

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1684號

原告 許榮利

被告 許漢仁

訴訟代理人 沈昌憲律師

複代理人 楊惟智律師

被告 許美惠

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之土地及地上物，准予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示「應有部分比例」欄之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示「訴訟費用負擔比例」欄之比例負擔。

事實及理由

一、被告許美惠經合法通知，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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：附表一所示之土地及地上物原為兩造之父親所有，兩造父親於民國100年9月8日過世後，由兩造各共有人應有部分1/3。系爭土地目前由被告許漢仁於其上經營養雞場。系爭土地既非特定農業區之土地，並無農業發展條例分割面積之限制，且兩造亦未定有不分割之契約，其性質亦無不能分割之情事，由於兩造迄今無法達成分割協議，請求兩造所共有系爭土地及其上之地上物准予合併分割，且分割方法如起訴狀附圖所示。系爭土地南北兩側均有臨路可供通行，且土地上共有雞舍六座。依原告之分割方案，係依系爭土地及其上之雞舍坐落位置平均分配。其中如起訴狀附圖編號A部分土地及其上之雞舍分歸原告取得；編號B部分土地及

其上之雞舍分歸被告許漢仁取得；編號C部分土地及其上之雞舍分歸被告許美惠取得；D部分則預留三米寬道路，供兩造分割後通行使用，並由兩造繼續保持共有。原告方案可維持各共有人間之利益，並可兼顧分割後不動產之經濟效能。並聲明：兩造共有如附表一所示之土地及地上物，准予合併分割如起訴狀附圖所示：編號A部分土地及其上之雞舍分歸原告取得；編號B部分土地及其上之雞舍分歸被告許漢仁取得；編號C部分土地及其上之雞舍分歸被告許美惠取得；D部分則為供兩造通行之道路，並由兩造繼續保持共有。訴訟費用由被告負擔。

三、被告之陳述：被告許美惠未於最後言詞辯論期日到場，為前曾到庭稱：同意原告的方案；如果要變賣就是整塊土地賣，到時候變賣之後就會平均分配。我們現在也在找買主等語。被告許漢仁稱：被告不同意原告起訴狀主張的分割方案。因原告起訴狀附圖所示編號A部分土地及其上雞舍內部、屋瓦及周邊圍籬設施，均係由被告許漢仁出資整修維護，若依原告主張由其分得A部分土地及其上雞舍，不啻變相由被告許漢仁負責出資維護雞舍設施，卻由原告無償享有設施維護利益，此實與分割共有物應就共有人間之利益，土地利用現況及維護等綜合考量後，採取公平分割原則之理念相違背。且原告主張欲分得如起訴狀附圖所示編號A部分土地及其上雞舍，亦未說明理由為何，顯然僅係為無償享有被告出資整修設施維護之利益，故若採原告方案，被告許漢仁主張如附圖所示編號A部分土地及其上雞舍，應分歸被告許漢仁取得，始符合分割之公平原則。被告許漢仁主張變價分割。如果按照原告的分割方案，該土地價格相對會減損，對共有人均不利。系爭土地領有牧場登記，其上畜牧設施雞舍6棟、倉庫1間，若採原告分割方案，將使系爭土地割裂為支零破碎，其上畜牧設施及畜牧場，亦完全喪失其應有畜牧效用及價值。是被告基於系爭土地利用現況及經濟效益最大化考量，主張系爭土地及其上畜牧設施雞舍6棟、倉庫1間，應以變價分割

方式，交由市場機制為公平競價，以使系爭土地及其上畜牧設施之經濟價值有效利用。並聲明：兩造共有如附表一所示之土地及地上物應予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配之。訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

四、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。民法第823條第1項定有明文。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。次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配。查：

1.系爭不動產係兩造所共有，而無因物之使用目的而不能分割之情事，且兩造間應未訂有不分割之協議，揆諸前開條文規定，原告以系爭不動產共有人之身分，請求就系爭不動產進行分割，於法有據，應予准許。

