

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第77號

原告 萬芳醫院管理顧問有限公司

法定代理人 李台興

訴訟代理人 蔡佩婷

被告 陳清炎

陳宣欣

陳祥熙

曹月

陳建安

陳彥宏

陳宏浩

被告共同

訴訟代理人 陳藝云

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年2月22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，應予變價分割，所得價金按附表所示之權利範圍比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示之權利範圍比例負擔。

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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣坐落新竹市○○段000000地號土地(下稱系爭土地)，面積84平方公尺，為兩造所共有(訴外人陳星嘉應有部分信託登記於原告名下)，各自應有部分如附表所示。系爭土地並無禁止分割之特約，亦無因物之使用目的不能分割

之情形，兩造對系爭土地長久以來保持登記持有之狀態，惟無法就系爭土地之分割方法達成協議，爰依法訴請裁判分割系爭土地。又系爭土地面積雖有84平方公尺，惟如採原物分割方式分配全體共有人，則各共有人所得面積甚小，依法並無法各自申請建築，應認原物分配顯有困難，自應變賣而為分割。為此爰依民法第823條、第824條規定提起本訴，並聲明：如主文所示。

二、被告均未於最後言詞辯論期日到場，惟被告陳清炎及被告共同訴訟代理人陳藝云於履勘系爭土地時均到場同意變價分割。

三、本院之判斷：

(一)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。查，原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，而系爭土地面積83平方公尺，並無依物之使用目的不能分割之情形，兩造間亦未訂有不分割之期限，復無不分割之協議，但又不能達成分割協定等情，已據原告提出系爭土地登記第一類謄本在卷（見本院卷第53至57頁），並為被告所不爭執，是系爭土地既無不能分割之限制，兩造間亦無不分割之協議，則原告訴請被告裁判分割系爭土地，揆諸上述之規定及說明，於法即屬有據，應予准許。

(二)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、以原告分配於各共有人。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

01 意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利
02 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
03 (最高法院87年度台上字第1402號判決意旨參照)。經查，系
04 爭土地位於新竹市香山區牛埔路，附近均為住家，系爭土地
05 須由牛埔路413巷27號與31-1號兩棟建物中之小巷進入，小
06 巷寬約1至1.5公尺，僅可供機車或行人通行，巷底為死巷，
07 小巷距離路口約20公尺；巷底高約160公分之圍牆後方為系
08 爭土地，目視雜草雜木叢生，其上坐落一土造半倒地上物及
09 一小間磚造地上物，磚造地上物後方為土造地上物，磚造地
10 上物已荒廢，屋頂為石棉瓦；土造房屋只剩兩面牆及隔間
11 牆，四周無窗戶，其餘為雜草、雜木等情，業據本院會同兩
12 造到場會勘屬實，有勘驗筆錄在卷可佐（見本院卷第117
13 頁）。本院審酌系爭土地面積僅84平方公尺，地上物已坍塌
14 荒廢無法使用，土地對外須通過兩棟建物間之狹小出入口，
15 汽車無法通行，倘將系爭土地依兩造應有部分比例原物分
16 割，無異使共用人僅能分得畸零地，將使系爭土地無法完全
17 發揮其整體經濟利用價值，是系爭土地實有難以原物分割之
18 情形。再者，系爭房地若採行變價分割，則兩造共有人可透
19 過出賣方式將系爭土地出售，俾以提高系爭土地之交換價
20 值，再由共有人按應有部分比例分配價金，較能維護系爭土
21 地之完整性，增進系爭土地之使用利益，且符合共有人間之
22 公平性，對共有人自屬有利。況系爭土地倘透過變價分割方
23 式，原共有人即兩造皆可應買，亦屬良性公平競價，設若變
24 價之價格高，兩造所受分配之金額隨之增加，反較有利於各
25 共有人。參以民法第824條第7項之規定，已增訂變價分配
26 時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘兩造仍欲
27 取得系爭房地加以利用，或個人主觀上認其對系爭土地，存
28 有特殊之情感，亦得於變價程序時，行使依相同條件優先承
29 買之權利，如此，亦非無取得系爭土地之機會。故本院綜合
30 斟酌系爭土地坐落位置、使用目的及經濟價值之考量等一切
31 各情，認兩造共有之系爭土地，應以採行變價分割，並將賣

得價金按兩造應有部分比例分配之方式為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，請求就系爭土地為分割，應屬有據。本院斟酌兩造分割意願、土地現況、對外通行利益、整體土地經濟效用及全體共有人利益等具體情狀，認系爭土地以變價分割，實為妥適，爰判決如主文第一、二項所示。

五、未按分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌情形決定適當之分割方法，不因何共有人起訴而有不同，判決結果實質上亦無何者勝訴或敗訴之問題，各共有人均因系爭土地分割而同受分割之利益，爰依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造按如附表所示應有部分比例負擔訴訟費用。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第80條之1、第85條第1項後段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 8 日
民事第一庭法 官 楊明箴

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 111 年 3 月 8 日
書記官 劉亭筠

附表

編號	所有權人	權利範圍
1	原告萬芳醫院管理顧問有限公司	30/90
2	被告陳清炎	5/90
3	被告陳宣欣	15/90
4	被告陳祥熙	10/90

(續上頁)

01

5	被告曹月	10/90
6	被告陳建安	5/90
7	被告陳彥宏	10/90
8	被告陳宏浩	5/90