臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1738號

原　　告　黃家展
　　黃秀華
　　黃秀鈺
　　黃秀惠
　　黃翠珍
　　黃靜芬
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　吳遠振
上　六　人
共　　同
訴訟代理人　陳樹村律師
　　曾浩銓律師
上　一　人
複　代理人　陳明瑾律師
被　　告　黃玉珍
　　黃玉霞
000000000000000000
　　黃玉美
上　一　人
輔　助　人　陳敏男
被　　告　黃美圓
000000000000000000
　　黃勝川
兼　上五人
共　　同
訴訟代理人　黃勝梁

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落如附表一所示土地應予分割如附圖一所示，編號B部分土地，分歸被告黃勝梁單獨所有；編號A部分土地應予變價分割，所得價金分歸原告。

兩造共有如附表二所示之土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例分配。

被告黃勝梁按如附表三所示金額補償原告。

訴訟費用由原告負擔4分之1、被告黃勝梁負擔10分之7、被告黃勝梁、黃玉霞、黃玉美、黃玉珍、黃美圓、黃勝川連帶負擔20分之1。

事實及理由

壹、程序事項：按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時原請求：原告與被告黃勝梁共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地請准變價分割，所得價金按附表1之應有部分比例分配；兩造共有坐落臺中市○○區○○段000000地號土地請准變價分割，所得價金按附表2之應有部分比例分配等語（見本院卷第16頁）；嗣臺中市龍井地政事務所進行測繪，並繪製如附圖即複丈日期民國112年5月11日土地複丈成果圖後，原告於112年9月26日具狀更正聲明如下原告訴之聲明所示（見本院卷第326、341頁）且為被告不爭執，而核屬更正事實上之陳述，與前開民事訴訟法規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭1657地號土地）為原告等人與被告黃勝梁依附表1所示應有部分比例共有；同段1657-1地號土地（下稱系爭1657-1地號土地，下合稱系爭土地）為兩造依附表2所示應有部分比例共有。兩造就系爭土地並無不能分割之約定，且依系爭土地依其使用目的而言亦非不能分割。又兩造因人數眾多，散居臺灣各處，協議已屬不易，迄今無法達成共識，是系爭土

地分割之方法即屬不能協議決定，而有訴請本院裁判分割之必要，原告爰依民法第823條規定提起本訴。又系爭土地倘以原物分割，兩造均難以妥適利用，有損物之使用價值及經濟效益，宜以變價方式分割，使系爭土地價值市場化，則不問由何人取得均可保持土地完整性。且如共有人有意取得系爭土地之所有權，亦可參與競標或行使優先承買權，他造亦可取得價金，既有助於最大化系爭土地之經濟價值，自對共有人均為有利。原告依民法第824條第1項及同條第2項第2款規定，請求將系爭土地，以變價分割方式，將1657及1657-1地號土地變賣所得價金依附表一及附表二所示之應有部分比例分配予兩造。並聲明：兩造所共有坐落臺中市○○區○○段0000地號，面積1744平方公尺、同段1657-1地號，面積164平方公尺，應准予合併分割；分割方法如112年5月11日臺中市龍井地政事務所土地複丈成果圖分割方案所示，即編號1657（1）部分由原告6人維持共有，編號1657部分由被告黃勝梁所有，其他人以找補方式分得，找補方式依鑑定報告書第四頁所載。

二、被告則以：

（一）黃勝梁、黃玉霞、黃玉美、黃美圓、黃勝川：原告未曾與伊等聯繫協商分割系爭土地，系爭1657地號土地被告黃勝梁持有四分之三，並管理土地且會除草及種果樹，其餘四分之一是與原告等人共有，被告黃勝梁希望分得如111年11月10日臺中市龍井地政事務所土地複丈成果圖分割方案所示B部分，因如此其住家就會與B部分相連，方便日後處理，多得土地部分願找補原告。系爭1657-1地號土地可以賣掉，同意變價分割或繼續維持共有。

