臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第491號

上　訴　人　蔣家發
被上訴人　　一如永續股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　徐瑞鴻（即宏圖國際股份有限公司之指定代表人）
000000000000000000
訴訟代理人　陳淑玲律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國一一四年十月八日本院新店簡易庭一一四年度店簡字第五八五號第一審判決提起上訴，本院於民國一一五年七月十五日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被上訴人之法定代理人張泰昌於本院審理中代理權消滅，業經新任法定代理人陳怡君具狀聲明承受訴訟（見二審卷第三七至四四頁書狀暨公司變更登記表），核無不合，應予准許；陳怡君亦於本院審理中代理權消滅，業經新任法定代理人宏圖國際股份有限公司指定代表人徐瑞鴻具狀聲明承受訴訟（見二審卷第六七至七五頁書狀暨公司變更登記表、法人董事指派書），亦核無不合而應准許，合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人方面：

被上訴人於民國一一四年三月二十六日因拍賣取得坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地（下稱本件土地）、所有權權利範圍二分之一，並於同年月二十八日完成所有權移轉

登記，上訴人自六十四年十二月間起即為本件土地所有權權利範圍二分之一之共有人。兩造就本件土地分割方法不能達成協議，而本件土地並無不能分割情事，且本件土地面積僅六七・六四平方公尺，形狀狹長、寬度僅０・八四至二・一三平方公尺，現狀屬新北市新店區安康路一七三巷，如採原物分割將不利土地整體價值及經濟利益，爰請求准予裁判分割，並以變價方式分割，由兩造依應有部分比例分配所得價金。（被上訴人於原審起訴請求變價分割本件土地，所得價金按兩造應有部分比例分配，原審為被上訴人全部勝訴判決，上訴人就敗訴部分全部上訴）

答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人方面：

上訴人固不否認自六十四年十二月間起即為本件土地所有權權利範圍二分之一之共有人，自一一四年三月間起與被上訴人為本件土地全體共有人，及與被上訴人不能達成分割方法之協議等情，但以不同意變價分割，本件土地以變價方式分割將產生價金數額若干、手續費負擔問題，且致上訴人需負擔高額之土地增值稅，被上訴人如不欲繼續持有本件土地所有權權利範圍二分之一，應自行將名下本件土地應有部分出售移轉等語，資為抗辯。

上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。

三、被上訴人主張於一一四年三月二十六日因拍賣取得本件土地所有權權利範圍二分之一，並於同年月二十八日完成所有權移轉登記，上訴人自六十四年十二月間起即為本件土地所有權權利範圍二分之一之共有人，兩造就本件土地分割方法不能達成協議之事實，業據提出土地登記謄本、臺灣臺北地方法院不動產權利移轉證書為證（見原審卷第十五至十八頁），核屬相符；關於兩造就本件土地之分割方法不能達成協議一節，並經上訴人當庭坦認無訛（見原審卷第七一頁、二審卷第五三、六三頁筆錄），應堪信為真實。

但被上訴人請求法院判決變價分割本件土地、所得價金按共有人應有部分比例分配部分，則為上訴人否認，辯稱：本件土地以變價方式分割將產生價金數額若干、手續費負擔問題，且致上訴人需負擔高額之土地增值稅，被上訴人如不欲繼續持有本件土地所有權權利範圍二分之一，應自行將名下本件土地應有部分出售移轉等語。

四、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，民法第八百二十三條第一項定有明文。而民法第八百二十三條第一項所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言，例如界標、界牆、區分所有建築物之外牆、樓梯間、共用牆、樓板等共有共用部分是，最高法院五十年台上字第九七０號、八十五年度台上字第九六六號、八十七年度台上字第一七九七號著有裁判闡釋甚明。本件土地自一一四年三月二十六日起為兩造共有、所有權權利範圍各二分之一，已如前述；兩造間並無不分割之協議，此為兩造所不爭執；本件土地屬都市計畫（住宅區）內土地，不受土地法第三十一條最小耕地面積規定之限制，且未經核發土地建築執照，非屬法定空地，不受建築基地法定空地分割之限制，此經原審查證明確，有新北市新店地政事務所覆函、新北市政府工務局覆函、新北市新店區公所覆函、地籍套繪圖可稽（見原審卷第四一至四九、五三、六七、七三、七四頁）；又本件土地現狀屬新北市新店區安康路二段一七三巷，亦經被上訴人陳明在卷，且有地籍圖、相片可考（見原審卷第五五至六三頁），復經上訴人肯認屬實（見原審卷第七二頁筆錄），足見本件土地並非依法不得分割之土地，亦非繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者；則本件土地尚非不得分割，各共有人得隨時請求分割，被上訴人請求分割，於法尚無不合。

五、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：㈡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，民法第八百二十四條第二項第二款前段亦有明定。本件土地面積僅六七・六四平方公尺（見原審卷第十五頁土地登記謄本），折合近二十・五坪，面積非巨，形狀呈現南北向極狹長之近長方形（見原審卷第八七頁地籍圖謄本），現狀為新北市新店區安康路二段一七三巷，前業提及，寬度最窄處僅０・八四公尺，最寬處亦僅二・一三公尺，此經被上訴人陳明在卷（見原審卷第八三頁書狀），並為上訴人所不爭執，且本件土地之北側固與新北市新店區安康路二段相接，但其餘（東西南）三側均為他人土地且經蓋用建物或設置地上物（參見原審卷第五九至六三頁相片），原物分割顯有困難，蓋倘將本件土地原物分割，不唯分割後土地面積各僅區區三三・八二平方公尺、折合約十・二五坪，且如自北向南縱向切分，將致分割後土地寬度僅只四十二公分至約一・０七公尺，如為東西橫向切分，南側土地則成為袋地，必須經由北側土地通行至道路，北側土地依民法第七百八十九條第一項規定，亦應提供南側土地通行，分割後土地之效用均顯有降低，且嚴重減損本件土地原有經濟價值，本院認本件土地全部由兩造以外之一人所有、供單一利用，經濟效益、功能最佳。至上訴人所稱本件土地以變價方式分割將產生價金數額若干、手續費負擔問題，且致上訴人需負擔高額之土地增值稅云云，均非限制被上訴人共有物分割請求權之合法依據。

六、綜上所述，本件土地為兩造共有，並非不能分割，但兩造就分割方法不能達成協議，而本件土地如原物分割，將減損土地之效用及經濟效益，從而，被上訴人請求准予分割本件土地，洵屬有據，應予准許，並應定本件土地分割方法為變價分割，及按共有人應有部分比例分配價金。原審就前開應予准許之請求所為上訴人敗訴之判決（即判決以變價方式分割本件土地，所得價金依共有人應有部分比例分配），並無不

合，上訴意旨指摘原判決不當、求予廢棄，為無理由，爰予駁回。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第四百三十六條之一第三項、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　5　　日

民事第八庭　審判長法　官　蔡世芳

法　官　林芳華

法　官　洪文慧

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　5　　日

書記官　王緯騏