

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1219號

原告 細川開發有限公司

法定代理人 李懋祥

訴訟代理人 陳振德

被告 陳淑靜

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之土地，准予變賣，所得價金由兩造按如附表所示之應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造按如附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造共有如附表所示之土地，應有部分比例如附表所示，其使用分區為都市計畫區內之住宅區，並無因物之使用目的不能分割之情事，兩造間亦無不能分割之約定；又如附表所示之土地面積分別為16平方公尺、8平方公尺，不符合臺中市畸零地使用自治條例所規定之最小建築面積，無法建築使用，若是予以原物分配顯有困難或難以通常使用，為求充分有效利用，變價分割對兩造應是最佳選擇。原告爰依民法第823條、第824條之規定，訴請法院准予裁判分割，並請求：兩造共有坐落如附表所示之土地，准予變賣。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、本院所為之判斷：

（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；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，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：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，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定。查：

- 1、如附表所示之土地係兩造所共有，土地使用分區為第二種住宅區，各共有人之應有部分如附表所示，此有土地登記第三類謄本（見中司調卷第17至19頁）、地籍圖謄本（見中司調卷第21頁）、土地登記第一類謄本（見中司調卷第51至53頁）、臺中市政府都市發展局都市計畫土地使用分區證明書（見本院卷第41、43頁）在卷可稽。又兩造就系爭土地間，並無因物之使用目的不能分割之情事，亦無因契約訂有不分割之期限，更未見有達成分割之協議，是以，本件原告訴請裁判分割系爭共有土地，於法即無不合。
- 2、如附表所示之土地，依土地登記謄本（見中司調卷第51、53頁）之記載，分別僅有16平方公尺、8平方公尺，不符合臺中市畸零地使用自治條例關於面積狹小建築基地最小寬度及最小深度之規定，如以原物分割將使土地更加細分，導致土地經濟效益之減損，明顯不利於兩造之權益，若採行變價分割，較有利於提升土地之交換價值，而由兩造按應有部分比例分配價金，既能維護系爭土地之完整性，亦可間接增加其經濟效益，對於兩造而言均屬最佳之

之選擇，故本件原告主張採用變價分割之方式，核屬適當。

(二)從而，本院審酌如附表所示之土地其使用現狀、整體利用之效益、各共有人之利益等情，認為原告所提變價分割之方法，確已兼顧兩造之經濟利益及發揮土地之經濟效用，則原告依民法第823條第1項、第824條第1項、第2項之規定，訴請分割如附表所示之土地，為有理由；本院並認以變價分割為最適宜之分割方法，爰判決兩造共有如附表所示之土地准予變賣，所得價金則按兩造如附表所示之應有部分比例予以分配，爰判決如主文第1項所示。

五、分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法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，以共有人全體各按其原應有部分比例負擔，方屬公允，爰依民事訴訟法第80條之1規定，諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 112 年 7 月 19 日
民事第六庭 法 官 巫淑芳

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 112 年 7 月 19 日
書記官 楊家印

附表：

土 地 坐 落					
縣 市	鄉 鎮 市 區	段	地 號	面 積	權 利 範 圍
臺 中 市	北 區	賴厝廍段	108-115	16m ²	原告 3分之2 被告 3分之1
臺 中 市	北 區	賴厝廍段	108-88	8m ²	原告 3分之2 被告 3分之1

