

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1670號

原告 郭乃嘉

訴訟代理人 賴冠傑

被告 陳世宏

翁偉倫

翁有隆

翁瑞龍

翁進興

翁婕瑀

翁婕寧

翁大鴻

翁春菊

翁義明

王進良

鄭王美珠

王美足

上十人共同

訴訟代理人

兼被告 翁瑞益

被告 石鈺投資有限公司

法定代理人 賴陳梅鳳

02 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年6月4日言
03 詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 兩造共有如附表所示之土地應予變價分割，所得價金由兩造按附
06 表「權利範圍」欄所示比例分配。

07 訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負
08 擔。

09 事實及理由

10 一、被告翁偉倫、翁有隆及石鈺投資有限公司經合法通知，均未
11 於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各
12 款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

13 二、原告起訴主張：坐落臺南市○○區○○○段000○○地號、○
14 ○之○地號及○○之○○地號土地（下分別以地號稱之，並
15 合稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分均如附表「權利範
16 圍」欄所示。兩造就系爭土地均無不能分割之約定，亦無不
17 能分割之情事，然迄均未能達成分割之協議。系爭土地臨路
18 寬10公尺之臺南市○○區000街道路，使用分區均屬住宅
19 區，土地上並蓋有鐵皮建物，系爭土地共有人人數眾多，若
20 採原物分割，恐將造成各共有人分得之土地面積、形狀不
21 佳，無法妥善利用，且將因分得之土地不符合臺南市畸零地
22 使用自治條例所定：住宅區建築基地正面路寬超過7公尺至1
23 5公尺，則基地最小寬度需達3.5公尺以上、最小深度需達14
24 公尺以上之規定，而難有建築利用之經濟效益。為此，爰依
25 民法第823條、第824條第2項第2款規定提起本件訴訟，請求
26 變價分割系爭土地，按兩造應有部分比例分配價金等語。並
27 聲明：如主文第1項所示。

28 三、被告方面：

29 (一)翁偉倫、翁有隆未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭表
30 示：同意變價分割等語。

31 (二)石鈺投資有限公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作

01 何聲明或陳述。

02 (三)其餘被告則均到庭陳稱：同意變價分割等語。

03 四、本院得心證之理由：

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，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所
07 共有，權利範圍各如附表「權利範圍」欄所示，系爭土地均
08 無不能分割之限制，兩造間亦均無不分割之特約，且迄均未
09 能達成分割之協議等情，有系爭土地土地建物查詢資料在卷
10 可稽（見本院卷第159至173頁），並據原告陳明甚詳，是原
11 告依前揭規定請求裁判分割系爭土地，於法並無不合，應予
12 准許。

13 (二)次按共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得依任何共
14 有人之聲請，命為以原物分配於各共有人。但各共有均受
15 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；原物
16 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
17 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
18 配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又裁判分割共
19 有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共
20 有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現
21 況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益等，而本
22 其自由裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或
23 分管約定之拘束。經查，系爭土地均為都市土地，面積各為
24 29平方公尺（○○之○○地號土地）、14平方公尺（○○之
25 ○○地號土地）及86平方公尺（○○之○○地號土地），系
26 爭土地上僅有訴外人翁水利（即翁偉倫、翁有隆之父）所建
27 造、現無人使用之鐵皮屋1棟，該屋幾乎占用系爭土地全部
28 面積範圍等情，有系爭土地地籍圖謄本、系爭土地使用現況
29 照片、本院現場履勘勘驗筆錄及現場照片、前開土地建物查
30 詢資料等在卷可稽（見113年度南司簡調字第1225號卷第41
31 至45頁；本院卷第115至120頁，第159至173頁）。本院審酌

