

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3160號

原告 林靜萱

訴訟代理人 許博堯律師

被告 王國憲

王國容

王清意

林彥宏

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月20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地號土地應變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分比例」欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造按附表「應有部分比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告均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：臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表「應有部分比例」欄所示。系爭土地無不能分割之情形，兩造未有不分割之約定，因兩造未能達成分割之協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，求為將系爭土地以變價方式分割，並依應有部分比例以價金分配於兩造之判決。

二、被告則以：

(一)王清意未於最後言詞辯論期日到場，據其先前所述略以：伊希望分配到自己的部分，如果要變價分割，伊也能接受等語。

(二)林彥宏未於言詞辯論期日到場，據其先前所提準備書狀略

01 以：同意原告所提變價分割方案等語。

02 (三)王國憲、王國容未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任  
03 何聲明或陳述。

04 三、得心證之理由：

05 (一)各共有人，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能  
06 分割或契約訂有不能分割之期限者，不在此限，民法第823  
07 條第1項定有明文。查兩造為系爭土地之共有人，應有部分  
08 如附表「應有部分比例」欄所示，系爭土地使用分區為第三  
09 種住宅區，並無建物或農舍保存登記或套繪資料，有臺中市  
10 都市發展局民國113年11月25日中市都建字第1130264008號  
11 函可考（本院卷第47頁）。又系爭土地既無因物之使用目的  
12 不能分割或契約訂有不分割之期限，則原告據以起訴請求分  
13 割系爭土地，即無不合。

14 (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  
15 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  
16 行者，法院得因任何共有人之請求，以原物分配於各共有  
17 人。原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
18 共有人，民法第824條第1項、第2項第1款及第2款分別定有  
19 明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但須  
20 以其方法適當者為限，法院裁判分割共有物，須斟酌各共有  
21 人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效  
22 用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法  
23 院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。

24 (三)審酌系爭土地面積785.61平方公尺，有土地第一類登記謄本  
25 可稽【本院113年度中司調字第1021號卷(下稱調解卷)第61  
26 頁】，依其性質為臺中港特定區計畫內之第三種住宅區(調  
27 解卷第73頁)，屬於建築用地，依法建蔽率不得超過55%，  
28 倘依各共有人應有部分比例予以原物分配，部分共有人分得  
29 土地換算可供建築之面積甚小，難發揮經濟上之應有利用價  
30 值；參以系爭土地現無地上物，而為袋地，需通行他人土地  
31 方能對外聯絡，為原告、王清意陳述在卷(調解卷第15頁、

01 本院卷第59頁)；王清意、林彥宏均可接受變價分割方式，  
02 且經本院通知被告如有別於原告之分割方案，應於114年2月  
03 28日前提出，未據任何被告提出其他分割方案(本院卷第4  
04 4、59、79頁)；兼衡系爭土地面積非小，為第三種住宅區用  
05 地，可認具有一定之市場價值，是如以變價拍賣之方式，除  
06 可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，亦可  
07 使系爭不動產在自由市場競爭之情形下，反應合理且適當之  
08 價值，對於兩造而言應均屬有利。

09 (四)基此，本院綜合系爭土地之利用現況及可能性、經濟效用，  
10 及共有人之意願等一切情狀後，認本件兩造共有之系爭土地  
11 應以變價分割為適當，並應將變賣所得按附表「應有部分比  
12 例」所示比例分配予兩造。

13 (五)末以原告、林彥宏如附表編號1、5之應有部分，於113年5月  
14 2日設定抵押權予訴外人凱基商業銀行股份有限公司，經本  
15 院為告知訴訟，有送達證書可稽(本院卷第41頁)，其不為  
16 參加，依民法第824條之1第2項第3款規定，其權利即應移存  
17 於原告、林彥宏就系爭土地所分得之價金，併此說明。

18 四、綜上所述，原告民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴  
19 請分割系爭土地，為有理由，且本院認以將系爭土地變價分  
20 割為最適宜之分割方法，爰判決兩造共有系爭土地應變價分  
21 割，所得價金則兩造按附表「應有部分比例」所示比例予以  
22 分配。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經  
24 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併  
25 此敘明。

26 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  
27 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
28 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
29 文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能  
30 兼顧各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價  
31 值、經濟效用，符合公平經濟原則，以決定適當之分割方

01 法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理  
02 由，惟關於訴訟費用負擔，應由兩造各按其應有部分比例負  
03 擔，方屬事理之平，爰併諭知訴訟費用之負擔如主文第2項  
04 所示。

05 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

07 民事第二庭 法官 鍾宇媽

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
10 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

12 書記官 林錦源

13 附表：

14

編號	共有人	應有部分比例
1	林靜萱	39/600
2	王國憲	7/30
3	王國容	7/30
4	王清意	1/10
5	林彥宏	221/600