

臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度重訴字第64號

原告 康正旅館股份有限公司

法定代理人 陳保成

訴訟代理人 吳漢成律師

被告 中華郵政股份有限公司

法定代理人 吳宏謀

訴訟代理人 林國泰律師

複代理人 劉彥廷律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落花蓮縣○○市○○段00000地號土地、面積1,637平方公尺，分割方法如花蓮縣花蓮地政事務所民國111年1月20日收件文號111花測字第019000號土地複丈成果圖所示a方案，633-2部分面積818平方公尺歸被告所有，633-2(1)部分面積819平方公尺歸原告所有，並由原告給付被告新臺幣52,547元之補償金。

二、訴訟費用由被告負擔2分之1，原告負擔2分之1。

事實及理由

一、原告訴之聲明：兩造共有花蓮縣○○市○○段00000地號土地(下稱系爭土地)分割方法如起訴狀圖示A1面積818.5平方公尺歸被告所有，B1面積818.5平方公尺歸原告所有。主張：

(一)系爭土地其權利範圍2分之1，為原告於110年4月14日自國有財產局標售取得，與原權利範圍2分之1的被告成立分別共有。原告取得系爭土地後，為充分利用土地，曾與被告協調分割，但為被告所拒，兩造無不分割約定，亦無不能分割之情事，依民法第823條、第824條規定請求分割共有物。系爭

01 土地為商業區，現場為一空地，雖有少許地上雜木，並無建
02 築物，北面相鄰前段部分為同段634地號土地目前為花蓮縣
03 警察局花蓮分局及所屬軒轅派出所，後段部分為同段633地
04 號土地，為被告及花蓮縣警察局共有之土地，右側為同段
05 633-3地號土地，為被告與中華民國共有。原告提出之分割
06 方案，A1、B1面積相同均為818.5平方公尺，中間分割線筆
07 直且完整，分割後兩造土地均能臨16米軒轅路通行使用，被
08 告分得A1部分北面及右側均緊臨自己現有之土地，符合經濟
09 效用，應為適當。如主文第1項土地複丈成果圖(下稱附圖)
10 所載分割後土地面積為整數無小數點，如由原告取得面積
11 819平方公尺，原告願意找補0.5平方公尺之價金給被告，可
12 以參考土地公告現值，或今年原告有取得移轉現值1平方公
13 尺105,094元，0.5平方公尺為52,547元。

14 (二)否認兩造間有不分割協議，被告就此應負舉證責任。謝政雄
15 並非以原告代理人身分與被告洽商，謝政雄非原告股東，其
16 固曾前往被告處，但僅係受原告股東個人私下邀約，在本件
17 起訴前，先行前往被告處探詢能否不經法院訴訟程序，而以
18 協議分割之方式處理，以節省勞費避免浪費司法資源。所以
19 謝政雄是洽商「不經訴訟，私下協議分割」，而非被告稱的
20 「協議不分割」。經謝政雄事後轉述，被告提議希望能與原
21 告「共同開發」，此乃被告單方面建議；然因為被告屬公股
22 民營機關與原告性質本質不同，不論在企業文化或經營理念
23 也諸多不合，被告提出此項建議，因不在授權範圍，亦已為
24 謝政雄否決，沒有被告所謂共同開發為最佳選擇之事。倘被
25 告抗辯稱兩造間有所謂共同開發之協議，請其提出足以證明
26 原告授權之文書，並說明協議內容、細節為何，如何出資、
27 如何開發、開發具體內容為何、如何經營、利潤如何分配，
28 凡此均請被告提出足以證明此節之證據。事實上如果被告真
29 要開發，則因為國有財產局標售系爭土地時，被告享有優先
30 購買權，以被告之公股民營事業之資力，區區數千萬元，於
31 原告得標後得主張優先購買權，於其價購後自行單獨開發，

更可獲得最大利益，其捨此不為，於原告依法取得共有持分後，片面主張欲共同開發，此乃子虛烏有之抗辯顯非可採。

二、被告答辯聲明請求駁回原告之訴，如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。辯稱：

(一)兩造間有不分割之協議存在。原告股東即合庫證券董事長謝政雄前於110年8月12日與被告之處長洽談系爭土地開發方案，會中提及系爭土地因面積過於狹長，不適宜分割，如要分割後再興建房屋恐有難以使用之情，雙方討論後均同意上情，認為共同開發是最佳之選擇，故兩造同意共同開發系爭土地，已有不分割協議存在。

