

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第117號

原告 王韻臻

訴訟代理人 郭浩恩律師

被告 陳煥長

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落宜蘭縣○○鄉○○0段000地號土地，應予變價分割，所得價金按兩造應有部分比例各2分之1分配。

訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

事實及理由

壹、程序事項：

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。」，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴原請求：(一)被告應將坐落宜蘭縣○○市○○0段000地號土地上，同地段378建號即門牌號碼為宜蘭縣○○市○○路000巷0號房屋騰空遷讓返還予原告；(二)被告應自民國111年8月17日起至遷讓返還前項不動產予原告之日止，按月給付新臺幣（下同）15,000元；(三)兩造共有坐落宜蘭縣○○鄉○○0段000地號土地（下稱系爭土地），應予變價分割，所得價金按兩造持分即各1/2分配。嗣原告具狀撤回前揭訴之聲明(一)、(二)部分等情（見本院卷第236頁），經核屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分比例各2分之1，而兩造間就系爭土地並無不分割之協議，且系爭土地亦

01 無因物之使用目的而不能分割之情形，現因兩造無法達成分
02 割之協議，故原告自得訴請裁判分割系爭土地。又系爭土地
03 面積僅161.72m²，如以原物分割分配於各共有人，將會造成
04 臨路路寬不足3m之情形，顯不利於物之利用及經濟效益，
05 爰依民法第823條、第824條第2項規定，請求變價分割。並
06 聲明：如程序事項變更後聲明所示。

07 二、被告則以：系爭土地應以原物分割，並依宜蘭縣宜蘭地政事
08 務所112年10月16日土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示，
09 由原告取得附圖一編號C部分之土地，伊取得附圖一編號B部
10 分。縱法院送請鑑價，伊並無意願購買原告就系爭土地之所有
11 權應有部分，亦不願出售伊之所有權應有部分予原告等語
12 置辯。並聲明：兩造共有系爭土地應按附圖一予以分割，由
13 原告取得附圖一編號C部分，被告取得編號B部分。

14 三、本院之判斷：

15 (一)按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
16 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
17 者，不在此限」，民法第823條第1項定有明文。查原告主張
18 系爭土地為兩造分別共有，應有部分各1/2，且系爭土地並
19 無因物之使用目的不能分割或其他法律限制不得分割之情
20 形，兩造就系爭土地亦未約定不分割之期限，亦無訂立不得
21 分割之契約，而兩造無法就系爭土地分割方法達成協議等
22 情，業據原告提出系爭土地登記第一類謄本（見本院卷第32
23 頁、第50頁）為佐，而被告對上情則未提出爭執，並有系爭
24 土地公務用謄本、宜蘭縣宜蘭地政事務所112年5月9日宜地
25 貳字第1120004066號函、宜蘭縣礁溪鄉公所112年5月9日礁
26 鄉工字第1120008584號函及宜蘭縣政府112年5月11日府建管
27 字第1120083219號函在卷可稽（見本院卷第168至170頁、第
28 176頁），堪信原告此部分之主張為真實。是原告依前揭規
29 定訴請裁判分割系爭土地，自無不合，應予准許。

30 (二)次按，「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
31 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請

01 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
02 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
03 有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
04 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
05 賣，以價金分配於各共有人」；「以原物為分配時，如共有
06 人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢
07 補償之」；「以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要
08 情形，得就共有物之一部分仍維持共有」，民法第824條第2
09 項、第3項、第4項定有明文。又「定共有物分割之方法，固
10 可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限。又法院裁
11 判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共
12 有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割
13 方法始得謂為適當。」（最高法院90年度台上字第1607號民
14 事裁判意旨參照）。又共有物分割應審酌共有人之應有部分
15 比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及
16 整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理
17 之分割方法。而採行變價分割，通常係因共有物性質上不能
18 以原物分割或以原物分割有困難或反而對共有人不利之情
19 形，是倘共有之土地予以原物分割，會致各共有人分得土地
20 面積過於狹窄、不完整、面寬不足，而不利於土地之利用價
21 值時，即不應採行原物分割，此時若採行變價分割，可使該
22 共有之土地得以整筆統一出售，自得提高土地之售價，並
23 以其賣得之價金分配予各共有人，對各共有人均屬有利，自亦
24 屬妥適之分割方法。

25 (三)經查，系爭土地面積161.72m²，使用分區及使用地類別均為
26 空白，屬礁溪（四城）都市計畫內之住宅區，其上並無已登
27 記之建物，且系爭土地位於鄰礁溪路1段，周遭住商混合，
28 交通往來頻繁，其上僅有如宜蘭縣宜蘭地政事務所112年6月
29 5日複丈成果圖（下稱附圖二）編號A所示之無門牌號碼之鐵
30 皮建物（面積14.18m²，下稱系爭建物），而系爭建物係附
31 連在坐落宜蘭縣○○鄉○○0段000地號土地上之門牌號碼宜

