

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1966號

原告 財團法人桃園縣私立啟新社福會

特別代理人 劉彥良律師

被告 黃勢霖

兼 上一人

訴訟代理人 黃琮翔

被告 金滿億建設有限公司

法定代理人 楊雅淇

訴訟代理人 廖年盛律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月19日辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表所示應有部分比例分配。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造按如附表訴訟費用負擔之比例欄所示負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件原告起訴時除列時為如附表所示土地（下稱系爭土地）共有人之被告黃勢霖外，尚有列時為系爭土地共有人之訴外人黃淑芬、陳卿雲、黃澄芬、黃瑜芬、黃甦、黃宇成為被告，嗣訴外人黃淑芬、陳卿雲、黃澄芬、黃瑜芬、黃甦就系爭土地相關應有部分於本件訴訟過程中轉讓所有權予被告黃琮翔；而訴外人黃宇成就系爭土地相關應有部分於本件訴訟過程中轉讓所有權予被告金滿億建設有限公司（下稱被告金滿億公司），業經被告黃琮翔、金滿億公司合法承當訴訟，合先敘明。

01 二、被告黃勢霖、黃琮翔經合法通知，未於最後一次言詞辯論期
02 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告
03 之聲請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表所
06 示。又兩造就系爭土地並無不能分割之協議，亦無使用目的
07 不能分割之情況，惟就分割方法難以達成共識，爰依民法第
08 823條第1項、第824條規定，提起本件訴訟；並聲明：1. 訴
09 外人黃淑芬、黃澄芬、黃瑜芬、黃甦應就系爭土地，被繼承
10 人黃池愛媛之應有部分180分之1辦理繼承登記。2. 訴外人陳
11 卿雲、黃淑芬、黃澄芬、黃瑜芬、黃甦應就系爭土地，被繼
12 承人黃耀嵩之應有部分180分之1辦理繼承登記。3. 兩造共有
13 系爭土地請准予變價分割，所得價金由兩造按應有部分之比
14 例分配。

15 二、被告方面之陳述：

16 (一)被告黃勢霖、黃琮翔則以：對於原告請求將系爭土地變價分
17 割無意見等語。

18 (二)被告金滿億公司則以：同意變價分割等語。

19 三、本院之判斷及得心證之理由：

20 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
21 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
22 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
23 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
24 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
25 配：1.以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配
26 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2.原物分配顯有
27 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
28 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
29 有人，民法第823條第1項、第824條第1、2項分別定有明
30 文。

31 (二)查系爭土地為兩造所共有，應有部分各如附表所示等情，為

01 兩造所不爭執，且有系爭土地登記謄本及異動索引（見本院
02 訴字卷二第31頁至第77頁）等件在卷可稽，此部分事實首足
03 信為真。又共有物分割方法，法院應斟酌共有物之性質、經
04 濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人主張之
05 拘束；若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先
06 就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣；所謂原物分
07 配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配
08 有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不
09 能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用是
10 （參照最高法院69年度台上字第3100號、94年度台上字第17
11 68號、98年度台上字第223號、102年度台上字第1774號判決
12 意旨）。另分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判
13 分割共有土地時，除因該土地內部之使用目的不能分割，或
14 部分共有人仍願維持共有關係，就該部分土地不予分割或准
15 該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人
16 單獨所有（參照最高法院69年台上字第1831號判決先例）。
17 故法院就共有物為裁判分割時，應就共有物之客觀情狀、共
18 有物之性質、共有物之價格與經濟效用以及各共有人之主觀
19 因素與使用現況、各共有人之利害關係為公平之考量。經
20 查：

- 21 1.本院審酌系爭土地地目為溜地（水利用地），其本作為灌溉
22 功能之埤塘等類使用，其面積為1499.71平方公尺，亦非甚
23 鉅，倘若以原物分配，致使分割後之數宗土地面積狹小且地
24 形破碎，將對於其灌溉功能大為減損，如依此分割顯將造成
25 分割後之土地使用產生困難，並使兩造無法善加利用系爭土
26 地，發揮其經濟效能，顯非妥適之分割方法；又查系爭土地
27 雖似可採取原物分割予兩造中特定之人，由該人以金錢補償
28 其他共有人之分割方案，然兩造應有部分比例相較並無何人
29 明顯優越之一方，且兩造均不反對採變價分割方案外，亦無
30 任一共有人明確表示願以何等價格購買為金錢找捕而受原物
31 分配，且與其他共有人達成共識，本院無從評估兩造間任一