01 系爭土地共有人達16人，且土地面積均屬非大，若均以原物
02 分配予各共有人，勢必將產生各共有人所獲分配之土地面積
03 甚小、利用不便之結果；而如將系爭土地原物分配單一共有
04 人，則受分配之共有人，依民法第824條第3項規定，對於未
05 受分配之共有人，應予金錢補償，然各共有人對於金錢補償
06 之標準或有不同，且受分配之共有人亦未必有資力以金錢補
07 償其他共有人。反之，若以變價分割之方式，則將得以保持
08 系爭土地之完整性，並有利於整體規劃使用、發揮最大經濟
09 效益，兩造亦得經由市場良性公開競價結果，決定所得分配
10 之價金，符合共有人利益，故以變價之方式分割系爭土地，
11 堪為可採，且本件除未曾到庭、亦未曾以書狀就本件分割方
12 法表示意見之石鈺投資有限公司外，其餘被告均曾於言詞辯
13 論期日到庭表示同意變價分割等語（見本院卷86、177
14 頁）。故本院綜合審酌上情，斟酌系爭土地之型態、使用現
15 況、整體經濟效用及全體共有人之利害關係等一切情狀，認
16 為採變價方式分割系爭土地，不僅可使系爭土地維持完整
17 性，利於使用，且或可利用市場自由競價方式使系爭土地之
18 市場價值產生量化及加乘效益，若變賣價格因拍賣競價提
19 高，兩造所受分配之金額隨之增加，將較有利於各共有人，
20 且兩造於系爭土地變賣時，依民法第824條第7項規定仍有依
21 相同條件優先承買之權，任一共有人如認經由公開拍賣機制
22 所拍定之價格，係一合理可接受之價格，亦得經由優先承買
23 權之行使，取得系爭土地所有權全部，應屬適當之分割方
24 式。

25 五、綜上所述，系爭土地依使用目的均非不能分割，共有人間亦
26 均無不能分割之約定，然迄均未能協議分割，原告依民法第
27 823條、第824條規定，請求就兩造共有之系爭土地裁判分
28 割，於法並無不合。本院審酌系爭土地之使用現狀、分割後
29 之經濟效益及兼顧兩造利益等因素，認以變價方式分割系爭
30 土地，並按兩造應有部分比例分配價金，方屬較為適當之分
31 割方式，爰判決如主文第1項所示。

01 六、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
02 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
03 勝訴之當事人負擔其一部；共同訴訟人，按其人數，平均分
04 擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，
05 法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第
06 80條之1、第85條第1項前段分別定有明文。查本件分割共有
07 物事件，原告與被告間實互蒙其利，且其等所受利益因應有
08 部分比例而有不同，依此，本院認本件訴訟費用應由兩造按
09 附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔，較為合理，
10 爰確定訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

12 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日
13 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
14 法 官 陳 薇

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
18 審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 7 月 13 日
20 書記官 謝婷婷

21 【附表】
22

土地坐落：			
1.臺南市○○區○○○段000○0地號土地（面積29平方公尺）			
2.臺南市○○區○○○段000○0地號土地（面積14平方公尺）			
3.臺南市○○區○○○段000○0地號土地（面積86平方公尺）			
編號	共有人	權利範圍	訴訟費用負擔比例
1	陳世宏	12分之1	1000分之83
2	翁偉倫	12分之1	1000分之83
3	翁有隆	12分之1	1000分之83
4	翁瑞龍	24分之1	1000分之42

(續上頁)

01

5	翁瑞益	24分之1	1000分之42
6	翁進興	12分之1	1000分之83
7	翁婕瑀	18分之1	1000分之56
8	翁婕寧	18分之1	1000分之56
9	翁大鴻	18分之1	1000分之56
10	翁春菊	12分之1	1000分之83
11	翁義明	6分之1	1000分之166
12	王進良	36分之1	1000分之28
13	鄭王美珠	36分之1	1000分之28
14	王美足	36分之1	1000分之28
15	石鈺投資有限公司	120分之9	1000分之75
16	郭乃嘉	120分之1	1000分之8