（二）黃玉珍：伊不想要分割，要繼續維持共有。系爭1657地號土地是伊父親的遺產，伊父親晚年都是伊在照顧，伊沒有拋棄繼承，系爭1657地號土地也應分歸予伊等語。

三、本院之判斷：

（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。查，原告主張系爭房地為兩造所共有，應有部分比例如附表「分割前應有部分比例」欄所示比例，業據原告提出系爭房地之土地登記第三類謄本為證（見本院卷第23至35頁），且為被告所不爭執，可信為真。而參照上開系爭土地登記第三類謄本，系爭土地使用分區及使用地類別均記載為空白，亦為原告所不爭執，則依系爭土地之使用目的，無不能分割之情形，又兩造亦無就系爭土地以契約訂有不分割之期限，則原告訴請分割系爭土地，自無不可。

（二）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，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，民法第824條第1項至第4項分別定有明文。又法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平（最高法院109年度台上字第926號判決可資參照）。另分割共有物固不受分管契約之拘束，惟盡量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則（最高法院91年度台上字第805號判決可資參照）。

（三）經查：

1. 當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視

同自認，民事訴訟法第280條第1項定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦定有明文。查：

⑴被告黃勝梁辯稱：系爭1657地號土地被告黃勝梁持有四分之三，並管理土地且會除草及種果樹等語，並提出照片為證（見本院卷第147至155頁），原告及其餘被告於言詞辯論時均未爭執，此部分之事實，首堪認定。

⑵被告黃玉珍辯稱：伊父親晚年都是伊在照顧，伊沒有拋棄繼承等語，原告及其餘被告均未否認，此部分之事實，亦堪認定。

⑶被告黃玉珍另辯稱：系爭1657地號土地是伊父親的遺產等語，然查：

①依系爭1657地號土地登記謄本（見本院卷第23頁）其上載被告黃勝梁登記（取得）原因為贈與，而原告登記（取得）原因則為判決移轉，均非繼承，再比較系爭1657-1地號土地土地登記謄本（見本院卷第27至31頁），其上被告等人登記（取得）原因均為繼承，應可推知，系爭1657地號土地實係於被告黃玉珍之父親生前即已處理而讓被告黃勝梁取得所有權，難認為遺產，此部分被告黃玉珍之抗辯，實與卷證不符。

②被告黃玉珍另又提出本院108年度重訴字第140號民事判決判決欲證明系爭1657地號土地是被告黃玉珍父親之遺產，惟該判決係原告父輩與被告父輩間借名登記之糾紛，通篇判決內容均未提系爭1657地號土地是被告父親的遺產之情節，甚指出系爭1657地號土地是被告黃玉珍父親生前贈與被告黃勝梁，反證系爭1657地號土地不是被告黃玉珍父親之遺產，是被告黃玉珍此部分抗辯，應不可採。

2.原告依其起訴之聲明，原不欲分配土地，希望直接變賣，足知原告原本只希望折現，並無分配管理系爭土地之欲望，實係於訴訟過程中，因被告黃勝梁提出分割方案，退

萬步言，方提出系爭土地合併分割如附圖二所示之分割方案，並請求分配如附圖二分割後地號1657(1)所示靠近被告黃勝梁住家土地。此一方案雖使原告及被告黃勝梁分得之土地「寬度及深度比例」均取得較優之結果，然此一方案將造成被告黃勝梁其餘土地無法與依上開方案分得土地連接，對被告黃勝梁實屬不利，且「預期街廓發展」係遭不動產估價師評價為「劣」（見估價報告書第25頁），並有違被告黃勝梁有管理土地、種植果樹之現況，實非最有利全體共有人之方案。