01 蘭縣○○路0段000號建物（下稱系爭212號建物）搭建，一
02 部分屬開放區域，其內現係堆放雜物，另一部分則大門深
03 鎖，無法知悉內部使用情形，另系爭土地其餘部分則為空
04 地，僅有零星車輛停放等情，此有系爭土地公務用謄本、宜
05 蘭縣宜蘭地政事務所112年5月9日宜地貳字第1120004066號
06 函、原告提出之現況照片、本院勘驗筆錄、現場照片及本院
07 囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所繪製如附圖二所示土地複丈成果
08 圖在卷可憑（見本院卷第168至169頁、第182至190頁、第19
09 6頁、第214頁）。又被告辯稱系爭建物應為系爭212號建物
10 所有權人所搭建，其並未使用系爭建物，亦未同意他人以系
11 爭建物占有使用系爭土地等語（見本院卷第267頁），原告
12 對此亦未表示爭執，足見兩造並無利用系爭土地之情。

13 (四)次查，觀諸被告所主張之附圖一分割方案，係將系爭土地以
14 原物分割予兩造，然此分割方案將致系爭土地分割後呈現東
15 西向狹長，且鄰接道路處之寬度最寬處僅2.71m、最窄處為
16 2.60m之情形，然依宜蘭縣畸零地使用規則第3條第1項第1
17 款表一所列，住宅區之土地如欲供建築基地使用，正面路寬
18 7m以下者，最小寬度至少應達寬度3m，深度12m，正面路
19 寬超過7m至15m者，則最小寬度至少應達寬度3.5m，深度
20 14m，是基地最小寬度尚未達3m者，即屬面積狹小基地，
21 而依同規則第7條規定，面積狹小之基地非經補足所缺寬度
22 者，不得建築，是如依被告所提之分割方案，將致分割後之
23 土地均成為畸零地而無法單獨建築，亦難以做其他利用，嚴
24 重貶損系爭土地之經濟價值，自無可採。

25 (五)再者，兩造均未表明願受共有物全部之分配，並以金錢補償
26 其他未受分配之共有人。是本院審酌上情，認將系爭土地變
27 賣，以所得價金分配予共有人，經由市場行情決定系爭土地
28 之價值，不僅可避免兩造對系爭土地客觀市價之疑慮，保持
29 系爭土地之完整利用及經濟效用，基於市場自由競爭，可使
30 兩造取得符合通常買賣交易水準之變價利益，且將來執行法
31 院依變價分割判決拍賣系爭土地時，兩造仍得依其個人對系

01 爭土地之利用情形、在感情上或生活上是否有密不可分之依
02 存關係，暨評估自身之資力等各項後，自行決定是否參與競
03 標或行使共有人優先承買之權利，兩造均有公平應買或承買
04 而得以買受系爭土地之機會，而得以單獨取得系爭土地所有
05 權。如此，不僅使系爭土地發揮最高經濟上之利用價值，保
06 持完整利用性，對兩造均屬有利。是參酌前揭系爭土地之使
07 用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，本院認
08 系爭土地不適宜原物分割，應以變價分割，所得價金按兩造
09 應有部分比例分配，可兼顧全體共有人即兩造之公平性，並
10 使系爭土地之經濟效益得以發揮，應屬適當，爰予採用。

11 四、綜上所述，原告本於共有人之地位，依民法第823條第1項、
12 第824條第2項第2款，訴請將系爭土地予以變價分割，賣得
13 價金按兩造應有部分比例即各1/2分配，為有理由，應予准
14 許，爰判決如主文第1項所示。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張及所提之其餘攻擊防禦
16 方法，核與本件判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此
17 敘明。

18 六、末按，「因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉
19 訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情
20 形，命勝訴之當事人負擔其一部。」，民事訴訟法第80條之
21 1定有明文。又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換
22 地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不
23 得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要。查本件分
24 割共有物之訴，為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割
25 方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗
26 訴之問題，且兩造當事人均因本件裁判分割而同霑利益，故
27 本院認於裁判分割共有物訴訟，而法院准予分割，原告之訴
28 有理由時，仍應由兩造分別依其應有部分比例負擔訴訟費用
29 為當，爰諭知如主文第2項所示。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
31 民事庭審判長法官 伍偉華

01
02
03
04
05
06
07
08

法 官 夏 緯 萍
法 官 黃 淑 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20日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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 2 月 27 日
書記官 廖文瑜