

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度沙簡字第442號

原 告 黃英傑

訴訟代理人 林日祥

被 告 王信雄

王羿翔

被 告 蔡王秀雲

訴訟代理人 蔡惠珠

被 告 王美雲

訴訟代理人 蔡俊雄

被 告 陳王美琴

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

王友助

被 告 李文彰

訴訟代理人 李明燦

被 告 王呈國

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○地號土地（面積98平方公尺）應予變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分欄」所示之比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表「應有部分欄」所示之比例負擔。

事實及理由

甲、程序方面：除被告李文彰外，其餘被告經合法通知，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，爰依原告之聲請由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

一、原告主張：兩造為坐落臺中市○○區○○段○○地號土地

(面積98平方公尺，下稱系爭土地)之共有人(兩造就系爭土地之應有部分如附表所示)。又系爭土地並無因物之使用目的而不能分割，且兩造並無不分割之約定，惟無法協議達成分割方法，原告自得訴請裁判分割系爭土地。又就分割方法，系爭土地面積狹小，現為袋地，共有人眾多且散居數地，自難採原物分割，故分割方法應採變價分割為適當。為此，原告依民法第823條、第824條之規定，本於系爭土地共有人之地位，訴請裁判分割系爭土地。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告方面：

- (一)被告李文彰係以：同意分割系爭土地，分割方法並同意採變價分割。
- (二)被告王信雄、王羿翔、蔡王秀雲、王美雲、陳王美琴、王友助、王呈國均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、法院之判斷：

- (一)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。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求而為裁判分割。此觀民法第824條第1項、第2項之規定即明。經查，兩造為系爭土地（面積98平方公尺）之共有人（兩造就系爭土地之應有部分如附表「應有部分欄」所示），且兩造就系爭土地並無不分割之約定，亦無使用目的不能分割等情，有系爭土地之土地登記謄本、地籍圖謄本、都市計畫圖、建物分佈圖在卷可按，且衡諸系爭土地之土地共有人人數眾多，除部分被告未曾到庭或具狀對於本件分割方法表示意見外，並佐以到場被告李文彰對於應否分割及分割方法無意見等情以觀，堪認兩造無法達成系爭土地之協議，且系爭土地並無依法不能分割或因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割期限之情事，依前開規定，

原告基於系爭土地共有人之地位，訴請裁判分割系爭土地，自屬有據。

(二)裁判分割共有物，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。為民法第824條第1至4項所明定。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號民事裁判要旨參照）。經查：

1. 系爭土地之共有人人數眾多，系爭土地之面積為98平方公尺，有如前述；又系爭土地為住宅區，屬可供建築使用之土地，而系爭土地地形略呈長方形、面積僅98平方公尺，系爭土地上有一未辦理保存登記建物破損無人居住等情，此觀卷附系爭土地之土地登記謄本、地籍圖謄本、臺中市清水區都市計畫土地使用分區證明書及現況照片即明，於此情形，若採原物分割，依各共有人應有部分細分結果，恐有畸零地產生，分配地形亦難期方正，徒增彼此法律關係之複雜性，不僅難以為有效之經濟使用，更將使土地整體價值驟減，嚴重影響各共有人之權益，明顯不利於共有人。
2. 承上，系爭土地倘採變價分割方法，衡諸將來以公開拍賣競價之方式變價分割，除可澈底消滅共有狀態並避免原物分割之上開缺點外，由買家競相出價，願以較行情為高之價格公開競價買受系爭土地以為整體使用，若共有人有意買受系爭土地全部為整體利用，亦可兼顧保障各共有人之優先承買權

利並保持系爭土地之價值，當使每位共有人共同獲利、對系爭土地之共有人全體較為公平，亦對系爭土地整體之經濟效用及未來利用較為有利。本院綜核系爭土地之現況、性質及分割後之經濟效益、未來之利用及各共有人之公平、意願等情，認為就系爭土地均應各採變價分割之分割方法，所得價金並按系爭土地共有人之應有部分比例分配，應屬公平、妥適之分割方法，爰判決如主文第一項所示。

四、因共有物分割事件涉訟，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。查分割共有物之訴，屬必要共同訴訟，原、被告之間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，是以本院認由敗訴之被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，應由受分配價金之兩造各按其應有部分之比例分擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第二項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與本判決結果不生影響，自無逐一論述之必要，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
沙鹿簡易庭 法 官 何世全

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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 113 年 9 月 2 日
書記官 許采婕

附表：共有人及其應有部分明細表

臺中市○○區○○段○○地號土地（面積98平方公尺）

兩造	共有人	應有部分
----	-----	------

原告	黃英傑	9分之1
被告	王信雄	9分之1
被告	王羿翔	9分之1
被告	蔡王秀雲	9分之1
被告	王美雲	9分之1
被告	陳王美琴	9分之1
被告	王友助	9分之1
被告	李文彰	9分之1
被告	王呈國	9分之1