臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第955號

原　　告　張武郎
訴訟代理人　劉展榮
　　翁瑞麟律師
上　一　人
複　代理人　涂鳳涓律師
被　　告　陳慶松
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　陳慶煌
兼　上一人
訴訟代理人　陳慶立
上三人共同
訴訟代理人　鄭崇煌律師
被　　告　陳永隆
　　陳鳳英
被　　告　陳美蘭
訴訟代理人　陳翊庭
被　　告　吳瓊英

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年5月28日辯論終結，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。

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

被告陳永隆、吳瓊英經合法通知，未於言詞辯論期日到場，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。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造共有如附表所示土地（下稱系爭土地），應有部分比例如附表所示。又兩造就系爭土地並無不能分割之協議，亦無使用目的不能分割之情況，惟就分割方法難以達成共識，多數共有人均有意願購買系爭土地，爰依民法第823條第1項、第824條規定，提起本件訴訟等語並聲明：如主文第1項所示。

二、被告方面之陳述：

㈠被告陳慶松、陳慶煌、陳慶立則以：本件同意分割，但請求將系爭土地分割為被告陳慶松、陳慶煌、陳慶立各取得應有部分3分之1維持分別共有，原告及其餘被告則由被告陳慶松、陳慶煌、陳慶立給付補償金等語。

㈡被告陳美蘭則以：同意分割，但希望原物分配分得土地，若共有人中有人不願意分配到土地，請將土地分割給伊，伊願意給付補償金等語。

㈢被告陳鳳英則以：則以：同意分割，但希望原物分配分得土地，若共有人中有人不願意分配到土地，請將土地分割給伊，伊願意給付補償金等語。

㈣被告吳瓊英未於言詞辯論期日到場，惟有提出書狀陳稱：同意分割，並同意原告所提變價分割方案等語

㈤被告陳永隆未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷及得心證之理由：

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；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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：1.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。2.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823條第1項、第824條第1、2項分別定有明文。

㈡查系爭土地為兩造所共有，應有部分各如附表所示等情，為兩造所不爭執，且有系爭土地登記公務用謄本（見本院桃司調卷第51頁至第55頁）在卷可稽，此部分事實首足信為真。又共有物分割方法，法院應斟酌共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人主張之拘束；若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣；所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用是（參照最高法院69年度台上字第3100號、94年度台上字第1768號、98年度台上字第223號、102年度台上字第1774號判決意旨）。另分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部之使用目的不能分割，或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單獨所有（參照最高法院69年台上字第1831號判決先例）。故法院就共有物為裁判分割時，應就共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟效用以及各共有人之主觀因素與使用現況、各共有人之利害關係為公平之考量。經查：

1.本院審酌系爭土地使用分區及使用地類別為一般農業區之甲種建築用地，面積僅為208.20平方公尺，有上開土地登記謄本在卷可稽，是本件若採原物分割，因考量本件土地面積不大，而各共有人之應有部分比例並無懸殊差距且分散，原物分割勢必會產生畸零地或破碎之問題，皆會使將來土地利用將窒礙難行，亦將使分割後之土地經濟上利用價值大為減損。

2. 又本件若以原物分配予部分共有人，其餘未受分配之共有人受領補償金之方式，因有意願取得原物而願支付補償金之共有人不在少數，則有關應將原物分配予何人之決定上，顯有困難，且衡酌該土地鄰近開南大學，可透過鄰近停車場出入（見本院訴字卷第63頁至第73頁之本院勘驗筆錄暨附件照片資料），所在位置優越且交通尚屬便利，具有相當開發價值，於價金酌定亦有可能造成與市價有所落差，而造成不公平之問題，是本件若採取原物分配並輔以補償金之方式，對於未分配到原物之其他共有人，亦非公平。故本院衡酌系爭土地以原來狀態進行拍賣，經良性公平競價之結果，應不至於生更不利益於兩造，且兩造或其他第三人參與競標而取得土地，較諸原物分割結果自更能發揮經濟效用。從而，本院依首揭法條規定，審酌上情，認以變價分割方式，方能兼顧兩造之利益及公平性，自以變價分割為宜。

四、綜上所述，原告本於民法第823條第1項前段之規定，請求分割系爭土地，為有理由，應予准許，爰訂定分割方案如主文第1項所示。

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

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。查分割共有物訴訟為形式之形成訴訟，又法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗訴之問題；且兩造均因系爭房地之分割而互蒙其利，故依上開規定，本院認訴訟費用應由兩造依應有部分之比例負擔，較為公允，爰命各應負擔訴訟費用如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　25　　日

民事第二庭　　法　官　陳炫谷

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　　114　　年　　6　　月　　26　　日

書記官　盧佳莉

附表：土地

土地地號	共有人	各共有人應有部分比例（即變賣所得價金分配比例 ）	訴訟費用負擔之比例
桃園市○○區○○段000000000地號土地	原告張武郎	8分之1	同左
	被告陳慶松	8分之1	同左
	被告陳慶煌	8分之1	同左
	被告陳慶立	8分之1	同左
	被告陳永隆	20分之1	同左
	被告陳鳳英	20分之1	同左
	被告陳美蘭	20分之1	同左
	被告吳瓊英	20分之7	同左