

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度沙簡字第792號

原告 王瑞宏  
訴訟代理人 戴連宏律師  
複代理人 許博堯律師  
被告 蔡綉櫻  
楊雅玲  
楊潔如  
蔡燕珠  
信美投資股份有限公司

上 一 人

法定代理人 王國印

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。  
訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。原告起訴請求分割兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），於本件訴訟繫屬中原共有人蔡惠如將其應有部分，以買賣為原因移轉登記予信美投資股份有限公司（下稱信美公司）所有，有土地登記第一類謄本為證（見本院卷第31至35、61至65頁），經信美公司聲請承當訴訟，並經蔡惠如及原告同意（見本院卷第83至87、209至215頁），依前揭規定，應由信美公司代蔡惠如承

01 當訴訟，蔡惠如脫離本件訴訟。

02 二、被告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所  
03 列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表所示，系  
06 爭土地並無依其使用目的不能分割之情事，兩造間亦無不分割  
07 之特約，因兩造無法協議分割，且系爭土地面積僅17.06  
08 平方公尺，呈三角形之畸零地，顯無原物分割之實益，爰依  
09 民法第823條第1項規定請求變價分割系爭土地等語。並聲明  
10 如主文第1項所示。

11 二、被告方面：

12 (一)被告信美公司則以：同意變價分割。

13 (二)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或  
14 陳述。

15 三、得心證之理由：

16 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
17 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不可分割之期限者，  
18 不在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造  
19 共有，應有部分如附表所示，系爭土地之使用分區為第四種  
20 住宅區，有原告提出之土地登記謄本、地籍圖謄本、臺中市  
21 沙鹿區都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書在  
22 卷可稽（見本院卷第193至195、37、81頁），又系爭土地並  
23 無依其使用目的不能分割之情事，兩造間亦無不能分割之約  
24 定，惟不能以協議定分割之方法，則原告依上開規定請求裁  
25 判分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

26 (二)共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能  
27 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  
28 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、  
29 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難  
30 者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難  
31 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一

01 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
02 人，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。又定共有物  
03 分割之方法，固可由法院自由裁量，惟究以原物分割或變價  
04 分割為適當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情  
05 形、共有物之經濟效用、性質與價格及分割後各部分之經濟  
06 價值暨其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂  
07 為適當而公平，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法  
08 院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607號、94年度  
09 台上字第1149號判決意旨參照）。查系爭土地面積僅17.06  
10 平方公尺，若採原物分割，依各共有人應有部分細分結果，  
11 恐有畸零地、袋地產生，徒增彼此法律關係之複雜性，不僅  
12 難以為有效之經濟使用，更將使土地整體價值減少，嚴重影  
13 響各共有人之利益，明顯不利於共有人。如採變價分割方  
14 式，於自由市場良性公平競價情形下，將使系爭土地之市場  
15 價值極大化，共有人如欲買回自行使用，亦有行使優先承買  
16 權之機會，可保持土地完整使用，並得確保土地價值能公平  
17 分配予各共有人，且被告信美公司亦同意變價分割（見本院  
18 卷第199頁）。本院審酌系爭土地之性質、共有人之意願、  
19 全體共有人之利益、經濟效用等一切情狀，認系爭土地採變  
20 價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配，應  
21 屬適當。

22 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，  
23 訴請裁判分割系爭土地，並以變價分割方式，將所得價金按  
24 兩造應有部分之比例分配，應予准許，爰判決如主文第1項  
25 所示。

26 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
27 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
28 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
29 文。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互  
30 換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性  
31 質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負

擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 112 年 7 月 12 日  
沙鹿簡易庭 法 官 廖欣儀

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。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 112 年 7 月 12 日  
書記官 柳寶倫

附表：共有人應有部分及訴訟費用負擔之比例

| 編號 | 共有人          | 應有部分比例     |
|----|--------------|------------|
| 1  | 原告王瑞宏        | 8553/17050 |
| 2  | 被告蔡綉櫻        | 582/17050  |
| 3  | 被告楊雅玲        | 582/17050  |
| 4  | 被告楊潔如        | 582/17050  |
| 5  | 被告蔡燕珠        | 519/17050  |
| 6  | 被告信美投資股份有限公司 | 6232/17050 |