臺灣臺東地方法院民事判決

112年度訴字第102號

原告 謝詠涵

扶庭傑

共同

訴訟代理人 張志堅律師

被告 謝明津

兼上一人之

訴訟代理人 謝賢裕

上二人共同

訴訟代理人 葉仲原律師

被告 謝張素貞

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有之如附表一所示不動產，應予變價分割，所得價金由兩造按照附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明：兩造所共有坐落臺東縣○○鄉○○○段00000地號土地及同段445地號土地（下稱446-4地號土地、445地號土地，合稱系爭土地）准予分割；分割方案由原告取得如本院卷第19頁附圖所示B部分（實際地界以地政機關測量為準）並維持共有，A部分由被告謝張素貞單獨所有，其餘C、D部分由被告謝賢裕、謝明津分別單獨所有（見本院卷第11頁），嗣變更聲明為如後所述（見本院卷第437頁）。其訴之變更，本於同一分割共有物之糾紛事實，與民事訴訟法第255條第1項第2款所設「請求之基礎

01 事實同一者」准許變更聲明之規定相符，而為合法，應予准
02 許。

03 二、被告謝張素貞經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日
04 到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲
05 請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張：如附表一所示系爭土地為兩造共有，所有權應有
08 部分如附表二所示，並無因物之使用目的不能分割，亦無契
09 約訂有不分割之期限，且兩造無法就分割方法達成協議。原
10 告因就系爭土地有獨立使用之需要，為求簡化共有關係，並
11 促進系爭土地之經濟價值，避免日後共有關係趨於複雜，爰
12 依民法第823條第1項及第824條規定，提起本件分割共有物
13 之訴，請求法院裁判分割等語。並聲明：(一)兩造所共有之系
14 爭土地准予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分
15 比例分配。(二)訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負
16 擔。

17 二、被告則以：

18 (一)被告謝明津、謝賢裕：

19 1.就原告之前曾主張如本院卷第223頁附圖（即本判決附圖
20 一）所示之分割方案，即由被告謝賢裕及謝明津取得 $C=C1$
21 $+C2=973.91m^2$ ，分割後之坐落位置及面積對被告雖無不
22 當，然依上開分割方案，即由被告謝張素貞單獨所有A、原
23 告取得B；則A、B坐落之位置將形成四周鄰地包圍之袋地，
24 又係合併分割自兩造共有之系爭土地，則依民法第789條規
25 定，日後原告為行使通行權，當將對被告再興訟，對於被告
26 顯屬不利。又被告謝明津及謝賢裕前已對訴外人蘇瓊英為被
27 告提起訴訟，即本院110年度訴字第113號確認袋地通行權事
28 件確定判決（下稱系爭判決），系爭判決所示通行部分，依
29 民事訴訟法第400條第1項及第401條第1規定，因系爭判決非
30 形成判決而無對世效力，故僅供被告等所有之臺東縣○○鄉
31 ○○○段000地號土地及同段362-1地號土地（下稱362地號

01 土地、362-1地號土地) 通行。依原告於民事聲請告知訴訟
02 狀自承「茲因原告現有分割方案係基於通行446-1地號土地
03 為基礎，就共有人謝賢裕、謝明津對受告知人蘇瓊英所有44
04 6、446-1地號土地可否通行，攸關本件原告主張之分割方案
05 是否可行。」，是以若受告知人蘇瓊英或其後繼受446、446
06 -1地號土地之人不同意原告所主張現得通行之分割方案，則
07 原告主張之上開分割方案顯不可行。

08 2.又系爭土地面積合計為1298.54平方公尺，面積甚大，原物
09 分割並無困難。且被告謝賢裕、謝明津就本院卷第403頁成
10 果圖（即本判決附圖二）所示之分割方案，即原告提供原擬
11 分割方案線之原告與被告謝張素貞取得面積共324.65平方公
12 尺（計算式： $80.54+81.79+110.10+52.23=324.65$ ）後，被
13 告謝賢裕、謝明津取得面積973.89平方公尺（計算式： 129
14 $8.54-324.65=973.89$ ）；與被告謝賢裕、謝明津依應有部分
15 合計 $\frac{6}{8}$ 應得之面積973.905平方公尺【計算式： $1298.54 \times$
16 $(\frac{3}{8}+\frac{3}{8})=973.905$ 】若合符節，亦無需找補，而被告謝
17 賢裕、謝明津之持份合計佔75%，以應有部分比例觀之屬共
18 有人中之大多數，被告謝賢裕、謝明津願就原物分割之部分
19 依持有比例各半仍維持共有。且被告謝賢裕所有之門牌號碼
20 臺東縣○○鄉○○村○○000號房屋坐落於系爭土地已有數
21 十年，且現由持續居住使用，倘本件以變價分割，則將嚴重
22 破壞被告謝賢裕之使用現狀甚或迫使被告遷離，對於被告謝
23 賢裕損害顯屬過大，是以原告主張之變價分割方案係損人利
24 己而顯不可行等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 (二)被告謝張素貞：對於原告之前曾提出之甲1、甲2、乙1、乙2
26 方案（見本院卷第415、417頁），均無意見，請法院依法妥
27 適判決，如共有人無法達成分割協議時，同意變價分割等
28 語。