01 人是否有金錢補償之真實意願與資力，況就給付合理補償金
02 之部分，兩造亦均無法提出何公平計算之方法及計算結果之
03 金額，為免法院裁判分割共有物後，另對共有人造成非自願
04 之財產上負擔，故兼採原物分配及金錢補償之分割方式，恐
05 徒增兩造紛爭，難認此種分割方式為可採。

06 2.系爭土地以上開原物分配或原物分割加金錢補償等之分割方
07 式，均有其困難或不適當之處，業如前述。而系爭土地若採
08 變價分割方式，將系爭土地予以變賣，以所得價金分配予全
09 體共有人，藉由市場行情決定系爭土地之價值，既可發揮系
10 爭土地最高經濟利用價值，亦可保持系爭土地之完整利用及
11 經濟效用，各共有人亦得藉此充分實現因共有系爭土地所得
12 享有之金錢利益，對兩造均屬有利，且系爭土地變價後由買
13 受人單獨取得所有權，對於該地灌溉功能之維持亦不至於有
14 減損，而可達經濟利用上之最大效率。此外，將來執行法院
15 依變價分割判決拍賣系爭房地時，如兩造對系爭土地另有使
16 用規劃或留有特殊感情，亦得依民法第824條第7項規定：

17 「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條
18 件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定
19 之」，於強制執行拍賣程序中應買或承買之，或俟第三人得
20 標買受後，再依上開規定行使優先承買權，買受系爭房地，
21 雙方經由拍賣程式取得系爭土地之機會係為均等，對兩造而
22 言，實屬公平。準此，本院經斟酌系爭土地之型態及使用情
23 形、法令規定限制以及兩造之利益等一切情狀後，認將兩造
24 共有之系爭土地予以變價分割，應屬最妥適之分割方法。

25 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段之規定，訴請裁判
26 分割兩造共有之系爭土地，洵屬有據，應予准許，本院併審
27 酌兩造之利益平衡與系爭房地現況、利用價值等一切情事，
28 認為分割方式應以系爭土地變價後將所得價金由兩造依各應
29 有部分比例分配取得為宜，爰判決如主文第1項所示。至原
30 告上開訴之聲明第1、2項所示請求訴外人黃淑芬、黃澄芬、
31 黃瑜芬、黃甦應就系爭土地，被繼承人黃池愛媛之應有部分

01 180分之1辦理繼承登記，及訴外人陳卿雲、黃淑芬、黃澄
02 芬、黃瑜芬、黃甦應就系爭土地，被繼承人黃耀嵩之應有部
03 分180分之1辦理繼承登記云云，因本件相關應有部分已轉至
04 其他被告處，且已承當訴訟完畢，業如前述，上開訴外人均
05 非本件當事人，亦已非系爭土地共有人，是原告此部分請
06 求，即屬無據，為無理由，爰駁回原告此部分之訴。

07 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
08 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
09 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
10 併此敘明。

11 六、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用
12 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一
13 部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查分割共有物訴訟為
14 形式之形成訴訟，又法院不受原告聲明分割方案之拘束，如
15 准予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗訴之問題；且兩
16 造均因系爭房地之分割而互蒙其利，故依上開規定，本院認
17 訴訟費用應由兩造依應有部分之比例負擔，較為公允，爰命
18 各應負擔訴訟費用如主文第3項所示。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2
20 項。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
22 民事第二庭 法官 陳炫谷

23 以上正本係照原本作成

24 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。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
27 書記官 盧佳莉

28 附表：土地

29

土地 地號	共有人	各共有人應有 部分比例	訴訟費 用負擔 比例
----------	-----	----------------	------------------

(續上頁)

01

		(即變賣所得價金分配比例)	
桃園市○ 鎮區 ○○ 段000 00000 0地號 土地	原告	4,500分之1,999	同左
	被告黃琮翔	2,268,000分之945,419	同左
	被告黃勢霖	4,536分之467	同左
	被告金滿億 建設有限公 司	7,200分之259	同左