

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度屏簡字第703號

原告 黃明富
兼 訴訟
代理人 徐偉恩

被告 曾道和

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有屏東縣○○鄉○○段000地號土地應予變價分割，
變價所得之價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地為兩造所
共有，，應有部分分別如附表所示。系爭房地並無因物之使
用目的不能分割或約定不為分割之情事，且兩造無法達成分
割協議，爰依民法第823條第1項請求准予以變價分割之方式
分割等語，並聲明：系爭房地應予變價分割，所得價金由兩
造按應有部分比例分配。

二、被告則以：同意變價分割等語。

三、得心證之理由：

(一)按各共有人，除因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割
之期限者外，得隨時請求分割共有物；分割之方法不能協議
決定，法院得因任何共有人之請求，命為原物分配或變價分
配，或兼採原物分配及變價分配，此觀民法第823條第1項、
第824條第2項自明。經查，系爭房地為兩造所共有，應有部
分各如附表「應有部分」欄所示等情，有系爭土地之登記謄
本在卷可稽（見本院卷第6至7頁）；又兩造均未陳稱系爭土
地有何因物之使用目的不能分割之情形，亦未訂有不分割協
議，本院復查無依法不能分割之情形，且迄言詞辯論終結時

01 止，兩造對系爭土地之分割仍未能達成協議，則原告訴請裁
02 判分割系爭房地，依法自屬有據。

03 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
04 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
05 為下列之分配：二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以
06 價金分配於各共有人，民法第824條第2項第2款前段定有明
07 文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應
08 斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用
09 狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益
10 等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院96年
11 度台上字第108號判決意旨參照）。查系爭土地使用分區為
12 一般農業區、使用土地類別為農牧用地，屬農業發展條例所
13 稱之耕地，即應受該條例規範分割要件之限制，故系爭土地
14 已無法以原物分配方式分割予兩造，本院審酌變價分割係以
15 變價拍賣之方式分割，由兩造及有意願之第三人以競標之方
16 式為之，於自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結
17 果，將使系爭土地之市場價值極大化，一方面使兩造均有機
18 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
19 承買；而未能取得系爭土地之一方，亦能以競標之價格而獲
20 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
21 權利義務等情，及系爭土地之性質、使用狀況、經濟效用，
22 暨兩造均陳明同意以變價分割方式做為系爭土地之分割方法
23 等語（見本院卷第27頁），認系爭土地應予變賣，所得價金
24 按兩造之應有部分比例分配於各共有人之分割方法，較貼近
25 系爭土地之性質及價值、經濟效用，俾符合公平經濟原則，
26 並促進物之利用。

27 四、綜上所述，本院審酌兩造共有系爭土地之利用現況及兩造之
28 經濟利益，考量前揭因素，基於公平合理原則，認系爭土地
29 如以主文第1項所示之方式分割，最能謀得各共有人間就系
30 爭土地之利用便利，而能兼顧兩造當事人之利益，爰諭知分
31 割方法如主文第1項所示。

01 五、末以分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地
02 位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質
03 所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴之被告全部負擔，顯
04 失公平，而應由兩造依如附表所示應有部分之比例分擔，較
05 為公允，爰諭如主文第2項所示。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日
08 屏東簡易庭 法 官 藍家慶

09 正本係照原本作成。

10 如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未
11 表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀
12 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日
15 書記官 張彩霞

16 附表：

17

編號	共有人	應有部分比例即 訴訟費用分擔比例
1	黃明富	4分之1
2	徐偉恩	4分之1
3	曾道和	2分之1