臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2959號

原　　告　游振卿
被　　告　林義男
　　何駿憲
　　何芷雙
　　000000000000000000
　　000000000000000000
　　何芷薇
　　何洛廷
　　000000000000000000
　　000000000000000000
　　何金樹
　　陳素珍
　　陳志強
　　陳志文
　　林銀
　　林慧如
　　林高煌
　　林國楨
　　林阿彩
　　林則權
　　000000000000000000
　　林正雄
　　林福龍
　　張舜卿
　　楊舜紅
上　一　人
訴訟代理人　呂建志
被　　告　林楊舜麗
　　何穎婕

林枝成
林錫炎
林黃秀子
上　一　人
訴訟代理人　林柏文
被　　告　何政霖
上　一　人
訴訟代理人　翁美惠
被　　告　張林全
何洪麗英
林彥甫
000000000000000000
林彥良
何錫卿
何錫銀
何錫金
楊振芳
楊元佑
林錫華
林宗賢
何詠力
何明傳
何厚
林來發
林灶
林金雄

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年12月10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45048.80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訴訟費用負擔比例負擔（公同共有者，連帶負擔）。

事實及理由

壹、程序事項：

一、本件除被告何芷雙、何洛廷、何穎婕、林枝成、林黃秀子、何政霖、林彥甫、林彥良、林錫華外，其餘被告均經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，各共有人應有部分比例如附表所示，系爭土地依其使用目的無不能分割之情事，且兩造間未訂有不分割之特約，惟未能達成分割協議，爰依民法第823條第1項、第824條規定，訴請裁判分割。請求以原告提出之分割方案分割或變價分割作為分割方法等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：

（一）何駿憲、何芷雙、何芷薇、何洛廷、何穎婕、林枝成、何政霖、林彥甫、林彥良等以：均稱同意變價分割等語。

（二）張舜卿、楊舜紅、林楊舜麗等以：不同意原告分割方案，伊不想分割，就原告的部分分割，其他人維持共有。如果全部變賣伊也贊成等語。

（三）林黃秀子以：希望協議分割，伊不提分割方案等語。

（四）林錫華以：同意原告分割方案，不同意變價分割等語。

（五）其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

（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，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分比例詳如附表所示，有原告提出土地登記謄本附卷可參（見本院沙鹿簡易庭114年度沙補字第192號卷第55-76頁，下稱沙補卷）。原告主張：系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，兩造對之亦無不得分割之約定，惟兩造無法就系爭土地之分割方法達成協議等情，並為到庭被告所不爭執（見本院卷第52頁），堪信為真。則原告依上揭規定訴請本院以裁判分割之，自屬有據。

（二）次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，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。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、第2項、第3項、第4項分別有明定。又共有人因共有物分割之方法，不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條第2項命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，審判上之共有物分割方法，在德、日、瑞民法，固以原物分割為原則，價金分配為例外，但我民法對於二者，則無分軒輊，均應由法院斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之（最高法院69年度台上字第350號民事判決意旨參照）。故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（最高法院88年度台上字第600號民事判決意旨參照）。經查：

1. 本件原告起訴請求裁判分割系爭土地，主張將系爭土地分割如原告分割方案（見本院卷第35、37頁），本院審酌系爭土地之地形並不方正，且地勢高低不平，現況為雜草及樹木叢生，有原告提出之現況照片在卷可參（見沙補卷第15-41頁），依原告所提出之分割方案，除須留設道路通行維持共有外，另就陡坡部分(即圖示A部分），仍由兩造維持共有，且依此分割方案各共有人分得之土地面積與原應有部分不相符，而生須鑑定、找補之問題，考量分割共有物目的在解除共有人共有狀態，且除被告林錫華同意原告分割方案外，其餘到庭被告均不同意原告分割方案，並明確表示不願保持共有，本院自不宜令其等繼續維持共有，是本院認原告分割方案，並非妥適之分割方案。
2. 原告復主張將系爭土地變價分割，並得被告何駿憲、何芷雙、何芷薇、何洛廷、何穎婕、林枝成、何政霖、林彥甫、林彥良、張舜卿、楊舜紅、林楊舜麗表示同意。又被告林黃秀子雖表示希望協議分割，但未提出分割方案。其餘被告均已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，致本院無從斟酌其意見。
3. 以上，本院考量系爭土地目前使用現況、當事人對於系爭土地分割方法之意見，認為若強予原物分割，將導致土地過於細分，反而不利於使用，除礙及系爭土地之經濟效用外，亦有損其完整性，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，是以原物分割方式進行分割，顯有困難。如以變價拍賣之方式，則系爭土地之價值如何，可回歸市場機制，除可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，亦可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，以拍賣方式由出價較高者得之，不僅可避免兩造對系爭土地目前客觀市價之疑慮，保持系爭土地之完整利用及經濟效用，且將來執行法院依變價分

