臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

114年度營簡字第97號

原　　告　黃明富

被　　告　李順發

000000000000000000

李順得

000000000000000000

000000000000000000

李秀枝

000000000000000000

000000000000000000

王李秀鳳

000000000000000000

李姿雯

000000000000000000

李秋趁

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落臺南市○○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之比例分配。

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

一、本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第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：兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），共有人及應有部分比例如附表所示，兩造間就系爭土地並無不分割之約定，而依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情事，因系爭土地面積僅295平方公

尺，如以原物分割，將使各共有人分得面積過小，考量土地整體利用之經濟效益，爰依民法第823條、第824條之規定，訴請將系爭土地予以變價分割等語。並聲明：求為判決如主文第1項所示。

三、被告均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：

㈠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。經查，兩造為系爭土地共有人，各共有人應有部分比例如附表所示等情，業據原告提出系爭土地登記第一類謄本、地籍圖謄本為證，堪信為真實。又原告主張渠等就系爭土地並無不分割之協議，系爭土地依現使用上之目的亦無不能分割之情形，惟兩造無法達成分割協議等情，亦未經被告到場爭執，則原告依前開規定提起本件訴訟請求分割系爭土地，自屬有據。

㈡次按共有物分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：1.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。2.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項分別定有明文。又按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍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利益等，公平裁量。又所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難為通常使用。經查，系爭土地屬甲種建築用地，地形略呈正方形，北側有水溝，水溝前方有柏油道路，東側及北側設有磚造圍牆圍成一個區域，內有磚造平房

1棟，其上掛有臺南市○○區○○00號之門牌號碼等情，業經本院會同臺南市佳里地政事務所人員及原告至現場履勘查明，有本院114年3月12日勘驗筆錄、現場照片及空照圖在卷可佐，並有原告提出之系爭土地地籍圖謄本（見營司簡調卷第43頁、本院卷第25至33頁）在卷可憑，自屬事實。本院審酌系爭土地面積僅295平方公尺，且土地上有建物坐落，若將土地依共有人人數分割，將造成土地細分且過小，不利土地之利用，且被告亦未到庭主張欲分得土地或提出其他適當之原物分割方案，而原告所主張之變價分割方案，經本院送達被告表示意見，亦無被告提出其他反對意見，顯見被告亦同意上開分割方式，再衡諸系爭土地若以變價分割，可由兩造及有意願之第三人自由競價、公開競標，可反應系爭土地之市場價值，亦可使系爭土地之市場價值極大化，讓各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，以兼顧各共有人之利益及其公平性，對於全體共有人均屬有利。是本院審酌上情，認系爭土地之分割方法，以變價方式分割並依應有部分比例分配價金，應屬適當。

五、綜上所述，原告主張系爭土地兩造並無不分割之特約，又無不能分割之情事，應屬可信，是其訴請裁判分割系爭土地，洵屬有據，應予准許，並由本院審酌系爭土地之使用現狀、整體利用之效益、共有人之意願及利益等情，認原告主張以變價方式分割系爭土地，並按兩造應有部分比例分配價金為可採，爰判決如主文第1項所示。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。本件雖准依原告請求分割兩造共有土地，然分割方法係法院考量全體共有人利益，認變價分割方案為可採，兩造均同受其利，若全由敗訴之當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰依前揭規定，就訴訟費用命由兩造按附表所示應有部分比例負擔，始為公平合理，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　　114　　年　　5　　月　　9　　日

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

法　官　童來好

以上正本證明與原本無異。

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）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　9　　日

書記官　吳昕儒

附表：

土地坐落：臺南市○○區○○段0000地號土地 面積：295平方公尺			
編號	姓名	應有部分比例	備　　註
1	原告黃明富	7分之1	
2	被告李順發	7分之1	
3	被告李順得	7分之1	
4	被告李秀枝	7分之1	
5	被告王李秀鳳	7分之1	
6	被告李姿雯	7分之1	
7	被告李秋趁	7分之1	