尤光卉

28 以上正本證明與原本無異。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院北港簡易庭提出上訴
30 狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
31 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 附表：

04

共有人	應有部分及變賣價金分配比例		訴訟費用負擔比例
	雲林縣○○鄉○○段0000地號、面積238平方公尺土地及同段1187地號、面積253平方公尺土地	雲林縣○○鄉○○段0000地號、面積385.7平方公尺土地	
均和資產管理股份有限公司	18分之1	24分之1	1,000分之50
林順興	2分之1	2分之1	1,000分之500
黃麗英	12分之1		1,000分之47
林明志	12分之1		1,000分之47
林文彬	72分之1	96分之1	1,000分之12
林惠珠	72分之1	96分之1	1,000分之12
林暘茗 即林祐愷	216分之1	288分之1	1,000分之4
林旻臻	216分之1	288分之1	1,000分之4
林言芯 即林億貞	216分之1	288分之1	1,000分之4
黃姿錦	72分之1	96分之1	1,000分之12
林文山	9分之1	12分之1	1,000分之100
林秋霞	18分之1	24分之1	1,000分之49
林霜如	18分之1	24分之1	1,000分之49

(續上頁)

01

林嘉藤		8分之1	1,000分之55
林金龍 即林金 能		8分之1	1,000分之55