臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1169號

原　　告　湯炳榮
訴訟代理人　謝秉錡律師
複　代理人　劉靜芬律師
被　　告　嘉仲建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
特別代理人　王志平律師

上列當事人間請求不動產分割事件，本院於民國111年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺中市○區○○段000000地號、面積37平方公尺土地，分歸原告單獨所有，原告應補償被告新臺幣貳拾伍萬伍仟元。

訴訟費用由被告負擔其中三十七分之三，餘由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：按解散之公司，除合併、分割或破產而解散外，應行清算。解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；股份有限公司之清算，以董事為清算人。但公司法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限。清算人有數人時，得推定1人或數人代表公司，如未推定時，各有對於第三人代表公司之權。公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司之負責人。公司法第24條、第25條、第322條第1項、第334條準用第85條第1項前段、第8條第2項分別定有明文。是以，公司解散後，應進行清算程序，在清算完結前，法人之人格於清算範圍內，仍然存續，必須待清算完結後，公司之人格始歸於消滅。次按委任關係，因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅；但契約另有訂定，或因委任事務之性質不能消滅者，不在此限，民法第550條亦有明文。故清算人與公司間之委任關係，因清算人死亡而消滅。經查，被

告公司於民國95年7月21日解散，依法應行清算程序，被告公司前於95年8月8日呈報清算人連健伸（原名連辛沿），有被告公司變更登記事項卡在卷可稽(見本院卷第83至85頁），並經調閱本院95年度司字第207號呈報清算人卷宗查明屬實；惟連健伸已於97年3月4日死亡（見本院卷第73頁），而公司法第334條並未準用同法第80條清算繼承之規定，則連健伸與被告公司間之清算人委任關係即因其死亡而消滅；再者，依被告公司變更登記事項卡之記載，其解散時之董事尚有林瑞濱、許吳梅雀、張陳綉枝等3人，然此3人亦均已死亡（見本院卷第87至98頁及本院95年度司字第207號卷中許吳梅雀戶籍謄本），自亦無從依公司法第322條第1項本文規定，以其他董事為被告公司之清算人即法定代理人，則本件已無人可代表被告公司為訴訟行為。而原告依民事訴訟法第51條第1項規定聲請本院為被告公司選任特別代理人，前經本院以110年度聲字第225號裁定選任王志平律師為特別代理人，是本件自應由特別代理人王志平律師代表被告公司應訴，合先敘明。

二、原告主張：坐落臺中市○區○○段000000地號，面積37平方公尺之土地（下稱系爭土地)為兩造共有，原告之應有部分比例為37分之34，被告之應有部分比例為37分之3，原告具有過半以上之權利範圍，且被告為解散之公司，衡情並無可能再使用該土地。而系爭土地依其使用目的並無不能分割之情事，核與民法第823條第1項規定相符，是原告依上開規定，請求兩造共有之系爭土地准予分割，並全部分歸原告取得，由原告以金錢補償被告等語。並聲明：兩造共有系爭土地由原告單獨取得，並由原告以金錢補償被告。

三、被告則以：對於原告所提分割方案即土地全部歸原告所有，被告部分以價金補償，沒有意見，同意補償被告之價格依本件委請大中不動產估價師聯合事務所（下稱大中事務所）所為鑑定結果之金額計算等語。

四、本院得心證之理由：

（一）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。查原告主張系爭土地為兩造共有，原告持分為37分之34，被告持分為37分之3，系爭土地並無依法令或因物之使用目的不能分割，亦無契約訂有不分割之期限，且兩造就分割方法未能達成協議等情，業據原告提出系爭土地登記第三類謄本在卷可稽（見本院卷第17頁），且為被告所不爭，自堪信為真，則原告請求裁判分割系爭土地，洵屬有據。

（二）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。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，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。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，民法第823條第1項及第824條分別定有明文。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、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，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決參照）；又法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年台上字第2117號判例參照）。再按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。另按分割共有