(二)依照原告所提方案，會將系爭土地分割成兩狹長型土地，被告持有長約60公尺，但寬僅有約14公尺之狹長土地，如此一來如要興建建物，恐有實際使用上之困難。原告又稱系爭土地分割後，被告可以與被告其他相鄰土地合併使用等語，然同段633地號土地為機關用地，由被告與財政部國有財產署各持有2分之1，被告無權擅自決定合併使用；另633-3地號土地為宗教專用區，兩者使用分區迥然不同，難以進行合併開發。原告請求共有物分割並無理由，維持原共有狀態應為最妥適之方案。

三、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，民法第823條第1項定有明文。系爭土地為兩造共有，所有權應有部分各為2分之1，有土地登記謄本可參(卷33頁)，被告雖辯稱兩造有不分割之協議存在，然為原告所否認，依民事訴訟法第277條前段規定，被告應就此有利之辯詞舉證證明，然被告並未能舉證，即難採信。兩造既無不分割之協議，且系爭土地登記謄本記載使用分區(空白)、使用地類別(空白)，土地使用分區為商(一)商業區(卷47頁花蓮縣花蓮市公所簡便行文表參照)，無物之使用目的或性質不能分割之情事，則原告訴請裁判分割，自屬有據。

四、按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不

01 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
02 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(一)
03 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困
04 難者，得將原物分配於部分共有人。(二)原物分配顯有困難
05 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
06 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。
07 以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
08 應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第1項至
09 第3項分別定有明文。再按現行民法第824條，有鑑於共有物
10 之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割
11 方法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2項第2款之規定，
12 如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共
13 有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須
14 以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法
15 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
16 金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質
17 公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值
18 之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方
19 案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經
20 濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為
21 適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共
22 有人(最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照)。又法
23 院就原物分割方式有自由裁量之權，不受當事人主張之拘
24 束，仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
25 體共有人之利益等公平決之，除應顧及均衡之原則外，並須
26 就各共有人應分得之範圍，例如面積多寡、交通、位置等予
27 以確定。

28 五、分割方法之決定：系爭土地為空地，地上有少許雜木，無建
29 物，有兩造不爭執之現場照片可憑(卷43至45、98頁)，是系
30 爭土地以原物分割分配於各共有人即兩造，顯無困難。經本
31 院請花蓮縣花蓮地政事務所繪測假分割圖如附圖，分割為附

圖633-2部分、633-2(1)部分，因北濱段土地為圖解區，土地面積登記僅至整位數，而系爭土地登記面積1,637平方公尺並非偶數，故分割後有a、b兩方案，633-2部分、633-2(1)部分面積差距1平方公尺；分割後之兩筆土地均面臨軒轅路，臨路面寬各為13.89公尺、14.68公尺，長度(分割線即BE線)58.60公尺(如附圖文字記載)，分割後兩筆土地固為狹長型土地，然被告並未能舉證證明此種狹長型土地在有興建建物使用上困難之情形，故被告此以為辯認此種分割方式不利土地利用，亦無可採。再參酌附圖633-2部分土地北側臨同段634地號土地為國有土地，管理機關花蓮縣警察局(卷39頁土地登記謄本)，現為花蓮縣警察局花蓮分局及軒轅派出所辦公室；同段633地號土地為中華民國(管理機關花蓮縣警察局)及被告共有，所有權應有部分各為2分之1(卷37頁土地登記謄本)；東側同段633-3地號土地為中華民國(管理機關財政部國有財產署)及被告共有，所有權應有部分各為2分之1(卷41頁土地登記謄本)，審酌系爭土地共有物之性質、經濟效用、系爭土地目前使用方式、通行方法、系爭土地北側及東側均有被告與他人共有之土地等全體共有人之利益後，認分割方法以附圖633-2部分面積818平方公尺歸被告所有，633-2(1)部分面積819平方公尺歸原告所有為適當。並原告分得土地面積較其應得之土地面積818.5平方公尺多0.5平方公尺，經參考系爭土地公告現值為每平方公尺32,500元，原告自承111年間取得移轉現值為每平方公尺105,094元(卷125頁)，被告對此移轉現值並無意見(卷125頁)，認原告應補償被告52,547元($105094 \times 0.5 = 52547$)，

六、綜上所述，系爭土地應為原物分割並由原告補償被告，原告依民法第823條、第824條規定請求分割共有物並定分割方法如主文第1項，為有理由，應予准許。按分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式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，故關於訴訟費用負擔，依民事訴訟法第80條之1

規定，應由共有人各按其應有部分比例負擔如主文第2項所示。

中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
臺灣花蓮地方法院民事第一庭
法 官 楊碧惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費)。如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
書記官 吳琬婷