

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第544號

原告 宏亞國際資產管理服務股份有限公司

法定代理人 邱宗仁

訴訟代理人 黃育文

被告 王再添

王婷純

王智禾

楊敦翔（原名：楊敦州）

楊琚貽（原名：楊淑芳）

謝月瑛

兼上三人共同

訴訟代理人 楊錦昌

被告 楊真保

楊進忠

楊碧蓮

陳淑娟

楊雅棧

財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 蔡奇宏

複代理人 謝馥蔓

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113 年11月19日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有如附表之土地，應予變賣，所得價金由兩造按附表所示
之「權利範圍」之比例分配。

01 訴訟費用由兩造按附表所示之「本件訴訟費用負擔比例」之比例
02 負擔。

03 事實及理由

04 一、程序部分

05 (一)附表登記次序37之財政部國有財產署管理之國有持分，原係
06 楊水池所有（遺產管理人：財政部國有財產署南區分署），
07 於原告起訴後，該持分依法收歸國有並辦理登記完畢（管理
08 人：財政部國有財產署）。就楊水池持分之共有法律關係於
09 訴訟繫屬中移轉國有，依民事訴訟法第254 條規定，就本件
10 訴訟無影響，並已由管理人財政部國有財產署代為承當訴
11 訟，是就部分被告應由楊水池變更為財政部國有財產署。

12 (二)被告王再添、王婷純、楊真保、楊進忠、楊碧蓮、陳淑娟、
13 楊雅棱經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
14 訴訟法第386 條所列各款情形，爰依同法第385 條第1 項前
15 段規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

16 二、原告主張

17 兩造為附表一之臺南市○○區○○○段000000000 地號（下
18 稱【系爭土地】）共有人，系爭土地並無民法第823 條規定
19 之因法令、物之使用目的、契約訂定不分割期限等之不得分
20 割共有物事由，惟因共有人眾多無法達成協議分割，且系爭
21 土地為袋地，以原物分割方式顯有困難，亦損及系爭土地之
22 實用性及完整性，應以變價分割為宜，爰依民法第824 條第
23 2 項第2 款規定請求：變賣系爭土地，以價金分配於兩造。

24 三、被告答辯

25 (一)被告財政部國有財產署、王智禾、楊敦翔即楊敦州、楊琚貽
26 即楊淑芳、謝月瑛、楊錦昌於言詞辯論終結時，均同意原告
27 提出之變價分割方案。

28 (二)其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
29 狀作任何聲明或陳述。

30 四、本院之判斷

31 (一)原告主張之事實，經原告提出地籍圖謄本、地籍異動索引、

01 土地第一類登記謄本、戶籍謄本等為證，是原告主張之共有
02 關係為真正。

03 (二)裁判分割之分割方案擇定判斷基準

04 1.按分割共有物之訴，法院就民法第824 條第2 至4 項規定之
05 分割方法雖有裁量權，惟法律賦予法院裁量權，係為求能符
06 合實際並得彈性運用，使裁判分割方法多樣化、柔軟化，故
07 法院應依職權斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、使用
08 狀況、價格、經濟效用、公共利益，暨共有人對共有物感情
09 或生活上有密不可分之依存關係等，公平裁量，酌定妥適之
10 分割方法。

11 2.就民法第824 條第2 至4 項規定之分割方法之擇定順次，因
12 共有物分割採取原物分配（含兼金錢補償）方式，係使共有
13 人得享有共有物財產權之存續價值（包括金錢、感情、生活
14 等），與共有物逕於自由市場出售取得交換價值再分配價金
15 方式，二者意義不同。是法院就分割方法之擇定，應以原物
16 分配為原則，即以原物分配於各共有人（原物分配）；如有
17 事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，將原物
18 分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償
19 （原物分配兼金錢補償；含雖能依應有部分為分配但分配後
20 各部分價值顯有不同而應為補償之情形）；或將原物之一部
21 分分配予各共有人，其餘部分則變賣，價金依共有部分價值
22 分配（原物分配與價金分配併用）；並審酌共有人之利益或
23 其他必要情形，得就共有物之部分維持共有；變價分割（價
24 金分配）為劣後之選擇（最高法院111 年度台上字第1353號
25 判決要旨參照）。

