

臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第1302號

原告 徐大寧

被告 吳幸娟

吳青蓉

吳宗豪

共同

訴訟代理人 裘佩恩律師

戴龍律師

唐世韜律師

吳祈緯律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號、面積73.31平方公尺之土地，應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分比例如附表所示，屬兒童遊樂場用地，現況為空地，並由不知名第三人作為停車使用。系爭土地並無因使用目的不能分割之情形，亦未設定不分割之約定，原告自得請求分割系爭土地。考量系爭土地

01 臨路門面僅約5公尺，如採前後方向分割，後段土地可能喪
02 失臨路性，影響土地使用及交易價值，若將全部臨路門面集
03 中由一人取得，則其他共有人使用、處分均受影響，與公平
04 原則不符，故原告提出之分割方案，係以臨路門面（東側）
05 2.5公尺、深度約7.33公尺為原告專有，面積約18.33平方公
06 尺，其餘54.98平方公尺則由被告共同取得，並按各3分之1
07 之比例繼續維持共有，兩造皆仍享有直接臨路或接近臨路通
08 道之土地，符合公平與土地之經濟合理利用，且原告住所鄰
09 近系爭土地，分割後，所分得土地可供停車及自用，爰依民
10 法第823條第1項本文、第824條之規定，提起本件訴訟等
11 語。並聲明：系爭土地應依下列方式分割：1.自系爭土地東
12 側臨路界線起，向北量約2.5公尺，與原東西線平行畫一直
13 線；再自東側界線起，向西量約7.33公尺，與原東西界線平
14 行畫一直線，使該二線與原東、北界線所圍成之一矩形，其
15 位於東南隅部分，臨路門面寬約2.5公尺、向西深約7.33公
16 尺，面積約18.33平方公尺分割為原告單獨所有；2.除前款
17 所述部分外，其餘位於北側及西側之全部土地、面積約54.9
18 8平方公尺，仍由被告按各3分之1比例共有。

19 二、被告抗辯略以：被告並無取得系爭土地之意願，並希望將系
20 爭土地按市價出售予原告，惟前開提議遭原告拒絕，反之，
21 原告表示若按照市價出售系爭土地，希望被告承購原告之應
22 有部分4分之1，基此，顯見兩造均不反對以價金分配之方
23 式，處理系爭土地，是以，請本院准就系爭土地為變價分
24 割，有助於消滅系爭土地之共有狀態，有效促進系爭土地發
25 揮最大經濟利益及效用，亦符合兩造之權益及公平等語資為
26 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

27 三、法院之判斷：

28 （一）各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
29 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，
30 不在此限。民法第823條第1項定有明文。經查，原告主張
31 系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表所示；共有人

間就系爭土地並無不得分割之約定，又無因物之使用目的有不能分割之情事，共有人間復無法達成分割協議等情，業據其提出系爭土地之土地登記第三類謄本、地籍圖謄本及現場照片為證（調卷第21至25、49頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實，是原告訴請裁判分割共有物，即屬有據。

（二）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配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍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利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年台上字第271號判決、98年度台上字第2058號判決意旨參照）。

（三）經查，系爭土地面積為73.31平方公尺，屬兒童遊樂場用地等情，有上開登記謄本及臺南市永康區公所使用分區證明書在卷可參（調卷第27頁），若採原物分割之方式，兩造取得面積甚少，且其使用亦受其屬兒童遊樂場之公共設施用地之限制，兩造復未提出於分割後有何合於兒童遊樂場用地之使用計畫，參以原告主張之分割方案致被告取得部分之土地呈不規則形狀，且原告於本院審理時亦陳稱沒有意願補償被告等語（本院卷第30頁），是以，本院審酌系爭土地之面積、經濟效用、土地利用價值，及考量兩造最大利益等情狀，認將系爭土地予以變價分割，以價金分配於各共有人，為對兩造最公平、適當之分割方法。

四、綜上所述，原告請求分割系爭土地，本院參酌共有物之性

質、經濟效用、當事人之意願、全體共有人之利益及未來之利用等情，認兩造共有之系爭土地以變價分割之方式，將所得價金按兩造附表所示應有部分比例分配，為適當、公允之分割方法，爰就系爭土地之分割方法諭知如主文第1項所示。

五、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 31 日
民事第二庭 法 官 丁婉容

以上正本係照原本作成。

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 115 年 7 月 31 日
書 記 官 康紀媛

附表：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	原告	4分之1	4分之1
2	吳幸娟	4分之1	4分之1
3	吳青蓉	4分之1	4分之1
4	吳宗豪	4分之1	4分之1