

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第638號

原告 木林建設有限公司

法定代理人 黃珣華

訴訟代理人 劉睿哲律師

被告 郭印師

郭灣謀

訴訟代理人 郭典旺

被告 郭清朗

郭平昇

郭美伶

兼 上三人

共 同

訴訟代理人 郭昭君

兼 上三人

共 同

訴訟代理人 葉麗敏

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年10月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○段000地號土地，面積1,185平方
公尺及同段614地號土地，面積7,391平方公尺，應予變價分割，
所得價金由兩造按應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表一所示比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

(一)坐落雲林縣○○鎮○○段000地號土地，面積1,185平方公尺
及同段614地號土地，面積7,391平方公尺（下合稱系爭土

地），為兩造共有，應有部分如附表一所示，兩造就系爭土地未訂有不能分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割情事，且共有人間無法達成協議，依民法第823條第1項、第824條第5項規定，原告自得隨時請求合併分割系爭土地。

(二)本件原告提出3個原物分割方案，僅主張附圖四即雲林縣虎尾地政事務所複丈日期民國112年8月21日所示共有物分割丁案（下稱分割方案丁），將編號A，面積1,525.6平方公尺之土地，被告郭印師單獨取得；編號B，面積762.8平方公尺之土地，分歸原告單獨取得；編號C，面積381.4平方公尺之土地，分歸被告郭平昇單獨取得；編號D，面積127.13平方公尺之土地，分歸被告郭昭君單獨取得；編號E，面積3,051.2平方公尺之土地分歸被告郭灣謀單獨取得；編號F，面積1,525.6平方公尺之土地，分歸被告郭清朗單獨取得；編號G，面積127.13平方公尺之土地，分歸被告葉麗敏單獨取得，編號H，面積127.14平方公尺之土地，分歸被告郭美伶單獨取得，編號I，面積948平方公尺之土地分歸兩造共同取得，依原應有部分比例保持共有。並請求就丁案予以鑑價。

(三)綜上，聲明：請求系爭土地准予裁判合併分割如丁案所示。

二、被告抗辯略以：

(一)兩筆土地，一筆是農地，一筆是建地，不能合併分割。

(二)所有被告要共有不願分配為單獨所有。

(三)不同意原告分割方案，另外提出附圖三即雲林縣虎尾地政事務所收件日期112年1月18日土地複丈成果圖共有物分割丙案（下稱分割方案丙），將原告單獨分配於系爭土地最左邊。

(四)綜上，系爭土地應以被告所提丙方案分別分割。

三、本院之判斷：

(一)按各共有人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；又共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。經查，原告係於111年5月30日因拍賣而登記為系爭土地之所

有權人，與被告共有系爭土地，兩造應有部分如附表一所示，有系爭土地登記第三類謄本在卷可憑（見本院卷第21至31頁），又原告稱兩造就系爭土地並未定有不分割之期限，未見被告爭執，而依系爭土地之使用目的並無不能分割之情況，且兩造經本院調解不成立，足見共有人對於系爭土地之分割方法不能達成協議，是原告請求裁判分割，自屬有據。

(二)經查：

1.系爭土地均為土庫鎮都市計畫區內土地，且均編為住宅區用地，只是614地號土地有附帶條件，採區段徵收方式開發一節，有雲林縣土庫鎮公所111年9月13日土鎮建字第1110012668號函及都市計畫土地使用分區證明書在卷可憑（見本院卷第149頁、第431至432頁），而613地號土地南臨巷道（國興街），上有水井，水井旁有立一根電線杆，614地號土地與613地號土地相鄰，614地號土地相隔一塊稻田後，臨產業道路，614地號土地與道路不相鄰，系爭土地上均無建物等情，業經本院於111年9月8日會同兩造及地政人員履勘現場無訛，製有勘驗筆錄及現場照片在卷可憑（見本院卷第127至137頁），並有原告提供之現場照片附卷可佐（見本院卷第143至147頁），堪認為真。

2.系爭土地共有人均相同，合於民法第824條第5項之規定，且相鄰、均為土庫鎮都市計畫區內住宅區用地，已如前述，依地籍測量實施規則第224條、第225條之1之規定，並無不能合併分割之限制，此有雲林縣虎尾地政事務所112年1月17日虎地二字第1120000195號函、112年6月21日虎地一字第1120002235號函在卷可憑（見本院卷第273頁、第445頁），是系爭土地得合併分割。

