

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第415號

原告 弘石建設有限公司

法定代理人 陳森基

訴訟代理人 張智學律師

被告 顏和成

顏正和

顏和義

顏和卿

顏和瑩

楊清雅

共同

訴訟代理人 高進根律師

複代理人 高運暉律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告與被告顏和成、顏正和、顏和義、顏和卿、顏和瑩共有坐落雲林縣○○市○○○段○○○○段00000地號、面積204平方公尺土地應予變價分割，所得價金按附表一所示之應有部分比例分配。

二、原告與被告共有坐落雲林縣○○市○○○段○○○○段000000地號、面積260平方公尺土地應予變價分割，所得價金按附表一所示之應有部分比例分配。

三、訴訟費用由兩造依附表二訴訟費用負擔比例欄之比例負擔。
事實及理由

一、原告主張：坐落雲林縣○○市○○○段○○○○段00000地號、面積204平方公尺及同段430-16地號、面積260平方公尺土地（下稱432-7地號土地、430-16地號土地，合稱系爭2筆

土地)為兩造所共有，共有人之應有部分如附表一所示，共有人間就土地未定有不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割等情事，惟因無法協議分割，故請求法院裁判分割。茲考量系爭2筆土地現況為空地及將來建築之需求，主張依附圖即雲林縣斗六市地政事務所(下稱斗六地政)民國112年12月18日土地複丈成果圖(下稱附圖)所示分割方法，就432-7地號土地，編號A部分分歸被告顏和成、顏正和、顏和義、顏和卿、顏和瑩(下稱被告顏和成等5人)取得，並由其等保持共同共有，編號B部分分歸原告取得；就430-16地號土地，編號C部分分歸原告取得，編號D部分分歸被告顏和成等5人及被告楊清雅共同取得，並按被告顏和成等5人共同共有5分之2、被告楊清雅應有部分2分之1之比例繼續保持共有，另就各共有人於分割後土地價值產生差異，主張依石亦隆不動產估價師事務所(下稱不動產估價師)估價報告書之補償標準相互找補。

二、被告則以：被告均同意分割，惟其等認為原物分割未能符合共有人利益。蓋因：編號A部分未直接臨路，南端之鄰地即同段432-8地號土地只有部分共有人與本件被告相同，該土地共有人並無提供土地讓被告作為對外聯絡通路之義務，且編號A部分地形不規則，深度顯然不足單獨作為建築基地之用，對被告顏和成等5人而言，取得編號A部分，顯屬不利。又編號D部分之西北側臨路寬度僅2.1公尺，不符最小寬度規定，西北側與編號C部分之間相距僅4公尺，呈狹長型、寬度不足，不利於日後土地利用，北側部分地形亦不規則，能否往北通行對外聯絡仍屬不明。再就經濟效用以觀，系爭2筆土地分割後編號A、D部分遭編號B、C部分土地從中橫斷分隔，不能合併使用，又未臨路，或臨路寬度不足，地形不規則，不僅分割後無法發揮土地經濟效用，反而因受編號B、C部分從中橫斷之緣故而減損價值，附圖所示分割方法只對原告有利，對被告甚不合理。且單就本次分割之系爭2筆土地分割現況而言，由原告分得編號B、C部分，客觀上無對外連

01 通道路而成為袋地，既然原物分割有上述不利因素，則被告
02 主張系爭2筆土地均應採變價分割，由共有人按應有部分分
03 配價金，始屬合理。

04 三、不爭執事項（見本院卷第118-119頁）：

05 432-7地號土地為原告與被告顏和成等5人所共有，430-16地
06 號土地為兩造所共有，兩造就系爭2筆土地並無不分割之約
07 定，上開土地依其使用目的亦無不能分割之情形，惟因兩造
08 無法以協議方式分割，所以訴請法院裁判分割。

09 四、爭執事項（見本院卷第119頁）：

10 系爭2筆土地採附圖所示方法分割或變價分割較為適當？

11 五、本院之判斷：

12 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
13 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
14 此限；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；分割之方
15 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
16 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於
17 各共有人；原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
18 配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項
19 第1款前段、第2款前段分別定有明文。查原告主張432-7地
20 號土地為原告與被告顏和成等5人所共有，430-16地號土地
21 為兩造所共有，共有人之應有部分如附表一所示等情，已據
22 原告提出系爭2筆土地登記第一類謄本、異動索引為證（見
23 調字卷第33-45、59-67頁），堪信屬實。原告主張系爭2筆
24 土地無因物之使用目的不得分割之情事，亦無訂有不分割之
25 期限，惟因不能協議分割，訴請法院裁判分割，為被告所不
26 爭執（見本院卷第118-119頁），則原告以兩造不能協議分
27 割，訴請法院裁判分割系爭2筆土地，即屬有據，應予准
28 許。

29 (二)按分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌
30 當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之
31 利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之

拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。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事實上或法律上困難之情形，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平（最高法院102年度台上字第1336號判決參照）。又共有物之分割，固以原物分割為原則，惟倘採其他方法分割，得以兼顧共有人之意願、利益、實質公平，以及共有物之性質、價格、經濟效益時，該分割方法即屬適當公平，自非不得採為分割方法。經查：

