臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第574號

原　　告　得理資產管理有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　楊仁宏

訴訟代理人　李誌慶

被　　告　吳苡華

000000000000000000

吳惠釗

吳惠正

吳惠仁

吳妍儒

吳暟蔆

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年8月16日辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落新竹市○○段○○○○地號土地（面積七三平方公尺），應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造按附表所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠坐落新竹市○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，其土地面積為73平方公尺，各共有人之應有部分均如附表所示。而系爭土地並無依物之使用目的不能分割之情

形，共有人間亦未定有不分割之契約，惟原告前就系爭土地分割事宜向新竹市北區調解委員會申請調解，除被告吳苡華之通知信件遭到退回外，其餘被告等人經通知後皆未到場而無法作成調解，為此爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定提起本件訴訟，請求裁判變價分割系爭土地。

㈡又系爭土地之面積僅有73平方公尺，如採原物分割方式平均分配予全體共有人，則各共有人所得面積及面臨道路之寬度皆甚小，依法並無法各自申請建築，顯無從採取原物分割方式辦理分割，是系爭土地若採變價分割方式辦理分割，以價金平均分配予各共有人，應係最符合全體共有人利益之分割方式，亦最為公平。

㈢綜上，爰聲明：

1.兩造共有之系爭土地應予變價分割，其拍賣所得價金由兩造按應有部分比例分配之。

2.訴訟費用由兩造按應有部分比例分配之。

二、被告則以：

㈠被告吳妍儒、吳暟蓯經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭所為之陳述均稱：同意原告提出之分割方案等語。

㈡其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠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，民法第823條第1項定有明文。經查，原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，此有原告提出系爭土地土地登記第一類謄本等件在卷可稽（見本院卷第49至53頁），又系爭土地並無因法令限制不許分割，且無因使用目的有不能分割情形，兩造亦未訂有不能分割之協議等情，據此，原告依民法第823條第1項規定，起訴請求裁判分割系

爭土地，自屬於法有據，應予准許。

㈡次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；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、原物分配於各共有人，但各共有人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1項、第2項定有明文。又按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號判決參照）。經查，系爭土地位於新竹市長和街2巷巷底，後臨水溝，現況為四周有圍牆圍起，正面有一鐵門（沒有門牌號碼），內有一木造房屋，大部分沒有屋頂，只有部分以鐵皮棚架搭蓋，現場雜草叢生，已荒廢多時，無人居住之現象，此有原告提出系爭土地地籍圖謄本、現況照片等件在卷可稽（見本院卷第47、67、93至111頁），復經本院會同兩造於110年5月13日前往現場履勘，並製有勘驗筆錄附卷可按（見本院卷第87頁）。本院審酌系爭土地上雖有一未辦保存登記建物，惟該建物現並無人居住，屋況亦已不堪使用，顯見系爭土地現況並無任何共有人占有使用。又系爭土地係位於巷弄之中，且土地面積及面臨道路部分長度均非寬闊，倘依各共有人應有部分比例採原物分割，各共有人分得之土地面積及臨路寬度均過於狹小，勢必造成分割後之土地過度零碎，除無法各自申請建築，亦難各自就分得之土地為其他有效之利用，致無法發揮該土地經濟上之利用價值。如採行變價分割之方式，共有人可透過出賣方式將系爭土地整筆出售，俾以提高系爭土地之交換價值，再由共有人按應有部分比例分配價金，較能維護系爭土地之完整，增進系爭土地之使用利益，而符合各共有

人間之公平性，對共有人自應屬有利。再者，倘透過變賣方式分割，兩造皆可應買，亦屬良性公平競價，設若變價之價格高，則兩造所受分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，復斟酌系爭土地之型態、使用情形、經濟價值、兩造之利益及意願等一切情狀，認系爭土地應採行變價分割之方式分割，並將價金按兩造如附表所示之應有部分比例予以分配為適當。是本院審酌上情，認兩造就系爭土地所有權應以變價分割，並將價金按兩造如附表所示之應有部分比例分配之方式為適當，爰判決如主文第1項所示。

四、綜上所述，兩造就系爭土地既未訂有不分割之期限，亦無依法令或使用目的不能分割之理由，而兩造無法就分割方法達成協議，則原告依據民法第823條、第824條第2項規定，請求

將系爭土地變價分割，於變價後價金按兩造應有部分比例分配，洵屬可採，應予准許。

五、末按因分割共有物而涉訟，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。本件兩造就分割系爭土地未能達成協議而涉訟，原告起訴雖於法有據，惟共有物分割意在消滅兩造間之共有關係，使各共有人單獨取得各自分得部分之使用權能，足認兩造均因分割共有物而蒙其利，故關於訴訟費用之負擔，應以兩造共有人如附表所示之應有部分比例分擔之，方不致失衡，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第385條第1 項前段、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　蔡欣怡

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。

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　　110　　年　　8　　月　　30　　日

書記官　謝國聖

附表：

編號	共有人姓名	應有部分比例
01	吳苡華	4/21
02	吳惠釗	4/21
03	吳惠正	4/21
04	吳惠仁	4/21
05	吳研儒	1/42
06	吳暟蔆	1/42
07	得理資產管理有限公司	4/21