(三)本件兩造雖均稱希望原物分割等語（見本院卷第247頁），經兩造提出原物分割之方式有甲、乙、丙、丁四案，均不違法律規定，但均非適當之分割方案，茲分述如下：

1.附圖一（即雲林縣虎尾地政事務所收件日期112年3月9日土地複丈成果圖共有物分割甲案）所示方案：此方案將系爭土

01 地合併分割，編號A，面積857.6平方公尺之土地，分歸原告
02 單獨所有，編號B，面積7,718.4平方公尺之土地分歸被告共
03 同取得，依原應有部分比例保持共有，雖然符合被告想要保
04 持共有之意願，但系爭土地整體而言，只有南邊臨國興街，
05 其餘三面均不臨路，且臨國興街之面寬僅有約19.6公尺，有
06 雲林縣虎尾地政事務所111年11月23日虎地二字第111000450
07 7號函在卷可憑（見本院卷第219頁），此部分為系爭土地唯
08 一可供對外通行之處，亦即臨國興街之位置乃系爭土地最精
09 華之範圍，應可認定。而附圖一原告所分得之A區塊，佔據
10 臨國興街超過1半寬度之土地，原告應有部分僅10分之1，其
11 自承臨路面寬達約13.5公尺（見本院卷第185頁），此方案
12 顯然只利於原告，而對其餘共有人不公，並非可採之分割方
13 案。

14 2.附圖二（即雲林縣虎尾地政事務所收件日期112年3月14日土
15 地複丈成果圖共有物分割乙案）所示方案：此方案將系爭土
16 地合併分割，將編號A，面積454平方公尺之土地劃設為私設
17 道路，由兩造按應有部分比例保持共有，編號B，面積812.2
18 平方公尺之土地分歸原告單獨所有，編號C，面積7,309.8平
19 方公尺之土地，分歸被告共同取得，依原應有部分比例保持
20 共有，雖然解決臨路面寬獨厚原告一人之情形，但被告分得
21 之土地因編號A、B之存在導致地形崎嶇，與未分割前系爭土
22 地地形方正相較，反而有損土地價值，並非適當之分割方
23 案。況且，未來如該7,309.8平方公尺之土地再行分割勢必
24 還要再規劃道路，斯時道路將全由被告負擔，且受限於所餘
25 地形，對被告顯然不利，故此方案長遠而言，對被告並非有
26 利。

27 3.附圖三（即雲林縣虎尾地政事務所收件日期112年1月18日土
28 地複丈成果圖共有物分割丙案）所示方案：被告主張系爭土
29 地價值不同，應分別分割，並將原告分在最左邊之範圍即將
30 614地號土地編號A，面積739.1平方公尺之土地分歸原告單
31 獨所有，編號B，面積6,651.9平方公尺之土地分歸被告共同

取得，依原應有部分比例保持共有。將613地號土地編號C，面積118.5平方公尺之土地分歸原告單獨所有，編號D，面積1066.5平方公尺之土地分歸被告共同取得，依原應有部分比例保持共有。雖然被告分配之土地合於其等保持共有之意願，且地形完整，但若依此方案分割，原告所分得之土地過於狹長，且其在613地號土地之臨路面寬僅3.12公尺（見本院卷第457頁），顯然不利建築使用，只利於被告，而對原告不公，亦非可採之分割方案。被告雖於110年10月2日再提出分割方案（見本院卷第515至525頁），但被告已自承該方案與111年10月21日書狀所提方案相同（見本院卷第544頁），而原111年10月21日之方案已經本院囑託地政人員製成附圖三之丙案（見本院卷第249頁、第255頁），附此敘明。

4.附圖四（即雲林縣虎尾地政事務所複丈日期112年8月21日土地複丈成果圖所示共有物分割丁案）所示方案：此方案將系爭土地合併分割，將編號A，面積1,525.6平方公尺之土地，被告郭印師單獨取得；編號B，面積762.8平方公尺之土地，分歸原告單獨取得；編號C，面積381.4平方公尺之土地，分歸被告郭平昇單獨取得；編號D，面積127.13平方公尺之土地，分歸被告郭昭君單獨取得；編號E，面積3,051.2平方公尺之土地分歸被告郭灣謀單獨取得；編號F，面積1,525.6平方公尺之土地，分歸被告郭清朗單獨取得；編號G，面積127.13平方公尺之土地，分歸被告葉麗敏單獨取得，編號H，面積127.14平方公尺之土地，分歸被告郭美伶單獨取得，編號I，面積948平方公尺之土地分歸兩造共同取得，依原應有部分比例保持共有，雖然使各共有人獨立分配土地，且均臨私設道路編號I，均有道路可供進出，但是被告葉麗敏與被告郭昭君、被告郭美伶為母子關係，三人因繼承取得系爭土地，如合併其等應有部分有20分之1，被告葉麗敏到庭陳稱此方案將其母子各自分開，反而造成其等分配土地太小等語（見本院卷第544頁），被告郭昭君則陳稱：道路吃掉我土

