臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第792號

原　　告　鄭朝元
訴訟代理人　田雅文律師
被　　告　鄭敏秀
000000000000000000
　　林素玉
　　林哲旭
000000000000000000
000000000000000000
　　張中維
上二人共同
訴訟代理人　王奐淳律師
　　羅暐智律師
　　湯巧綺律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺南市○市區○○段000地號土地，應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、本件被告鄭敏秀、林素玉經合法通知，均未於最後之言詞辯論期日到場，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、原告主張：坐落臺南市○市區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造依附表所示之應有部分比例共有。兩造就系爭土地並未訂有不分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求以裁判變價分割系爭土地，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配等語。並聲明：如

主文第1項所示。

三、被告則以：

㈠鄭敏秀、林素玉雖未於最後言詞辯論期日到場，惟前曾到庭或以書狀陳稱：同意變價分割等語。

㈡被告林哲旭、張中維：同意變價分割等語。

四、得心證之理由：

㈠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。查系爭土地為兩造依附表所示之應有部分比例共有乙情，有系爭土地登記謄本存卷可參（本院卷第105至106頁），本件復查無共有人間有何就系爭土地不為分割之約定，或因物之使用目的不能分割之情事，則原告起訴請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

㈡次按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，民法第824條第2項定有明文。又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。經查：

1.系爭土地北側臨「○○街00巷（寬度約3.4米）」、東側臨「○○街00巷18弄（寬度約5.9米，為無尾巷）」，其上蓋有臺南市○市區○○段000○號、門牌號碼臺南市新市區○○街00巷0弄0號建物（下稱系爭建物），系爭建物登記為張中維、林哲旭與訴外人張淑惠所有，應有部分比例為各3分之1，該建物大門面向○○街00巷等情，業經本院於114年6月19日偕同兩造與地政機關測量人員至現場勘驗無訛，製有

勘驗筆錄、地籍圖資資料、現場照片存卷供核（本院卷第151至165頁），並有系爭建物登記謄本、臺南市○○地政事務所（下稱○○地政）114年9月17日所測字第1140106687號函所檢附之土地複丈成果圖附卷可稽（本院卷第107、183頁），首堪認定。

2.關於系爭土地是否適宜原物分割，經本院參考前揭履勘現況暨○○地政114年4月29日所測字第1140101231號、臺南市政府工務局114年5月8日南市工管二字第1140661149號等函復內容（本院卷第43至49、71至72頁），並審酌系爭土地面積241.22平方公尺，其上大部分蓋有系爭建物，且系爭建物已辦理保存登記（本院按：可能有部分為增建而未辦理保存登記）並領有（80）南工使字第0000號使用執照，如予原物分割系爭土地，依建築基地法定空地分割辦法第6條規定，判決分割後雖得辦理登記，惟分割後土地若未合乎建築基地法定空地分割辦法第5條規定，原有登記建號即將一併轉載至分割後之各筆新地號土地上，導致分割後土地可能受到原登記建號之建築基地與法定空地之套繪限制，而難為完整之使用；且如順應系爭建物現況為原物分割，因該建物坐落範圍廣大，可能導致建物坐落區域以外之土地分割後形成畸零地或因未能連接道路而須另行劃設通路，致使部分共有人取得之分割後土地面積更為狹小，徒增法律關係之複雜化，並減損系爭土地之經濟價值。另經本院詢問系爭建物之共有人張中維、林哲旭有無單獨取得系爭土地，再以金錢找補系爭土地其餘共有人之意願，並依渠等之聲請囑託德美不動產估價師事務辦理鑑價，鑑定結果顯示系爭土地於115年1月13日鑑定時之土地價格為新臺幣（下同）16,113,496元，如由張中維、林哲旭分得系爭土地並按應有部分各2分之1之比例保持共有，其等各應補償原告、鄭敏秀、林素玉各2,014,187元乙情，有德美不動產估價師事務所115年2月9日115德字第1150202號函（本院卷第285頁）暨外附之不動產估價報告書可參，張中維、林哲旭參考前開鑑定結果後已明確表示無意原

物分割系爭土地，同意原告主張之變價分割方案，原告、鄭敏秀、林素玉則始終表示希望變價分割，顯示兩造均無意願原物分割取得土地。參以系爭土地倘以整體變價分割，經由法院之拍賣程序，使系爭土地以參與投標者願出之最高價額賣出，所得價金由兩造按應有部分比例分配，不僅可保持系爭土地之完整性，利於整體利用，且基於市場之自由競爭，亦可使系爭土地之市場價值極大化，如變價之價格提高，則兩造所受分配之金額隨之增加，自較有利，且若兩造仍有取得系爭土地之意願，依民法第824條第7項規定：「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」，共有人仍有經公開拍賣程序取得共有物或依相同條件優先承買之權，對兩造而言實屬公平，亦可藉由公開拍賣之自由競爭過程弭平其就鑑定找補金額之疑慮，並可兼顧共有人對共有物之特殊感情。是經綜合審酌上情，本院認將系爭土地予以變賣，以變賣後所得價金按兩造應有部分比例予以分配，應屬最公平妥適之分割方法，爰採為本件之分割方法。

五、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不為分割之約定，然迄未能協議分割，從而，原告本於共有人之地位，起訴請求分割系爭土地，即屬有據。又本院審酌系爭土地之使用現況，並考量其經濟效用、分得土地之利用價值及全體共有人之公平利益等一切情狀後，認系爭土地以變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配，核屬適當且公允，爰判決如主文第1項所示。

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。查本件系爭土地之分割方法係本院考量全體共有人利益，認原告主張之變價分割，核屬可採，可見兩造均同受其利，若全由敗訴之當事人負擔訴訟費用則顯失公平，爰依前揭規定，就訴訟費用命由兩造按應有部分比例負擔。至原告雖稱

囑託不動產估價師鑑定之費用應由聲請之林哲旭、張中維自行負擔等語；惟審酌不動產估價師之鑑定，係為釐清系爭土地之客觀價值，作為判斷最適分割方法之重要依據，屬於本件裁判形成所不可或缺之程序，並非僅為特定當事人一方之利益而為之，且該鑑定結果確實有助於兩造最終達成變價分割之共識，並作為本院綜合衡量全體共有人權益之參考，實際上對兩造均具利益，應認該鑑定費用屬本件訴訟之必要費用，則原告主張該費用應命特定人負擔云云，尚難採納。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、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　　5　　月　　8　　日

民事第四庭　法　官　陳紆伊

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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　　115　　年　　5　　月　　8　　日

書記官　王美韻

附表：

編號	共有人	應有部分比例
1	原告	4分之1
2	鄭敏秀	4分之1
3	林素玉	4分之1
4	林哲旭	8分之1
5	張中維	8分之1