

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第416號

原告 廖寶鳳

訴訟代理人 戴連宏律師

複代理人 許博堯律師

賴泐儒

被告 吳錫揚

訴訟代理人 羅誌輝律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落於臺中市○○區○○段0000地號土地，按附圖所示方法分割。

原告應補償被告新臺幣貳佰零肆萬伍仟陸佰零玖元。

訴訟費用由兩造依附表所示比例負擔。

事實及理由

壹、原告主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（面積：758.13平方公尺，下稱系爭土地），應有部分如附表所示。系爭土地無因法令或物之使用目的不能分割，兩造亦未訂有不分割之特約，惟就分割方法無法達成協議，爰請求將系爭土地分割如附圖即臺中市清水地政事務所民國112年7月5日複丈成果圖所示，又因原告所分得之附圖編號B部分為袋地，則應依理德不動產估價師聯合事務所第1次鑑定之找補金額，由原告補償被告新臺幣（下同）2,045,609元等語。並聲明：如主文所示。

貳、被告則以：同意系爭土地分割如附圖所示，但原告既曾主張得合併其配偶即訴外人吳心所有之同段1411地號土地及國有之1446地號土地共同使用，其所分得之附圖編號B部分並非袋地，則應依理德不動產估價師聯合事務所第2次鑑定之找補金額，由原告補償被告3,392,441元，另系爭土地亦可以變價方式分割等語置辯。

參、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。系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，使用分區編定為「第二種住宅區」等情，為兩造所不爭執，復有系爭土地登記謄本、臺中市政府都市發展局112年3月1日函足資佐證（見本院卷第75、21頁）。兩造並未約定不為分割，亦無因物之使用目的不能分割之情形，僅就分割方法無法達成協議。是原告請求分割系爭土地，自無不合。

二、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：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824條第2項定有明文。又按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現況，並顧及分割後全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，不受任何共有人主張之拘束。經查：系爭土地呈狹長且不規則之形狀，南半部即附圖編號B之大部分（254.8平方公尺）為原告配偶吳心之鐵皮建物占用等情，為兩造所不爭執，復有臺中市清水地政事務所經另案囑託而繪製之111年7月7日複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第103頁）。又與附圖編號A部分相鄰之同段1443地號土地，業經兩造於本院成立和解歸被告所有（見本院卷第135頁和解筆錄）。則系爭土地若依附圖方式原物分割，有利於被告整合附圖編號A部分與1443地號土地一併利用，亦可使原告配偶之上開鐵皮屋毋庸拆除，對兩造均屬有利，兩造亦均肯認上開分配之位置，自屬妥適，應可採擇。又系爭

01 土地以原物分配於兩造既無困難，則被告另主張得變價分
02 割，即與民法第824條第2項之規定不合，尚無可取。

03 三、再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
04 應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項定
05 有明文。系爭土地依附圖所示方案分割之結果，與兩造之應
06 有部分面積不同，依前揭規定，應有由共有人互相找補之必
07 要。本院囑託理德不動產估價師聯合事務所先後2次鑑定系
08 爭土地之價格及找補之金額，該事務所112年9月20日回函所
09 附之第1次鑑定報告，認原告應補償被告2,045,609元；該事
10 務所112年12月8日回函所附之第2次鑑定報告，則認原告應
11 補償被告3,392,441元，有各該鑑定報告可按。經查：

12 （一）上開2次鑑定均有對系爭土地之地目、使用分區、利用情
13 況、一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素
14 （含土地形狀、臨路情形等）、與系爭土地條件相同或相
15 似之鄰近土地之實價登錄資料及交易情形等進行評估。而
16 2次鑑定不同之處，在於第1次鑑定有考慮系爭土地附圖B
17 部分與同段1411地號土地之間，夾雜同段1446地號國有
18 地，須藉由該國有土地方得通行臺中市沙鹿區正德路97巷
19 之因素（見第1次鑑定報告第19頁），此為第2次鑑定所無
20 （見第2次鑑定報告第19頁）。

21 （二）原告雖曾主張若可向財政部國有財產署申請購買同段1446
22 地號土地之一部分，即可與系爭土地附圖B部分合併使
23 用，由原告配偶吳心所有之同段1411地號土地向外通聯，
24 即非袋地，可直接通往正德路97巷等語（示意圖見本院卷
25 第145頁）。惟原告目前尚未向財政部國有財產署申購同
26 段1446地號土地，且原告若欲申購，尚須先向臺中市都市
27 發展局申請公私有畸零（裡）地合併使用證明書，倘經該
28 局認定國有土地應與毗鄰土地合併建築使用，得檢附該局
29 核發有效期限內之合併使用證明書，依國有財產法第49條
30 第3項規定申請畸零地讓售；倘該局不予核發合併使用證
31 明書，應提出該局不予核發合併使用證明書之文件，依國

有財產法第52條之1第1項第6款及同法施行細則第55條之1第3項第2款規定申請專案讓售。倘原告申請專案讓售，現況若有水溝、道路，另需依國有非公用不動產讓售作業程序第17點第2項第4款規定，洽主管機關查告是否保留公用，倘經主管機關認定應留供公共使用，則不予讓售，有財政部國有財產署112年6月13日台財產中處字第11240020160號函在卷可憑（見本院卷第179-181頁）。足見原告縱使申請購買同段1446地號土地之一部分，仍需經財政部國有財產署審核，並非當然得以承購。準此，關於系爭土地分割之價格鑑定，仍應就分割後附圖B部分須藉由他筆土地始能連通至正德路97巷之因素加以考慮，始與本件言詞辯論終結時之狀態相符。故原告主張應依第1次鑑定報告之價格做為補償被告之依據，自屬可取；被告主張應依第2次鑑定報告為據，尚難採擇。從而，原告依附圖分割系爭土地而應補償被告之金額，為2,045,609元。

四、綜上所述，本院認為系爭土地以如附圖所示之分割方案為可採，原告並應補償被告2,045,609元，爰諭知如主文第1、2項所示。

五、分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造依分割前應有部分即附表所示之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
民事第三庭 法 官 陳宗賢

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

03 書記官 何淑鈴

04 附表：

05

共有人姓名	應有部分
原告廖寶鳳	225/862
被告吳錫揚	637/862