29 三、兩造不爭執事項（見本院卷第446頁）：

30 (一)系爭土地為兩造所共有，應有部分分別如下：1.原告謝詠涵
31 及扶庭傑各為 $\frac{1}{16}$ 。2.被告謝賢裕及謝明津各為 $\frac{8}{16}$

01 3。3.被告謝張素貞為8分之1。

02 (二)兩造就系爭土地無因物之使用目的不能分割，亦無契約訂有
03 不分割之期限，且就分割方法無法達成協議。

04 (三)系爭土地使用現狀如本院113年1月16日之勘驗筆錄。

05 四、本院之判斷：

06 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限，民法第823條第1項定有明文。另按共有物之分割，
09 依共有人協議之方法行之；分割之方法，不能協議決定者，
10 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
11 得因任何共有人之請求為判決分割；共有人相同之數不動
12 產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第82
13 4條第1、2、5項亦定有明文。經查，系爭土地為兩造所共
14 有，應有部分各如附表二所示，就系爭土地並無不分割之協
15 議且無法協議分割等情，業據原告提出系爭土地登記謄本為
16 證（見本院卷第21至29頁），且為兩造所不爭執，是原告訴
17 請裁判分割系爭土地，於法有據，應予准許。

18 (二)按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院應斟酌
19 酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利
20 益等，公平裁量，不受共有人主張之拘束。又法院於裁判分
21 割時，得將原物分配於各共有人，但原物分配顯有困難時，
22 得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項
23 第2款定有明文。而所謂原物分配有困難，係指共有物性質
24 上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物
25 本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減
26 損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223
27 號判決意旨參照）。本件原告主張以變價分割方式；被告謝
28 明津、謝賢裕則提出上開原物分割方案；被告謝張素貞則表
29 示如共有人無法達成分割協議時，同意變價分割。經查：

30 1.446-4、445地號土地上分別坐落有門牌號碼臺東縣○○鄉○
31 ○村○○000號房屋（下稱235號房屋）及臺東縣○○鄉○○

01 條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定
02 之，民法第824條第7項定有明文。揆其立法理由謂：共有物
03 變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權
04 利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資
05 規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特
06 殊感情，爰增訂以變價分配時，共有人有依相同條件優先承
07 買之權。但為避免回復共有狀態，與裁判分割之本旨不符，
08 爰仿強制執行法第94條規定，有2人以上願優先承買時，以
09 抽籤定之。準此，採變價分割時，兩造自得依其對共有物之
10 利用情形、對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依
11 存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或
12 行使優先承買之權利，以單獨取得共有物之所有權，使產權
13 關係單純化，有利於共有物之使用、收益、處分，並參酌系
14 爭土地如以變價方式分配所得價金，經良性公平競價結果，
15 共有人所能分配之金額可以增加，對於共有人而言，亦較有
16 利。是本院認為，如以變價分割，方能兼顧各共有人之利
17 益，自以變價分割為宜，所得價金由兩造按附表二所示之應
18 有部分比例分配。從而，原告請求將兩造共有之系爭土地予
19 以變賣，並分配變賣所得之價金，為有理由，應予准許。

20 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項之規
21 定，訴請裁判分割兩造共有之系爭土地，為有理由，應予准
22 許，並酌定以變價分割為適當，爰判決如主文第1項所示。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
24 於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

25 七、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
26 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
27 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本
28 件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟
29 程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形
30 式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質
31 上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因本件

01 分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由兩造按如附
02 表二所示之應有部分比例分擔，較為公允，併予諭知訴訟費
03 用之負擔如主文第2項所示。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
05 民事第一庭 法 官 朱家寬

06 附表一：

編號	土地坐落				面積(平方公尺)
1	臺東縣	綠島鄉	上南寮段	446-4地號	356.10
2	臺東縣	綠島鄉	上南寮段	445地號	942.44

08 附表二：

共有人	446-4地號土地 應有部分比例	445地號土地 應有部分比例
謝詠涵	16分之1	16分之1
扶庭傑	16分之1	16分之1
謝明津	8分之3	8分之3
謝賢裕	8分之3	8分之3
謝張素貞	8分之1	8分之1

10 以上為正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
14 書記官 樂秉勳