

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第353號

原告 巫珮芬

訴訟代理人 朱永字律師

被告 巫正淇

巫正聰

巫崇佑

上二人共同

訴訟代理人 賴英姿律師

被告 巫芑溱

巫芑滌

兼

上二人共同

法定代理人 巫聖逸

被告 陳秀宜

巫漢庭

巫欣芸

李秀玲

巫毅瑾

巫璟蓁

巫碩容

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示「應有部分」欄之比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示「應有部分」欄之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告巫正淇、陳秀宜、巫漢庭、巫欣芸、巫毅瑾、巫璟蓁、巫碩容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，就被告巫正淇、陳秀宜、巫漢庭、巫欣芸、巫毅瑾、巫璟蓁、巫碩容部分，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：如附表一所示土地及建物（下稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭不動產）為兩造共有，應有部分如附表二所示。系爭土地之使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，兩造就系爭土地無不能分割之約定；又系爭建物為坐落在臺中市○○區○○○段000地號土地上之農舍，因該土地未解除套繪，以變價分割之方式，方能使農舍與用地所有權合而為一，避免造成土地無法農用、細分、失其興建農舍僅供農用之目的；另臺中市○○區○○○段000地號土地前供被告巫漢庭申請興建自用農舍（門牌號碼：臺中市○○區○○○路0000號）使用，經主管機關予以套繪管制，該土地無法興建農舍，僅能用於耕作，採變價分割不致使耕地細分；又系爭土地呈狹長狀，如採原物分割方式，則共有人所能取得之土地面積甚小，難以為有效利用，致無法充分發揮經濟上效用及價值，採變價分割方式應較有利各共有人。爰依民法第823條第1項前段、第824條第5項規定，求為判決准予將系爭不動產變價分割，所得價金按附表二所示應有部分比例分配予兩造。

二、被告則以：

（一）被告巫正聰、巫崇佑部分：對系爭不動產採變價分割方式原則上無意見，惟如以法院拍賣方式出售，所得價款往往低於市場行情，且曠日廢時，不利於全體共有人，應由兩造先委由房仲業者出售之，對兩造較為有利等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告巫芑溱、巫芑滌、巫聖逸、李秀玲部分：同意變價分割等語。

（三）被告巫璟蓁、巫碩容未於最後言詞辯論期日到場，依其前所為答辯略以：同意變價分割等語。

01 (四)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明
02 或陳述。

03 三、得心證之理由：

04 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
05 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
06 在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
07 得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項分別
08 定有明文。查：原告主張系爭不動產為兩造共有，應有部分
09 如附表二所示，兩造就系爭不動產並無不予分割之協議，且
10 系爭不動產亦無不能分割之情事，惟無法達成協議分割，爰
11 訴請裁判分割，有土地建物查詢資料可稽（本院卷第339至3
12 50頁），復由兩造到庭狀況及到庭所為陳述，可信兩造無法
13 達成協議分割，是原告依上開規定，請求裁判分割系爭不動
14 產，於法相符，應予准許。

15 (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
16 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
17 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均
18 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
19 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
20 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
21 以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又法
22 院裁判分割共有物，須斟酌各共有之利害關係、使用情
23 形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，
24 其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號
25 判決意旨參照）。查：原告主張採行之變價分割方式，為被
26 告巫正聰、巫崇佑、巫芟溱、巫芟滌、巫聖逸、李秀玲、巫
27 璟蓁、巫碩容所同意（本院卷第282頁），其餘被告則未於
28 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何反對之聲明或陳
29 述，堪認已合於多數共有人之意願；又變價分割可由公眾或
30 兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，除原共有人有意
31 承購者可出面競標並有優先承買權之保障外，使系爭不動產

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，爰斟酌當事人意願、系爭不動產之性
質、經濟效用、兩造利益及兩造於本件訴訟中所為之陳述等
一切情狀，認系爭不動產之分割方法，應以變賣系爭不動
產，並將價金分配於各共有人為妥適，蓋此不僅可使購買者
就系爭不動產為整體規劃、利用，更可使兩造獲取符合系爭
不動產附近地區不動產交易水準之變價利益，並避免採原物
分割方法致生系爭不動產使用上不經濟之情況。

(三)至被告巫正聰、巫崇佑雖辯稱：應由兩造先委由房仲業者出
售之，對兩造較為有利等語，然按命變價分割者，係賦予各
共有人變賣共有物，分配價金之權利，共有人得自行變賣或
以判決為執行名義聲請強制執行（最高法院107年度台上字
第2074號判決意旨參照）。是採行變價分割方式並無礙共有
人自行變賣不動產之權利，是上開抗辯，應屬無據。

四、綜上所述，本院斟酌上情，認系爭不動產以採變價分割由各
共有人按應有部分比例分配其價金之方式為分割，最為妥
當，爰諭知如主文第1項所示。

五、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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
民事第六庭 法 官 蔡汎沂

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
03 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴裁判費。

05 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

06 書記官 陳宇萱

07 附表一：

08

編號	土地/建物
1	臺中市○○區○○○段000地號土地
2	臺中市○○區○○○段000地號土地
3	臺中市○○區○○○段000地號土地
4	臺中市○○區○○○段000地號土地
5	臺中市○○區○○○段00○號建物 (門牌號碼：臺中市○○區○○○路00號)

09 附表二：

10

編號	共有人	應有部分
1	巫正聰	7分之1
2	巫正淇	7分之1
3	巫崇佑	7分之1
4	巫聖逸	21分之1
5	陳秀宜	21分之1
6	巫漢庭	21分之1
7	巫珮芬	21分之1
8	巫欣芸	21分之1
9	巫芟溱	公同共有21分之1

(續上頁)

01

10	巫芑滌	
11	李秀玲	7分之1
12	巫璟蓁	21分之1
13	巫毅瑾	21分之1
14	巫碩容	21分之1