臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2717號

原　　告　新居不動產建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　張政隆

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　葉耀中律師

複　代理人　張翊宸律師

　　李亞璇律師

被　　告　林政宏

000000000000000000

訴訟代理人　黃呈利律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（面積275.73平方公尺）予以變價分割，所得價金由兩造各分配2分之1。

二、訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分比例各2分之1，使用分區為第二種住宅區，且無法令禁止分割或因物之使用目的不能分割或訂有不分割期限約定之情形。茲因兩造就系爭土地之分割方法無法達成協議，且系爭土地為畸零地，無法單獨建築使用，如以原物分配，顯有困難，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，請求變價分割系爭土地等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告答辯：同意變價分割。

三、得心證之理由：

㈠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，使用分區為第二種住宅區，且無法令禁止分割或因物之使用目的不能分割或訂有不分割期限約定之情形，然兩造就系爭土地之分割方法無法達成協議等事實，業據其提出系爭土地登記謄本、使用分區證明書、地籍圖謄本、都市計畫區查詢結果等為證（見本院110年度中司調字第530號卷第19至25頁、本院卷第53頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

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，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所共有，並無法令禁止分割或因物之使用目的不能分割或訂有不分割期限約定之情形，業如前述，則原告依前開規定請求分割系爭土地，洵屬有據。

㈢次按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：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，民法第824條第2項第2款定有明文。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，以符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院110年度台上字第1641號判決意旨參照）。經查，系爭土地使用分區為住宅區，北側臨接15公尺計畫道路，然其深度與臺中市畸零地使用自治條例第4條規定不符，屬畸零地而無法單獨建築等情，有臺中市政府都市發展局110年12月30日中市都建字第1100267218號函附卷可參（見本院卷第83頁），可見系爭土地無法單獨建築使用，如採原物分配方式，將系爭土地分別分配予兩造，將造成各共有人分得面積狹小，而不利於兩造使用規劃系爭土地，有損於系爭土地將來之經濟效

用，堪認本件確有各共有人均受原物分配顯有困難之情形。又如採變價分割方式，將系爭土地予以變賣，藉由市場行情決定系爭土地之價值，並以所得價金分配予全體共有人，不僅符合兩造之意願，且可發揮系爭土地最高經濟利用價值，各共有人復得藉此充分實現因共有系爭土地所得享有之金錢利益，對兩造均屬有利。從而，本院審酌系爭土地現況使用情形、分割後之利用、經濟效益等因素，認採變價分割方法，應符合全體共有人之利益及公平原則，且無獨厚任一共有人而損及其他共有人權益之疑慮，應為適當可採，爰判決如主文第1項所示。

四、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。

五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，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。查本件分割共有物之訴，為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗訴之問題，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本院認於裁判分割共有物訴訟，而法院准予分割，原告之訴為有理由時，仍應由兩造分別依如附表所示應有部分比例分擔訴訟費用，較符公平原則，爰依民事訴訟法第80條之1規定，諭知訴訟費用負擔如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　15　　日

民事第二庭　審判長法　官　呂麗玉

法　官　江奇峰

法　官　鄭百易

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　　7　　月　　15　　日

書記官 唐振鐙