

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第555號

原告 沈文欽

訴訟代理人 林世超律師

歐瓊心律師

被告 沈曼琪 原籍設新北市○○區○○路00○0號9樓

沈亞妮 原籍設新北市○○區○○街0號2樓

共同

訴訟代理人 沈明莉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落宜蘭縣○○鎮○○○0段000地號土地准予變價分割，所得價金由兩造依如附表「應有部分」欄所示之比例分配。訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落宜蘭縣○○鎮○○○0段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分如附表所示，兩造就系爭土地無不能分割之約定，系爭土地亦無不能分割之情形，因兩造就系爭土地分割方法無法達成協議，為此訴請裁判分割系爭土地。又系爭土地形狀屬長條形之袋地，須透過相鄰之第三人所有同地段125地號土地始能對外通行，且其上地上物均未辦理保存登記，而依被告沈曼琪、沈亞妮（下分稱姓名，合則稱被告2人）應有部分換算之面積僅各20.19m²，且鄰地亦無被告2人所有或共有之其他土地，若以原物分割，將致系爭土地變為畸零地，顯然無法善加利用，更無經濟價值，爰請求將系爭土地變價分割等語。並聲明：請准兩

01 造共有之系爭土地強制分割，分割方法為變價拍賣，並將拍
02 賣所得按兩造應有部分分配價金。

03 二、被告2人則以：被告2人不會再回臺灣居住，同意原告變價分
04 割方案等語（見本院卷第216頁）。

05 三、本院之判斷：

06 (一)按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
07 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
08 者，不在此限。」，民法第823條第1項定有明文。本件原告
09 主張系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附
10 表「應有部分」欄所示，且系爭土地並無因物之使用目的不
11 能分割或其他法律限制不得分割之情形，兩造就系爭土地亦
12 未約定不分割之期限，亦無訂立不得分割之契約，而兩造無
13 法就系爭土地分割方法達成協議等情，業據其提出系爭土地
14 登記第一類謄本、宜蘭縣都市計劃土地使用分區證明書、地
15 籍圖謄本等件為憑（見本院卷第13至19頁），又系爭土地為
16 都市計畫內土地，使用分區為住宅區，非屬農業發展條例第
17 3條第11款規定之耕地，無土地法第31條最小分割面積限制
18 及農業發展條例第16條限制或禁止分割之情；且系爭土地亦
19 無套繪為已建築之法定空地，並無限制或禁止分割等情，此
20 亦有宜蘭縣宜蘭地政事務所民國112年11月2日宜地貳字第11
21 20010687號函、宜蘭縣○○鎮○○000○○00○○鎮○○○
22 0000000000號函、宜蘭縣政府112年11月7日府建管字第1120
23 192030號函及112年11月13日府建管字第1120196149號函在
24 卷可稽（見本院卷第59至63頁、第69頁），且為被告2人所
25 未爭執，堪信原告此部分之主張為真實。是原告依前揭規定
26 訴請裁判分割系爭土地，自無不合，應予准許

27 (二)次按，「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
28 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
29 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
30 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
31 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」；「以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之」；「以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有」，民法第824條第2項、第3項、第4項定有明文。又「定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限。又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，其分割方法始得謂為適當。」（最高法院90年度台上字第1607號民事裁判意旨參照）。又共有物分割應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法。而採行變價分割，通常係因共有物性質上不能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形，是倘共有之土地予以原物分割，會致各共有人分得土地面積過於狹窄、不完整、面寬不足，而不利於土地之利用價值時，即不應採行原物分割，此時若採行變價分割，可使該共有之土地得以整筆統一出售，自得提高土地之售價，並以其賣得之價金分配予各共有人，對各共有人均屬有利，自亦屬妥適之分割方法。

(三)經查，系爭土地面積為242.3m²，登記謄本上就使用分區及使用地類別均為空白，且須經由第三人所有坐落宜蘭縣○○鎮○○○0段000地號土地始能對外通行，周遭僅有零星住家，交通狀況可供車輛單線通行，無明顯商業活動，而其上現有如宜蘭縣宜蘭地政事務所112年12月13日收件字第338300號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A至E部分之地上物，編號A部分為1層鐵皮屋（面積25.87m²，門牌號碼為宜蘭縣○○鎮○○路000巷0號），現供堆放雜物使用；編號B部分為1層土角磚石瓦頂地上物（面積23.13m²），亦供堆放雜物使用；編號C部分為1層磚造瓦頂地上物（面積17.10