3.被告黃勝梁就系爭1657地號土地明白表示同意分割，但不同意變價，希望依比例割出一塊靠近伊住家的土地，方便日後其跟其他土地一併處理，且被告黃勝梁有管理系爭1657地號土地，有除草及種植果樹之事實，認定已如上述，其持分又大，有四分之3，自應予以尊重。此部分經被告黃勝梁提出方案，送測繪如附圖一所示，其中附圖一B部土地即被告黃勝梁所欲取得靠近其住家之土地。此部分再依兩造各分得之位置及持分送鑑定找補金額，其結果認被告黃勝梁應補償原告新臺幣（下同）20萬4,362元（見估價報告書第41至43頁）。又原告持分原僅有1/4，本即無將系爭1657地號土地整體出售之決定權，自不能認將系爭1657地號土地整體出售為原告既有利益，是將此部分之土地原物分割與被告黃勝梁，並依位置及持分鑑價補償原告後，對原告應屬無損，僅是得利較少。

4.就系爭1657-1地號土地，被告黃玉珍希望維持共有，其餘被告雖表示亦希望維持共有，惟如一定要割，亦同意變價分割。考量原告對被告黃勝梁上開分割方案所剩如附圖一編號A部分土地並不滿意，而此塊土地與系爭1657-1地號土地連成一體，大致方整，並可補充系爭1657地號土地依被告黃勝梁方案分割後，如附圖一編號A部分土地有「寬度及深度比例」略差於附圖一編號B部分土地之不足（見估價報告書第24、40、41頁），是將系爭1657地號土地如

附圖一編號A部分土地及系爭1657-1地號土地均變價分割，應可同時提昇兩塊土地之價值而有利於全體共有人，不強塞原告不要的位置土地予原告，更合於原告本欲變價分割之原意。反之，如不分割維持共有，系爭1657-1地號土地本身形狀不規整，兩造共有人數眾多，亦難管理利用，則顯不利於全體共有人。

5.基上，本院認系爭土地以其中系爭1657地號土地如附圖一編號A所示部分土地，因被告黃勝梁為現管理使用者，且持分大為四分之3，應依其所願，分配予被告黃勝梁，並依位置及持分，由被告黃勝梁補償原告20萬4,362元如附表三所示。系爭1657地號土地如附圖一編號B所示部分土地因非原告所願，且與系爭1657-1地號土地連成一體，大致方整，考量原告本欲變價分割，除被告黃玉珍外，其餘被告並不反對，是此二部分土地應均予變價分割，為對全體共有人最有利之分割方案。

四、綜上所述，原告依據民法第823條第1項前段、第824條第1項、第2項第2款規定，請求本院判決分割系爭土地，為有理由，應予准許。爰依民法第824條第2項第2款、第3項規定，命系爭土地應依主文第1、2項進行分割，且被告黃勝梁應依如主文第3項所示之方式，以金錢補償原告。

五、末查，分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按其原應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰諭知如主文第4項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，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　　112　　年　　11　　月　　8　　日

民事第一庭　　法　官　王詩銘

上正本係照原本作成。

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　　112　　年　　11　　月　　8　　日

書記官　黃英寬

附表一

臺中市○○區○○段0000地號土地		
編號	共有人	應有部分
1	黃勝梁	3/4
2	黃家展	公同共有1/4
3	黃秀華	
4	黃秀鈺	
5	黃秀惠	
6	黃翠珍	
7	黃靜芬	

附表二

臺中市○○區○○段000000地號土地		
編號	共有人	應有部分
1	黃勝梁	3/4
2	黃玉霞	
3	黃玉美	
4	黃玉珍	

（續上頁）

5	黃美圓	
6	黃勝川	
7	黃家展	公同共有1/4
8	黃秀華	
9	黃秀鈺	
10	黃秀惠	
11	黃翠珍	
12	黃靜芬	

附表三

	應補償人
受補償人	黃勝梁
黃家展	新臺幣20萬4,362元
黃秀華	
黃秀鈺	
黃秀惠	
黃翠珍	
黃靜芬	