01 地面積等語（見本院卷第545頁），故此方案雖有上述優
02 點，但也存有私設道路過長（面積達948平方公尺）、部分
03 共有人單獨分配土地太小，貶損土地價值之缺點，然上開缺
04 點乃因受限於系爭土地臨路面寬、地形及共有人應有部分所
05 致，即使以原告所稱之價金補償，亦僅能求得共有人間財產
06 價值之公平，但對系爭土地整體價值之增加並無助益。

07 (四)按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請
08 求，命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配
09 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困
10 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之
11 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
12 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
13 應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第2項、
14 第3項分別定有明文。又共有人請求分割共有物，應由法院
15 依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘
16 束（最高法院49年台上第2569號判決意旨參照）；並斟酌當
17 事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益
18 等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參
19 照）。依據上開說明，共有物應以原物分配為原則，即以原
20 物分配於各共有人（原物分配），變價分割（價金分配）為
21 劣後之選擇，但如原物分配顯有困難，於考量整體經濟效用
22 及共有人利益之衡平下，變價分配仍為可採之分配方式。按
23 所謂原物分配顯有困難，當依社會一般觀念定之，包括法律
24 上禁止共有物細分，以及分割後之共有物各部分性質上難以
25 利用或價值有相當之減損者。如採行變價分割，通常係因共
26 有物性質上不能以原物分割或以原物分割有困難或反而對共
27 有人不利之情形，是倘共有之土地予以原物分割，會致各共
28 有人分得土地面積過於狹小、狹窄、不完整、面寬不足，而
29 不利於土地之利用價值時，即不應採行原物分割，此時若採
30 行變價分割，可使該共有之土地得以整筆統一出售，自得提
31 高土地之售價，並以其賣得之價金分配予各共有人，對各共

有人均屬有利，自屬妥適之分割方法。本院審酌系爭土地為了採行原物分配已試行多個分割方案（附圖一至附圖四），但系爭土地受限於地形、臨路條件、共有人應有部分等因素，上開4個原物分割之方式均有所失，分割後無法增益土地之價值，已如前述，且除原告外，所有被告不願意加以細分土地，而土地面積較大者通常價值較高，為吾人一般經驗之事實，故其等之意願基於財產權之保障亦需加以考量，而依系爭土地之性質、經濟效用、到庭共有人表達之意願、不宜予以細分及公平原則，再衡以變價分割方式，透過自由市場競爭之機制，由需用土地者競標取得，再由土地共有人依應有部分比例分配價金，一則得使系爭土地獲得與市價相當之交易價值予現共有人公平分配，一則得使需用土地之人取得產權單純之土地，而利於整體規劃使用，以展現土地之使用價值，確已兼顧共有物利用價值及經濟效益，屬對於共有人為公平、適當之分割方法。況依民法第824條第7項已增訂：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」之內容，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執执行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權，故若兩造共有人認有繼續持有所有權之必要，仍得於變價分配之執执行程序時，行使依相同條件優先承買之權利。從而，本院認系爭土地不適宜原物分割，應以變價後價金按共有人應有部分比例分配，較能兼顧兩造共有人之利益，而屬適當。

四、綜上所述，原告請求分割系爭土地，為有理由，爰將系爭土地分割方式判決如主文第1項所示。

五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。

分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告應訴乃法律規定所不得不然，且因共有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量情形，命兩造依其應有部分比例分擔訴訟費用。

六、訴訟費用負擔之依據民事訴訟法第80條之1、第85條第1項後段。

中 華 民 國 112 年 10 月 27 日
民事第一庭 法 官 洪儀芳

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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 112 年 10 月 27 日
書記官 林左茹

附表一

編號	共有人	613地號土地應有部分	614地號土地應有部分	訴訟費用負擔比例	備註
1	郭印師	5分之1	5分之1	5分之1	
2	郭清朗	5分之1	5分之1	5分之1	
3	郭灣謀	5分之2	5分之2	5分之2	
4	郭平昇	20分之1	20分之1	20分之1	
5	葉麗敏	60分之1	60分之1	60分之1	
6	郭昭君	60分之1	60分之1	60分之1	
7	郭美伶	60分之1	60分之1	60分之1	
8	木林建設有限公司	10分之1	10分之1	10分之1	