

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

113年度沙簡字第670號

原告 黃明富

訴訟代理人 吳岳洋

被告 李雪嬌

李雪娥

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地，應予變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分比例」所示之比例分配之。

訴訟費用由兩造按附表「應有部分比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告李雪嬌、李雪娥經合法通知，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。

二、原告主張：兩造共有坐落於臺中市○○區○○段000地號土地（面積243.01平方公尺，下稱系爭土地），土地使用分區為特定農業區，使用地類別為甲種建築用地，並無不予分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之情形，若採原物分割平均分配，各共有人所得面積及面臨道路之寬度皆甚小，無法各自申請建築，原物分配有困難，故請求變賣系爭土地，以價金分配於各共有人。為此，提起本件訴訟請求分割共有物。並請求法院判決：（一）兩造共有坐落於臺中市○○區○○段000地號土地，准予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配之。（二）訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

01 (一) 各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
02 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，
03 不在此限。民法第823條第1項定有明文。又共有物之分
04 割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定
05 者，法院得因任何共有人之請求而為裁判分割。此觀民法
06 第824條第1項、第2項之規定即明。經查，兩造為系爭土
07 地（面積243.01平方公尺）之共有人（兩造就系爭土地之
08 應有部分如附表「應有部分比例」欄所示），且兩造就系
09 爭土地並無不分割之約定，亦無使用目的不能分割等情，
10 有土地登記第三類謄本在卷可按，且衡諸系爭土地之土地
11 共有人李雪嬌、李雪娥自始未曾到庭表示意見，堪認兩造
12 無法達成系爭土地之協議，且系爭土地並無依法不能分割
13 或因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割期限之情
14 事，依前開規定，原告基於系爭土地共有人之地位，訴請
15 裁判分割系爭土地，自屬有據。

16 (二) 裁判分割共有物，法院得因任何共有人之請求，命為下列
17 之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原
18 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
19 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共
20 有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
21 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有
22 未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
23 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，
24 得就共有物之一部分仍維持共有。為民法第824條第1至4
25 項所明定。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有
26 物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、
27 經濟效用及全體共有之利益等，而本其自由裁量權為公
28 平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之
29 拘束（最高法院93年度台上字第1797號民事裁判要旨參
30 照）。經查：

31 1、系爭土地之共有人為3人，系爭土地之面積為243.01平方公

尺，有如前述；又系爭土地甲種建築用地，屬可供建築使用之土地，而系爭土地地形略呈狹長形，土地上有訴外人鄭惠婷等人使用之地上物等情，此有本院113年8月12日勘驗現場之勘驗筆錄、現場照片可示，於此情形，系爭土地上有訴外人使用之地上物，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，嚴重影響各共有之人權益，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，除可徹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之人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之人之公平、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之人應有部分比例分配，應屬公平、妥適之分割方法，爰判決如主文第一項所示。

五、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。

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 12 月 10 日
臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭
法官 劉國賓

以上為正本，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 12 月 10 日
書記官

附表：

臺中市○○區○○段000地號土地（面積243.01平方公尺）

註：依據112年9月26日14時45分列印之土地登記第三類謄本

被告編號	謄本次序 (註)	現共有人	應有部分比例	備註
1	1	李雪嬌	3分之1	
2	2	李雪娥	3分之1	
原告	3	黃明富	3分之1	