

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

113年度營簡字第573號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱佑宗

訴訟代理人 林盟仁律師

黃翎芳律師

上 一 人

複 代理人 洪海峰律師

被 告 郭生本

郭清和

上 二 人

訴訟代理人 郭三琦

被 告 郭保良

郭文勇

上列當事人間請求分割共有物事件，本院柳營簡易庭於民國113年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告與被告郭生本、郭清和及郭保良共有如附表一編號1、2、4、5所示之土地，均應予變價分割，所得價金各由原告與被告郭生本、郭清和及郭保良按如附表二所示應有部分之比例分配。

二、原告與被告郭保良及郭文勇共有如附表一編號3所示之土地，應予變價分割，所得價金由原告與被告郭保良及郭文勇按如附表二所示應有部分之比例分配。

三、訴訟費用由兩造按如附表三所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表一所示之土地（下稱系爭199、200、20

01 1、211-1、212-1地號土地，合稱系爭5筆土地），各共有人
02 及各該應有部分各如附表二所示。兩造就系爭5筆土地並無
03 不分割之契約，亦無因物之使用目的致不能分割之情形，惟
04 無法達成分割之協議；又系爭5筆土地形狀並不規則，且系
05 爭199、200、201地號土地上有種植作物、雜木等，系爭211
06 -1、212-1地號土地上有磚瓦造地上物，現為何人使用均不
07 詳，是以原物分割之方式顯有困難，爰依民法第823條第1
08 項、第824條第2項第2款之規定，請求就系爭5筆土地予以變
09 價分割，所得價金由兩造各按如附表二所示應有部分比例分
10 配。並聲明：如主文第1項、第2項所示。

11 二、被告答辯：

12 (一)被告郭保良、郭文勇：同意均變價分割。

13 (二)被告郭生本、郭清和：目前被告4人均未使用系爭5筆土地，
14 希望繼續與原告維持共有之狀態，但如果要透過判決分割之
15 方式，對於系爭5筆土地均變價分割沒有意見等語。

16 三、得心證之理由：

17 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
18 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
19 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，原告主張系爭
20 5筆土地之各共有人及各該應有部分如附表二所示；兩造就
21 系爭5筆土地並無不分割之契約，而系爭199、201、211-1、
22 212-1地號土地之使用分區均屬廣場用地，系爭200地號土地
23 之使用分區屬住宅區，依系爭5筆土地之使用目的，亦無不
24 能分割之情事，惟兩造無法協議分割等情，有系爭5筆土地
25 登記謄本、臺南市學甲區公所都市計畫土地使用分區證明書
26 在卷可稽（營司簡調字卷第39至57頁、營簡字卷第33頁），
27 並為被告所不爭執，是依本院調查證據之結果，自堪信原告
28 上開主張為真實。

29 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
30 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
31 為下列之分配：二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，

01 以價金分配於各共有人，民法第824條第2項第2款前段定有
02 明文。又法院定共有物之分割方法，應斟酌各共有人之意
03 願、利害關係、共有物之性質、使用現況、利用價值、分割
04 後之經濟效用及全體共有人之公平利益等，本於裁量權而為
05 適當之分配。經查，系爭5筆土地之使用狀況如照片所示
06 （營簡字卷第29至31頁），原告及被告4人目前均未使用系
07 爭5筆土地，亦均無以原物分配方式分得系爭5筆土地之意
08 願，業據兩造陳述在卷（營簡字卷第24、50頁），若採原物
09 分配方式，除違反各共有人之意願外，各共有人所能分得之
10 面積亦有限，將嚴重減損系爭5筆土地之價值，可認以原物
11 分配方式分割，有事實上之困難；考量原告、被告郭保良、
12 郭文勇均同意變價分割，而被告郭生本、郭清和就採變價分
13 割方式亦無意見（營簡字卷第50頁），且系爭5筆土地如以
14 變價方式分割，可維持土地之完整，使土地得以整體利用，
15 發揮最大之經濟效用；復斟酌以變價方式分割，乃經由法院
16 之拍賣程序，使系爭5筆土地以參與投標者願出之最高價額
17 賣出，所得價金由兩造按應有部分比例分配；且變賣共有物
18 時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之
19 權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第824條第
20 7項定有明文，兩造如有意購買系爭5筆土地，亦可於法院拍
21 賣系爭5筆土地時，參與競標，或依前揭規定，行使優先承
22 買之權，是以變價方式分割，亦應符合全體共有人之利益，
23 爰認將系爭5筆土地均以變價方式分割，所得價金各由兩造
24 按如附表二所示應有部分比例分配，符合系爭5筆土地之經
25 濟效用及全體共有人之利益，應屬適宜、公允之分割方法，
26 爰判決如主文第1項、第2項所示。

27 四、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
28 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
29 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
30 文。本件乃分割共有物訴訟，共有物分割方法係考量全體共
31 有人利益所定，兩造均同受其利，若全由敗訴當事人負擔訴

01 訟費用顯失公平，應認訴訟費用由兩造依如附表三所示比例
02 為負擔，較為適當，爰諭知如主文第3項所示。

03 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
04 5條第1項但書。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
06 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭
07 法 官 吳彥慧

08 以上正本證明與原本無異。

09 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
10 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
11 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 4 日
13 書記官 王岫雯

14 附表一：原告請求各自變價分割之土地
15

編 號	土地	面積(平方公尺)
1	臺南市○○區○○段000地號土地	163.35
2	臺南市○○區○○段000地號土地	21.28
3	臺南市○○區○○段000地號土地	3.42
4	臺南市○○區○○段00000地號土地	3.18
5	臺南市○○區○○段00000地號土地	56.26

16 附表二：
17

編 號	共有人	系爭199、200、211-1、212-1地號土地應有部分比例	系爭201地號土地應有部分比例
1	原告均和資產管理股份有限公司	4分之1	16分之7
2	被告郭生本	4分之1	無

(續上頁)

01

3	被告郭清和	4分之1	無
4	被告郭保良	4分之1	16分之1
5	被告郭文勇	無	4分之2

02

附表三：

03

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	原告均和資產管理股份有限公司	1000分之254
2	被告郭生本	1000分之246
3	被告郭清和	1000分之246
4	被告郭保良	1000分之247
5	被告郭文勇	1000分之7