26 3.於以原物分配（含兼以金錢為補償）擇定分割方案時，另應
27 注意以下事項：

28 (1)擇定分割方案不得違反法令限制，如建築法關於法定空地之
29 分割限制。

30 (2)達成分割共有物之減化法律關係複雜度之立法目的。即分割
31 共有物係在減化對物使用關係之複雜性，是分割結果不宜使

對物利用更較分割前複雜或亟易再衍生日後使用爭議。

(3)於滿足上開法令限制與立法目的要求下，參照共有人分割土地後之將來利益，宜在最大範圍內尊重共有人慣習與既成之共有物使用方式。即共有物分割後達成之經濟利益，最低限度宜等同分割前之原共有物利用之經濟利益，如分割結果達成之經濟利益低於分割前狀態，為求共有人利益與該物能達成整體經濟利益，即應考量捨棄原物分配而改以價金分配方式為分割。

(三)本件採取原告方案之理由

- 1.本件系爭土地為袋地，現況無地上物，面積僅184 平方公尺而共有人眾多，如以原物分割案應有部分比例分配於兩造，將造成該土地實用性及使用上不便，權利範圍較小之共有人則幾無使用之實益，是本件分割方式宜以將系爭土地歸由一造所有並補償另造持分、或將系爭土地以變價分配方式為分割（於變價拍賣過程中，如共有人有意取得共有物，仍可參與競標買受或於拍定後行使其優先購買權）。
- 2.本件原告正整合系爭土地鄰地，就系爭土地起訴請求變價分割，被告財政部國有財產署、王智禾、楊敦翔、楊琚貽、謝月瑛、楊錦昌均同意為變價分割。是考量上開事證、該等土地之性質、經濟效用及各共有人之意願等情，本件認以變價分割方式應為適當、公允之分割方法，並無礙雙方利益，爰命以變價分割方式為分割。

五、訴訟費用

(一)分割共有物之訴，屬形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，且兩造均因裁判分割受有分割利益，是就訴訟所支出之訴訟費用，不論由何方支付，均係為求得最妥適分割方案所需而支出，是於無顯失公平之情形下（例如特定訴訟費用支出客觀上可認屬調查事證所不必要者，自應歸責於該特定當事人），應依共有人持分定訴訟費用負擔。

(二)依本件審理過程，並無特定訴訟應歸於特定當事人始認公平

之情形，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條規定，命兩造
按依其就系爭土地持分比例負擔訴訟費用如附表一所示。
六、結論，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項，判決如主
文。

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
民事第五庭 法 官 陳世旻

附表：兩造共有土地（地號：臺南市○○區○○○段000000000地號）							
	登記 次序	所有權人	登記日期	原因發生日	登記原因	權利範圍	訴訟費用 負擔比例
原告	36	宏亞國際資產管理 服務股份有限公司	112.11.24	112.09.15	買賣	47/84	47/84
	12	王再添	90.05.30	89.03.16	繼承	1/72	1/72
	13	王婷純	90.05.30	89.03.16	繼承	1/72	1/72
	14	王智禾	90.05.30	89.03.16	繼承	1/72	1/72
	15	楊敦翔 （即楊敦州）	90.05.30	89.03.16	繼承	5/336	5/336
	16	楊琚貽 （即楊淑芳）	90.05.30	89.03.16	繼承	5/336	5/336
	17	謝月瑛	84.12.11	84.07.24	繼承	1/84	1/84
	19	楊真保	90.05.30	89.03.16	繼承	1/168	1/168
	24	楊進忠	90.05.30	89.03.16	繼承	1/168	1/168
	27	楊錦昌	109.05.04	109.04.13	買賣	1/6	1/6
	29	楊碧蓮	103.01.14	102.11.04	分割繼承	1/24	1/24
	33	陳淑娟	112.04.07	111.12.25	分割繼承	1/168	1/168
	35	楊雅棧	112.09.15	111.12.04	繼承	1/168	1/168
	37	中華民國 （管理者：財政部 國有財產署）	113.01.29	113.01.16	收歸國有	1/8	1/8

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20日內補提上訴理由書（須附繕本），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 12 月 2 日
書記官 林怡芳

附錄	
民法	
第 759 條文（同民國 98 年 01 月 23 日）	

· 因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。 第 823 條文（同民國 98 年 01 月 23 日） · 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。 · 前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。 · 前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。 第 824 條（同民國 98 年 01 月 23 日） · 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。 · 共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。 · 共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。 · 變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。 第 824-1 條（同民國 98 年 01 月 23 日） · 共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。 · 應有部分有抵押權或質權者，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或出質人所分得之部分： 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。 · 前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項規定。 · 前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。 · 前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。	民事訴訟法 第 80-1 條（同民國 92 年 02 月 07 日） · 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。 第 85 條（同民國 57 年 02 月 01 日） · 共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。 · 共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用。 · 共同訴訟人中有專為自己之利益而為訴訟行為者，因此所生之費用，應由該當事人負擔。
--	---