2.系爭臺南市○○區○○段○○○○段000○○000地號土地，北臨鄉道，東、南、西側均臨他人土地，系爭土地上現坐落1棟倉庫（門牌為臺南市○○鎮○○00000號）及6棟雞舍，該6棟雞舍呈東西向長方形坐落，系爭261號土地西側留有土路，其餘雞舍坐落處均有鋪設水泥等情，有本院勘驗測量筆錄、現場照片在卷可按（訴字卷第99-108頁），而其地上物之現況（坐落位置與面積），經本院囑託臺南市鹽水地政事務所測量繪圖如附圖即該所112年4月14日所測字第1120033491號函附112年4月7日土地複丈成果圖編號A、B、C、D、E、

01 F、G所示（訴字卷第113-116頁）。是上開客觀事實，堪以
02 認定。

03 3.系爭不動產之分割，依民法第824條第2項之規定，固以原物
04 分配為原則，惟該不動產乃是複數地上物坐落複數土地之存
05 在型態，且地上物有多棟分別具有不同功能（養雞、存放器
06 材），以目前共有狀態，原物分割反可能減損物之使用價值
07 與實際效用，對於其經濟價值也有影響；且以原告起訴狀主
08 張的原物方案觀之，原告與被告許漢仁均有意願分得相對有
09 利之同一位置，若將該位置分歸一方，均會影響他方對於原
10 物的使用利益，難求公允；而分配位置之不同所導致條件不
11 同的利益差別，雖可透過價金分配而平衡其利益，但原物使
12 用的利益與獲得金錢分配的利益，仍存在本質上的異處。執
13 此，系爭不動產如採原物分割方式進行分割，容易導致系爭
14 土地及其上地上物的利用關係較為複雜，而有損於物之價值
15 效用及各共有人之日常使用，亦有減損系爭不動產經濟價值
16 之虞，且對於共有仁的原物使用利益難以全然顧及，應難認
17 適宜以原物分配進行分割。是被告許漢仁主張變價分割，應
18 屬可採。原告雖於起訴時主張原物分割如其起訴狀附圖所
19 示，但於本院審理時陳稱：雙方有稍微談過。現在有買主想
20 要買全部，還在講價格。現在我們要賣會一起賣。現在兩造
21 都想要賣，原告同意本件變價分割等語（訴字卷第242頁），
22 是可知原告亦同意變價分割。準此，本院審酌系爭不動產之
23 現狀、原物分割之可能缺點、各共有人之意願、利益等情，
24 認系爭不動產應以變價之方式進行分割，並將所得之價金按
25 附表二「應有部分比例」欄所示之比例分配予各共有人，方
26 為適允。從而，兩造共有如附表一所示之土地及地上物准予
27 變價分割，所得價金依附表二「應有部分比例」欄所示之比
28 例進行分配，為有理由，應予准許。

29 （二）從而，本院斟酌系爭不動產之型態及使用情形、物之經濟效
30 益、兩造之意願及利益等一切情狀後，認系爭不動產之分割
31 方法，以變賣共有物後，將價金按兩造之應有部分比例分配

於兩造之方式較為適當。

五、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。

本院審酌系爭不動產分割結果之情形等情，爰諭知本件訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中華民國 113 年 2 月 20 日
民事第一庭 法官 盧亨龍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

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 113 年 2 月 20 日
書記官 彭蜀方

附表一

編號	類別	地號/建號	面積(平方公尺)
1	土地	臺南市○○區○○段○○○○段 000000000地號土地	1340.00
2	土地	臺南市○○區○○段○○○○段 000000000地號土地	2895.00
3	地上物	如本判決附圖即臺南市鹽水地政事務所所112年4月14日所測字第 1120033491號函附112年4月7日土地 複丈成果圖編號A、B、C、D、E、 F、G所示（訴字卷第113-116頁）	同左列

附表二

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	許榮利	1/3	1/3
2	許漢仁	1/3	1/3

(續上頁)

01

3	許美惠	1/3	1/3
---	-----	-----	-----