臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2808號

原　　告　陳惠真
訴訟代理人　許博堯律師
複　代理人　戴連宏律師
被　　告　黃琳榮
　　黃琳源
　　黃森堯
　　蕭靜茹
　　楊奕欽
　　楊順行
　　王志銘
上三人共同
訴訟代理人　李易璋律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於111年9月2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(面積583平方公尺)予以變價分割，所得價金按附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：「請求就原告與被告楊紀金蘭、楊奕欽、楊順行、王志銘、黃琳榮、黃琳源、黃森堯、蕭靜茹等9人共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)准予分割。」嗣原告查明共有人楊紀金蘭於起訴前已死亡，而其所遺系爭土地之所有權應有部分，由共有人楊順行辦畢繼承登記，原告遂於民國110年11月16日以民事撤回部分被告暨更正聲明狀，撤回對楊紀金蘭之起

訴，並變更聲明為：「請求就原告與被告楊奕欽、楊順行、王志銘、黃琳榮、黃琳源、黃森堯、蕭靜茹等8人共有坐落系爭土地准予分割。」經核原告變更後之聲明，與原聲明均係為分割系爭土地，核屬請求之基礎事實同一，合於前述規定，應予准許。

二、被告黃琳榮、黃琳源、黃森堯、蕭靜茹經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，系爭土地之使用分區為第四種住宅區。茲因兩造就系爭土地之分割方法無法達成協議，且系爭土地為不通公路之袋地，且土地地形並非方正，若以原物分配予各共有人，無法為合理使用，顯失整筆土地利用之經濟價值。為此，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定，請求變價分割系爭土地。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：

(一)被告黃琳榮、黃琳源、蕭靜茹、黃森堯部分：同意變價分割。

(二)被告楊奕欽、楊順行、王志銘部分(下稱被告楊奕欽等3人)：系爭土地為先人所留，面積為176.36坪尚非狹小，共有人數僅為7人，尚非不得原物分配。又系爭土地面積是否方正，並非分割所應考量之必要原因，被告楊奕欽等3人請求依臺中市清水地政事務所111年6月9日清地二字第1110006039號函檢附土地複丈成果圖(即附圖，地號誤載為同段583地號，應更正為同段682地號)為分割方案，惟考量土地細分將減損原本較大面積土地之市場價值，不堅持所提之分割方案等語，並聲明：被告楊奕欽等3人取得附圖編號A部分土地，並維持共有關係；被告黃琳源取得附圖編號B部分土地；被告黃琳榮取得附圖編號C部分土地；被告黃森堯取得附圖編號D部分土地；原告取得附圖編號E部分土地；被告蕭

靜茹取得附圖編號F部分土地等語。

三、本院得心證之理由：

(一)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；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言（最高法院50年度台上字第970號判決意旨參照），例如界標、界牆、共有之契據，互有之共有物，區分所有建築物之共有基地，共有之通路等均然。經查，原告主張系爭土地為兩造共有，應有部分如附表所示，業據原告提出土地登記謄本、地籍圖等件為證（見本院卷第27至33頁），堪以認定。又兩造就系爭土地並未訂立不分割之協議，亦無不能分割之情事，為被告於本院準備程序到庭所不爭執，堪認兩造無法達成分割系爭土地之協議，依前開規定，原告基於系爭土地之共有人地位提起本件訴訟，訴請裁判分割系爭土地，為屬有據，應予准許。

(二)再按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，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，民法第824條第2項定有明文。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束；定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限。又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有

人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607號判決意旨參照）。經查：

1、系爭土地面積為583平方公尺，倘依兩造之應有部分比例為原物分割，將使系爭土地再遭細分，有損系爭土地之完整性，且其中原告、被告黃琳榮、被告黃森堯、被告蕭靜茹依應有部分比例分得之土地面積僅為34.98平方公尺，形成畸零地且使用效益不大，日後縱予變賣亦難爭取較佳售價。而系爭土地為不通公路之袋地，且土地地形並非方正，若採取被告楊奕欽等3人之分割方案，將使原告、被告黃琳榮、被告黃森堯等3人取得各寬約2公尺、長約19.5公尺(依附圖比例尺計算)之狹長型土地，顯不利於土地之整體利用。又雖受分配者對於未受分配或不能按其應有部分受分配者，依民法第824條第3項規定必須以金錢補償，惟各共有人對於金錢補償之標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有人，恐徒生兩造間紛爭，故兼採原物分配及金錢補償之分割方式亦未必妥適。

2、再以，原告主張採行之變價分割方式，可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，除原共有人有意承購者可出面競標並有優先承買權之保障外，使系爭土地在自由市場競爭之情形下反應出合理且適當之價值，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公平，爰斟酌系爭土地現況僅存雜草、土地之性質及形狀、經濟效用、兩造之利益及兩造於本件訴訟中所為之陳述等一切情狀，認系爭土地之分割方法，應以變賣系爭土地，並將價金分配於各共有人為妥適，此不僅可使購買者就系爭土地為整體規劃、利用，更可使兩造獲取符合系爭土地附近地區不動產交易水準之變價利益，並避免前述採原物分割方法所致生系爭土地之使用上不經濟之情況。

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

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。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，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。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　23　　日

民事第六庭審判長法　官　陳學德

法　官　夏一峯

法　官　謝長志

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　111　　年　　9　　月　　26　　日

書記官　林舒涵

附表

共有人姓名	應有部分比例
陳惠真	6/100
楊奕欽	1/10
楊順行	1/5
王志銘	1/10

（續上頁）

黃琳榮	6/100
黃琳源	36/100
黃森堯	6/100
蕭靜茹	6/100