割判決拍賣系爭土地時，再由共有人按權利範圍比例分配價金，於全體共有人之利益均無輕重失衡之虞，若原告或被告對系爭土地已有使用規劃或有特殊感情，則其非不得與其他共有人磋商買受，衡量自己資力選擇投標購買，或依民法第824條第7項規定行使優先購買權，於全體共有人之利益最屬公允，對於全體共有人而言，應均屬有利。對兩造而言，實屬公平。是則，本院認將兩造共有之系爭土地予以變價分割，再以價金按附表應有部分比例分配予兩造，較符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之本旨，應屬最妥適之分割方法。

（三）另按應有部分有抵押權，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法第824條之1第2項定有明文。經查，被告楊元佑就其所有系爭土地之應有部分為被告楊振芳設定新臺幣900萬元之最高限額抵押權，有土地登記謄本附卷可稽（見沙補卷第75頁），楊振芳已參加共有物分割訴訟，揆諸上揭規定，上開抵押權人之抵押權於本件分割共有物判決確定時，移存至抵押人所分得之價金，附此敘明。

四、綜上所述，本院綜合系爭土地之利用現況及可能性、經濟效用、可能衍生之法律關係等一切情狀後，為公平平衡各共有人之權益及土地之利用，認系爭土地應以變價分割為適當，並將變賣所得按如附表所示應有部分比例分配予兩造之方式為分割，較為妥當，爰判決如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及主張，核與本件判決結論不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、再按，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。又分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換

地位，原告起訴雖於法有據，但被告之應訴，實因訴訟性質所不得不然。本院因認訴訟費用如由兩造之任何一方負擔全部，均失公平，而應由兩造按其原應有部分比例負擔（公同共有者，訴訟費用連帶負擔），較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　17　　日

民事第六庭　　法　官　謝慧敏

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　　114　　年　　12　　月　　17　　日

書記官　張隆成

附表：

編號	共有人	應有部分比例與訴訟費用負擔比例
1	林義男	540分之15
2	林金雄	540分之10
3	林灶	540分之10
4	林來發	10分之1
5	何厚	360分之7
6	何明傳	360分之7
7	何詠力	240分之7
8	林宗賢	90分之11
9	林錫華	540分之20
10	楊元佑	90分之6
11	楊振芳	90分之6
12	何錫金	360分之7

13	何錫銀	360分之7
14	何錫卿	360分之7
15	林彥良	72分之1
16	林彥甫	72分之1
17	何洪麗英	240分之7
18	張林全	540分之66
19	何政霖	240分之7
20	林黃秀子	540分之33
21	林錫炎	540分之5
22	林枝成	540分之5
23	何穎婕	240分之7
24	林楊舜麗	1620分之10
25	楊舜紅	1620分之10
26	張舜卿	1620分之10
27	游振卿（原告）	540分之22
28	林福龍	公同共有540分之11
29	林正雄	
30	林則權	
31	林阿彩	
32	林國楨	
33	林高煌	
34	林慧如	
35	林銀	
36	陳志文	
37	陳志強	
38	陳素珍	

（續上頁）

39	何金樹	1080分之7
40	何洛廷	3240分之7
41	何芷薇	3240分之7
42	何芷雙	3240分之7
43	何駿憲	1080分之7