物，除應斟酌各共有人之意願、利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌分得部分所得利用之價值、經濟效用等原則。且裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明及上開事項等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院84年度臺上字第1538號、94年度臺上字第1768號、93年度臺上字第1797號判決要旨參照）。準此，請求分割共有物之訴，法院應依上開規定，斟酌共有人之意願，共有物之性質、經濟效益及全體共有人之利益，為公平適當之分配。查系爭土地之面積僅為37平方公尺，倘將原物分配與全體共有人，而分割為2筆土地，將導致分割後土地面積，更加微小，不利於使用而未能發揮較大經濟效用。又系爭土地之土地使用分區為都市計畫內第三種住宅區，依都市計畫法臺中市畸零地使用自治條例認定為畸零地，其上坐落1棟1層樓建物作為倉庫使用，係未辦保存登記建物等情，此有大中事務所111年3月8日大中字第1110019號函附估價報告書在卷可稽，而原告就系爭土地所主張之分割方案業已考量系爭土地上之地上物使用現況，其上之1層建物作為倉庫使用，原告表明有繼續使用之意願，而被告則為解散之公司，並未使用系爭土地，日後亦較無使用之可能，此並經被告到庭表示同意等語（見本院卷第113至114頁、第153至154頁），從而，本院斟酌依前開方式作為系爭土地分割方法，未經被告反對，未與各共有人之意願相違；將原物分割予原告單獨所有，面積尚能維持37平方公尺，不致更加微小，且能由原告繼續使用其上1樓之倉庫，當能利於使用而發揮較大經濟效用，並能顧及將來建築使用需求，亦不致造成額外之負擔，則將原物分割予原告單獨所有，非但不會對系爭土地現在使用狀況產生妨害，且符合兩造將來使用需求，故而，經審酌兩造即各共有人之意願、彼此間利益之公平、共有物之性質、分割前之使用狀態、分割後之利用價值及

經濟效用等相關情狀，認將系爭土地以分歸原告單獨所有作為原物分割方法，再由原告以金錢補償予被告，當應符合兩造之利益及系爭土地之經濟效用，堪稱允當。

（三）再者，系爭土地為兩造共有，原告應有部分比例為37分之34，被告應有部分比例為37分之3等節，已如前述；則系爭土地原物分配與原告單獨所有，原告自應向其餘當事人即共有人為金錢補償甚明。參以，原告應為金錢補償之金額，經本院囑託大中事務所所為鑑價後出具之鑑價報告，參考相類土地，依比較法等方法推算標的土地價格，並考量情況、價格日期、區域因素、個別因素後，以比較法及土地開發分析法等2種估價方法進行系爭土地價格之評估，認系爭土地之合理單價應為每坪新臺幣28萬元，並據此估算原告應以25萬5000元對被告為金錢補償，有該鑑價報告在卷可憑（見本院外放估價報告書），復經兩造均表示同意由原告以該金額對被告為金錢補償等語在案。從而，經審酌兩造即各共有人之意願、彼此間利益之公平、共有物分割後之利用價值及經濟效用等有關情狀，認將系爭土地經分歸原告單獨所有後，由原告依鑑價報告所示之金額25萬5000元向被告為金錢補償，當屬適當公允。

五、綜上所述，原告請求分割系爭土地，洵屬有據，經本院參酌各共有人之意願、彼此間利益之公平、共有物之性質、分割前之使用狀態、分割後之利用價值及經濟效用等有關情狀，認兩造共有之系爭土地分歸原告單獨所有，並由原告以25萬5000元向被告為金錢補償，當屬適當公平之分割方法，爰就系爭土地之分割方法，諭知如主文第1項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

七、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文；衡以分割共有物訴訟，屬固有必要共同訴訟，應以全體共有

人為當事人，始為適法，然兩造間未必有訟爭性存在，而具非訟事件之性質，是此類訴訟之被告，係因訴訟性質及共有人身分致成被告，其與原告間本可互換訴訟主體之地位，其等間亦可同受該訴訟結果之利益，倘認為由形式上敗訴之被告負擔訴訟費用顯失公平，應由兩造按系爭土地應有部分比例負擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　13　　日

民事第五庭　　法　官　許惠瑜

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。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　　111　　年　　5　　月　　13　　日

書記官　高偉庭