01 m²)，內部使用狀況不明；編號D部分為圍牆、洗手臺、水
02 塔（面積2.87m²）；編號E部分為1層土角磚石瓦頂地上物
03 （面積1.73m²），業經本院至現場履勘，製有勘驗筆錄、現
04 場照片附卷可考（見本院卷第95至111頁、第121頁），並囑
05 託宜蘭縣宜蘭地政事務所繪製附圖在卷可考（見本院卷第11
06 7至119頁）。又原告主張如附圖所示編號A、D部分地上物為
07 其出資搭建，並原始取得所有權，如附圖所示編號B、E部分
08 則為訴外人沈阿嬰向第三人購入，並將編號B部分分配予訴
09 外人沈慶財使用，其後由原告1人單獨繼承，編號E部分則分
10 配予訴外人沈慶隆使用，其後由訴外人沈黃罔單獨繼承，編
11 號C部分則為訴外人沈朝英出資興建，並原始取得所有權，
12 嗣由其全體繼承人繼承等節，有原告提出之照片附卷可按
13 （見本院卷第57頁、第159頁），並有台灣電力股份有限公
14 司宜蘭區營業處回函在卷可佐（見本院卷第123頁、第127
15 頁），且為被告2人對此均不爭執（見本院卷第216至217
16 頁），堪信屬實。本院審酌系爭土地面積僅242.3m²，兩造
17 各可分得之面積如附表「應分得之面積」欄所示，倘以原物
18 分割，在實際使用上將面臨因系爭土地過於細分而造成使用
19 效益降低之情況，亦增加利用上之困難度，顯難認符合共有
20 人之整體利益，加以前揭如附圖所示編號A至E部分之地上
21 物，現均僅供堆放雜物，並非供居住使用，且年久失修屋況
22 不佳，且除如編號A、B、D部分地上物為原告所有或使用
23 外，其餘地上物均係由他人占用，而被告2人均未使用系爭
24 土地，亦無分得原物之意願，是本院認若以變價分割方式，
25 由需求土地者競標，因土地產權單純，與鄰地整合之可能性
26 提高而得作為整體規劃使用，有助提昇系爭土地之利用價值
27 及經濟效益，且經由市場行情決定系爭土地之價值，不僅可
28 避免兩造對系爭土地客觀市價之疑慮，保持系爭土地之完整
29 利用及經濟效用，基於市場自由競爭，可使兩造取得符合通
30 常買賣交易水準之變價利益，且將來執行法院依變價分割判
31 決拍賣系爭土地時，兩造仍得依其個人對系爭土地之利用情

01 形、在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估
02 自身之資力等各項後，自行決定是否參與競標或依民法第82
03 4條第7項之規定行使共有人優先承買之權利，兩造均有公平
04 應買或承買而得以買受系爭土地之機會，而得以單獨取得系
05 爭土地所有權。如此，不僅使系爭土地發揮最高經濟上之利
06 用價值，保持完整利用性，對兩造均屬有利。從而，經考量
07 系爭土地之使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切
08 情形後，本院認系爭土地應以變價方式分割，並按兩造應有
09 部分比例分配較為適當，且符合公平原則。

10 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
11 請求裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院審酌系
12 爭土地之經濟效益、並維護當事人間之公平，認以變價分割
13 為適當，所得價金按兩造如附表「應有部分」欄所示之比例
14 分配之，爰判決如主文第1項所示。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
16 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此
17 敘明。

18 六、按「因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
19 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
20 勝訴之當事人負擔其一部。」，民事訴訟法第80條之1定有
21 明文。分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原
22 告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不
23 得不然，又分割共有物之訴，乃形成訴訟，法院不受當事人
24 聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之
25 問題，是本院揆諸前開規定，認訴訟費用若由被告負擔，將
26 顯失公平，應由兩造按附表「訴訟費用負擔」欄所示比例分
27 擔，始為公允，爰諭知如主文第2項所示。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

29 民事庭審判長法官 伍偉華

30 法官 夏煒萍

31 法官 黃淑芳

01 以上正本係照原本作成。
02 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
03 出上訴狀（應附繕本）。
04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
05 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日
06 書記官 廖文瑜

07 附表：系爭土地之共有人名冊
08

編號	當事人	應有部分	應分得之面積	訴訟費用負擔
1	沈文欽（原告）	5/6	201.92m ²	5/6
2	沈曼琪（被告）	1/12	20.19m ²	1/12
3	沈亞妮（被告）	1/12	20.19m ²	1/12
		合計	242.30m ²	