1.系爭2筆土地均為空地，432-7地號土地西南臨寬約20公尺之內環路，430-16地號土地南臨432-7地號土地，西臨內環路，臨路寬度約2.15公尺等情，業經本院會同兩造與斗六地政測量人員履勘現場屬實，有本院勘驗筆錄、國土測繪圖資服務雲網路地籍圖及空照圖、現場照片在卷可參（見調字卷第121-133頁），是系爭2筆土地之臨路交通及使用狀況，堪以認定。

2.本院審酌系爭2筆土地之形狀、性質、實際使用現況、經濟效用、出入交通狀況、分割後之土地使用情形及土地利用價值、公共利益，認系爭2筆土地採變價分割較為適當，理由如下：

(1)就432-7地號土地而言，除西南邊界址臨內環路外，其餘部分均未臨路，南側土地呈多角形之不規則形狀。倘採附圖所示方法分割，原告所分得之編號B部分位於北側，地形周正，得與西側即原告所有之同段432-10地號土地（下稱432-10地號土地）合併使用，不但西臨內環路，出入不成問題，且合併後之土地完整，有利日後建築使用。反觀位於南側之編號A部分土地，面積僅102平方公尺，地形不規則，呈現多角形，且其深度及寬度與雲林縣畸零地使用自治條例所規定之最小建築面積不符，不利於土地利用，分割後減損土地價值，經濟效益顯然低於編號B部分，顯然未能兼顧共有人之

01 利益及實質公平，自非妥適之分割方法。

02 (2)就430-16地號土地而言，其土地形狀近似梯形，大致上為
03 南、北側地籍線對邊平行的凸四邊形，西臨內環路，臨路寬
04 度僅約2.15公尺，其餘部分均未臨路。倘採附圖所示方法分
05 割，原告所分得之編號C部分土地雖呈三角形，但與432-10
06 地號土地及編號B部分土地合併使用，即是完整之一塊土
07 地，可作為建築使用。但被告分得之編號D部分卻因分割線
08 轉折尖角導致地形崎嶇，與未分割前430-16地號土地地形尚
09 屬周正相較，反而有損土地之利用與價值，並非適當之分割
10 方案。況且，編號D部分與內環路相接之西側土地，受限於
11 分割後所餘地形呈狹長形狀，除作為被告通行使用外，顯難
12 規劃建築使用，對被告顯然不利。

13 (3)再就系爭2筆土地整體經濟效用以觀，被告顏和成等5人為系
14 爭2筆土地之共有人，分割後取得編號A、D部分土地，因遭
15 編號B、C部分土地從中阻隔而分列南、北兩端，不僅未能合
16 併利用，且因編號B、C部分從中阻隔之緣故而減損價值，無
17 法整體規畫使用，不利於發揮土地經濟效用，對被告顏和成
18 等5人甚為不利。附圖所示分割方案顯然只利於原告，而有
19 導致共有人利益失衡之情形，並非允當之分割方案。故就實
20 際使用現況、土地利用價值、經濟效用及避免減少土地價值
21 為考量，相較於附圖採原物分配之分割方式，系爭2筆土地
22 應採變價方式分割為佳，透過市場機制決定土地價格，由需
23 用土地者競標取得，使系爭2筆土地獲得與市價相當之最優
24 價格，再將所得價金依兩造應有部分比例分配，應較有利於
25 全體共有人。再者，採變價方式分割，可使系爭2筆土地由
26 同一人取得，藉由整體規劃建築方案，以展現土地之使用價
27 值，減少系爭2筆土地於分割後因地形不方正所產生之不利
28 益，得以充分發揮土地經濟效益，屬對於共有人為公平、適
29 當之分割方法。

30 (4)又民法第824條第7項已增訂：「變賣共有物時，除買受人為
31 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2筆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的利益，而屬適當。

(5)綜上，本院審酌系爭2筆土地之形狀、性質、實際使用現況、土地利用價值、經濟效用、公共利益，以及共有人之意願、利益、實質公平等一切情狀，認系爭2筆土地均應採變價方法分割，始為適當，並符合公平，爰判決如主文第1、2項所示。

六、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平，故本院審酌兩造之利害關係，命本件訴訟費用由兩造按附表三所示之比例負擔。

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

中 華 民 國 113 年 5 月 22 日
民事第一庭 審判長法 官 蔡碧蓉

法 官 黃偉銘

法 官 林珈文

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(並

附繕本)。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 113 年 5 月 22 日

書記官 陳宛榆

附表一

編號	共有人	432-7地號土地應有部分	430-16地號土地應有部分
1	弘石建設有限公司	2分之1	5分之1
2	顏和成、顏正和、顏和義、顏和卿、顏和瑩	公同共有2分之1	公同共有5分之2
3	楊清雅		5分之2

附表二：訴訟費用負擔比例

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	弘石建設有限公司	20分之7
2	顏和成、顏正和、顏和義、顏和卿、顏和瑩	20分之9(連帶負擔)
3	楊清雅	20分之4