臺灣宜蘭地方法院民事判決

107年度訴字第227號

原　　告　石宏源
訴訟代理人　林志嵩律師
被　　告　陳信源
訴訟代理人　陳應欽
被　　告　陳信義
　　黃陳雪
　　陳官阿蟳
上　一　人
訴訟代理人　陳渭川
　　陳渭浴
被　　告　陳阿螺
　　陳崎鑫
上　一　人
訴訟代理人　周素任
被　　告　陳文誠
　　陳清澧
　　陳煥烺
　　陳依琳
　　陳昱安
　　武翠姮
　　友村建設有限公司
上　一　人
法定代理人　石吉村
被　　告　張林牡丹
　　張明志
兼　上二人
訴訟代理人　張振維
複　代理人　張明志

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落宜蘭縣○○鄉○○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）應予變價分割，所得價金由兩造依如附表所示應有部分比例分配。

二、訴訟費用新臺幣（下同）53,636元由兩造負擔如附表訴訟費用負擔金額欄所示。

事實及理由

壹、程序方面：

一、除被告陳信源、黃陳雪、陳阿螺、陳崎鑫、友村建設有限公司（下稱友村公司）外，其餘被告均經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，依原告聲請為一造辯論判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴意旨：

系爭土地為兩造共有，其應有部分各如附表所示。系爭土地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，因土地面積僅1,393.10平方公尺，共有人人數眾多，分割後各共有人分得土地面積較小，無法達到有效經濟利用，若以變價分割，可將整筆開發利用，對土地利用價值及社會經濟層面均屬有利，爰依民法第823條及第824條之規定，求為判決准予變價分割，並將所得之價金依各共有人應有部分比例分配等語，並聲明：如主文所示。

二、被告方面：

㈠、被告陳信源之訴訟代理人陳應欽以：沒有意見，但是希望能有好的價格。同意原告變價分割方案。

㈡、被告陳信義聲明原告之訴駁回。答辯意旨：

土地上有我們祖傳的房屋，也有其他無土地所有權人蓋的房屋，希望分割結果不要拆掉房屋，並考慮到通行問題。

㈢、被告黃陳雪以：意見同陳應欽所述。隔壁土地也有賣到一坪11萬元。

㈣、被告陳官阿蟳以：希望原告向誰買的就分得那個人的部分，我們從祖先時代就住在那裡了，原告向別人買卻要分我們的

土地沒道理，希望分割後再出售，如以原物分割必須將我的土地分到最南邊的部分。或以每坪9萬元賣給原告。

㈤、被告陳阿螺以：同陳應欽所述。如價格不好伊不想賣。

㈥、被告陳文誠以：伊無意見，變價或原物分割均可以。

㈦、被告陳崎鑫之訴訟代理人周素任以：伊房屋門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路○○巷○弄○號，希望分得房屋座落的土地，土地及房屋歸屬同一人所有。伊與小嬸都不想賣，伊先生經營的工程行材料都放在空地上，其他共有人希望把土地賣給投資客，不同意出售。

㈧、被告友村公司以：同意原告分割方案。

㈨、被告張振維、張林牡丹、張明志以：渠等在系爭土地上無房子，同意原告分割方案。

㈩、其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠、本件原告主張系爭土地為兩造所共有，兩造應有部分如附表示乙節，有系爭土地之土地登記謄本為證（見本院卷二第11頁至19頁），自得認為真實。

㈡、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。為民法第823條所規定。又共有物之分割，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：一、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。二、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，亦為同法第824條第2項第1款、第2款所明定。查本件系爭土地並無因物之使用目的不能分割或約定不分割之情事，而兩造就本件共有物分割事宜，前經本院107年度調字第35號行調解程序不成立，復

於訴訟進行中仍有不同分割意見，顯見確有共有人就共有物分割方法無法達成協議之情事。則原告依首揭法律規定，提起本件訴訟請求判決分割系爭共有物，即屬有據。

㈢、按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，以得其適當之分割方法。又究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割。經查：

1、系爭土地坐落於○○鄉○○路○○巷○弄內，巷道盡頭為系爭土地所在，依現況門牌可見有該巷弄2、3、5號房屋，據到場當事人稱3號房屋所有人目前於系爭土地並無持分，3號分為原林水旺、林財萬兩個稅籍，分屬該二房所有，房屋日據時代就已經存在，房屋前方鐵皮屋亦均為其等所建，5號為陳信源、陳信義、黃陳雪、陳官阿蟳所有，並共同使用。目前土地上對外聯繫通路為該巷2號，利用系爭土地空地部分通行至其他範圍等情，經本院至現場履勘明確，有勘驗筆錄、現場照片可按。其地上物坐落情形，並經測量如附圖所示。

