

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第314號

原告 陳玉玲
被告 陳吉雄

訴訟代理人 吳兆原律師
康賢綜律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○段00地號、面積70.56平方公尺土地應予變價分割，所得價金按附表「變賣價金分配比例欄」所示之比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造依附表「訴訟費用負擔比例欄」所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

坐落雲林縣○○鎮○○段00地號、面積70.56平方公尺土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，共有人應有部分如附表所示，兩造間就系爭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，考量原告於系爭土地之應有部分較多，主張依雲林縣虎尾地政事務所（下稱虎尾地政）民國113年8月16日（複丈日期）土地複丈成果圖（下稱附圖）所示分割方法，由原告取得編號A部分土地，被告取得編號B部分土地。

二、被告則以：

系爭土地面積僅70.56平方公尺，東臨西安街，別無其他出入口，若依附圖分割方法為原物分割，被告分得面積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，且臨路寬度狹窄，不利於將來土地之經濟效益，無法規劃建築，附圖所示分割方法未兼顧共有人之利益，並非妥適，被告主張

01 系爭土地應採變價分割，由共有人按應有部分分配價金，透
02 過市場機制，得讓土地經濟價值最大化。

03 三、本院之判斷：

04 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
05 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
06 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
07 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
08 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配
09 於各共有人。原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金
10 分配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2
11 項第1款前段、第2款前段分別定有明文。經查，原告主張系
12 爭土地為兩造所共有，共有人之應有部分如附表所示等情，
13 有系爭土地登記第一類謄本在卷可證（見本院卷第67頁），
14 堪信屬實。又共有人間並無不分割之約定，系爭土地依其使
15 用目的亦無不能分割之情形，惟無法協議分割等情，亦為兩
16 造所不爭執，則原告以兩造不能協議分割，訴請裁判分割系
17 爭土地，即屬有據，應予准許。

18 (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
19 當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之
20 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
21 拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。所
22 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
23 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
24 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
25 價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實
26 質公平（最高法院102年度台上字第1336號判決參照）。是共
27 有物之分割，應由法院依上開規定，並參酌各共有人之意
28 願、共有物之性質、價格、經濟效用及全體共有人之利益等
29 因素而為公平、適當之分配。經查：

30 1.系爭土地上坐落一僅餘部分鐵皮屋頂之紅磚建物，有坍方情
31 形，現由訴外人陳溫洲居住，兩造均表示該建物不予保留；

01 系爭土地東側鄰西安街，路寬約7至8公尺，業經本院會同兩
02 造與虎尾地政測量人員履勘現場屬實，有本院勘驗筆錄、現
03 場照片、國土測繪圖資服務雲可參（見本院卷第55-63
04 頁），是系爭土地之臨路交通及使用狀況，堪以認定。

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

09 (1)系爭土地面積僅有70.56平方公尺，倘採附圖所示方法分
10 割，原告分得之編號A部分土地面積為52.92平方公尺，東側
11 鄰西安街，出入不成問題，土地形狀方正完整，有利日後建
12 築使用。反觀被告所分得之編號B部分土地面積僅17.64平方
13 公尺，面積狹小，且與雲林縣畸零地使用自治條例所規定之
14 最小建築面積不符，不利於土地利用，分割後減損土地價
15 值，經濟效益顯然低於編號A部分土地，顯然未能兼顧被告
16 之利益及實質公平，而有導致共有人間利益失衡之情形，並
17 非允當之分割方案。則系爭土地如採原物分割，將不利於系
18 爭土地之整體經濟效益，以原物分配方式予以分割顯有困
19 難。

20 (2)而被告主張將系爭土地變價拍賣，基於市場自由競爭，可使
21 兩造取得符合通常買賣交易水準之變價利益，對於兩造均屬
22 有利，故就實際使用現況、土地利用價值、經濟效用及避免
23 減少土地價值為考量，相較於附圖採原物分配之分割方式，
24 系爭土地應採變價方式分割為佳，透過市場機制決定土地價
25 格，由需用土地者競標取得，使系爭土地獲得與市價相當之
26 最優價格，再將所得價金依兩造應有部分比例分配，應較有
27 利於全體共有人。再者，採變價方式分割，可使系爭土地由
28 同一人取得，藉由整體規劃建築方案，以展現土地之使用價
29 值，減少系爭土地於分割後因土地細分所產生之不利益，得
30 以充分發揮土地經濟效益，屬對於共有人為公平、適當之分
31 割方法。

01 (3)又民法第824條第7項已增訂：「變賣共有物時，除買受人為
02 共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上
03 願優先承買者，以抽籤定之。」之內容，核其立法理由，乃
04 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
05 金之權利，故於變價分配之執行情序，為使共有人仍能繼續
06 其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有
07 物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優
08 先承買之權。故若共有人認有繼續持有所有權之必要，仍得
09 於變價分配之執行情序時，依其個人對系爭土地之利用情
10 形、在感情上或生活上之依存關係及財力狀況等各項因素
11 後，自行決定是否參與競標或行使依相同條件優先承買之權
12 利，而得以單獨取得系爭土地所有權。從而，本院認系爭土
13 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
14 分配，較能兼顧兩造共有人之利益，而屬適當。

15 (4)綜上，本院審酌系爭土地之形狀、性質、實際使用現況、土
16 地利用價值、經濟效用、公共利益，以及共有人之利益、實
17 質公平等一切情狀，認系爭土地應採變價方法分割，始為適
18 當，並符合公平，爰判決如主文第一項所示。

19 四、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
20 法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定
21 適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故關於所支出之
22 訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公
23 平，故本院審酌兩造之利害關係，命本件訴訟費用由兩造按
24 附表「訴訟費用負擔比例欄」所示之比例負擔。

25 五、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
26 但書。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

28 民事第一庭 審判長法官 蔡碧蓉

29 法官 吳福森

法官 林玟文

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 10 月 23 日

書記官 陳宛榆

附表：

編號	共有人	應有部分	變賣價金分配比例	訴訟費用負擔比例
1	陳吉雄	4分之1	4分之1	4分之1
2	陳玉玲	4分之3	4分之3	4分之3