2、原告主張本件應予變價分割。被告陳崎鑫則提出分割方案如見本院卷一第219頁至220頁所示，然觀之該方案僅就部分共有人分得部分劃列，非就完整分割方案為劃設，亦乏就分割方案之說明，顯非得逕採。而如前述，系爭土地上有門牌號碼為同巷弄2、3、5號房屋、無門牌鴿舍及鐵皮屋等建物，依本院所調得上開房屋之房屋稅籍證明書所示（見本院卷二第37頁至49頁），同巷弄2號房屋所有權人為被告陳崎鑫；3號無稅籍資料；5號所有人為被告陳信源、陳文誠、陳清澧、陳煥烺及訴外人黃玉春，可見僅2號、5號之房屋為共有人所有。另據宜蘭縣政府警察局礁溪分局派員查詢上開房屋實際居住人情形，依該局108年5月28日警礁偵字第1080009954號函覆以：「經本局派員前往現地訪查結果，同巷弄3號實際居住人為林彥良及陳品如，另同巷弄2、5號目前無人居住

於該處」等語（見本院卷二第57頁），可見上開房屋多無人居住，縱有居住使用者亦非土地共有人，足見系爭土地共有人對土地使用關聯多數甚低，且亦無實際利用現存房屋。加以依本院所調得該等房屋稅籍證明書所示，2號房屋折舊年數15年，現值80,500元，5號房屋有二稅號折舊年數均72年，現值23,600元、20,500，價值均甚低，難認有為配合其占有現況勉予保存之必要。至被告陳崎鑫雖主張欲分得2號房屋坐落土地，並陳以現於系爭土地上放置其所經營工程行的材料，希望原物分割等語（見本院卷二第126頁）。然查，2號房屋即如附圖所示A部分，占有系爭土地面積180.21平方公尺，而陳崎鑫按應有部分可分得實物土地面積僅87平方公尺（即1393.10㎡之1/16），顯遠不足；其又未表示願對不足部分對其他共有人提出金錢補償，且據所陳另有放置工程材料於土地上之情，所實際占有使用土地勢必大於可分得面積更多，則其主張依現況分割，對於其他共有人顯然不公，不足採至明。是本院認本件並不適宜依建物現狀坐落情形考量分割方案。

3、另查，系爭土地形廓為南北向狹長矩形，通行道路在北面較狹窄處。如欲原物分割，並保持各分割區塊均可通行至公路不至形成袋地，勢須於臨路面本即狹窄的北面，預留2公尺以上寬度，劃出南北向長達20公尺以上道路，縱貫系爭土地，並維持共有，顯非對土地最有效益的分割及利用方式。再者，系爭土地共有人眾多，如採原物分割予以細分，難期於分割後各土地區塊均可為更適當而有經濟效益的利用。是原物分割於本件顯非適宜。而原告及到場多數共有人，均同意以變價分割方法為之。是經本院審酌，認：如採變價方式分割，使系爭土地仍保完整不予細分，日後土地之利用當較為便利而有經濟上效益；再則經公開拍賣競價結果，當得獲致與市價相當的價金，其後再將價金按應有部分比例分配予兩造，對各共有人均屬公平有利；況如現共有人顧及維持祖產或現有房屋之感情，亦可於拍賣時參與競標，或拍定後行使

優先承買權買回，於法於情均無不符。故本院斟酌上開一切情狀後，認應將系爭土地予以變賣分割，應得兼顧全體共有人即兩造之公平性，並使系爭土地之經濟效益得以發揮，應屬適當。

四、綜上所述，本件應判決命變價分割，併酌定訴訟費用之負擔如主文所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　29　　日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

法　官　張軒豪

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　　108　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　林憶蓉

附訴訟費用計算式：（單位：新臺幣元）

第一審訴訟費用41,986元+測量費用11,650元（由原告預墊）=53,636元

附表：

編號	訴訟當事人即共有人	土地應有部分即訴訟費用負擔比例	訴訟費用負擔金額（單位：新臺幣元，元以下四捨五入）
1	陳信源	16分之1	3,352元
2	陳信義	168分之18	5,748元
3	黃陳雪	168分之3	958元
4	陳官阿蟳	24分之3	6,705元
5	陳阿螺	1/8	同上

（續上頁）

6	陳崎鑫	1/16	3,352元
7	陳文誠	1/24	2,235元
8	陳清澧	1/24	同上
9	陳煥烺	1/24	同上
10	原告	25/144	9,311元
11	陳依琳	公同共有16分之1	3,352元（連帶負擔）
12	陳昱安		
13	武翠妲		
14	友村建設有限公司	1/9	5,960元
15	張林牡丹	2/216	496元
16	張振維	同上	同上
17	張明志	同上	同上