

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第2180號

原告 長青開發建設股份有限公司

法定代理人 林永成

訴訟代理人 許博堯律師

被告 臺中市政府建設局

法定代理人 陳大田

訴訟代理人 楊文賓

詹喬喻

受告知訴訟人

元大商業銀行股份有限公司

法定代理人 范志強

受告知訴訟人

賴秀雲

賴登山

賴樹貴

賴樹鄉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地，應予變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示之權利範圍比例分配。

訴訟費用由兩造各按如附表二所示之權利範圍比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表一所示之土地（下稱系爭土地）係原告與被告共有，兩造就系爭土地未訂立不分割契約，亦無因物之使用目的而不能分割之情事，惟兩造無法達成分割協議，致不能為協議分割。此外，系爭土地面積僅為22平方公尺，折算後約為6.66坪，且地形並非方正，若採原物分割方式，兩造持分面積分別約為1.11坪（原告部分）及5.54坪（被告部分），故兩造均無分得土地之實益，為使系爭土地能有效利用，應以變價分割為適當。爰依法提起本件訴訟。並聲明：

01 如主文第1項所示。

02 二、被告則以：

- 03 (一)、系爭土地係臺中市政府於民國56年間奉准徵收辦理拓寬大雅
04 路工程用地，當時未辦理原所有權人即訴外人賴樹鄉（下稱
05 賴樹鄉）所有持分6分之1土地之徵收移轉登記，又賴樹鄉應
06 領之補償費並未領取，且未提存在法院，嗣由第三人取得所
07 有權。雖依內政部97年12月22日內授中辦地字第0970724985
08 10號函示，經徵收土地因未辦理徵收註記及徵收登記而經善
09 意第三人取得所有權，登記機關尚不宜事後補註徵收註記限
10 制善意第三人所有權之行使，亦不宜以一般註記方式註記有
11 關徵收事宜，故原告所持分土地部分尚無法補辦徵收註記及
12 產權移轉。系爭土地現使用分區為第一種商業區，現況為水
13 泥地，且系爭土地因情事變更，現已無拓寬需求，被告爰依
14 據土地徵收條例第49條規定，辦理撤銷或廢止徵收，並連同
15 上開已奉准徵收尚未產權移轉登記持分土地併同辦理，倘以
16 變價分割，將影響原土地所有權人取回原有土地之權利，故
17 被告無分割意願，請鈞院審酌全部所有權人權益公平裁判。
- 18 (二)、系爭土地依法雖無不得分割之限制，惟本件原告既已取得系
19 爭土地周邊土地，為兼顧原告權利，應以原物分割方法為之
20 ，即將系爭土地面鄰中清路5/6部分分割為被告所有，其餘
21 1/6部分則分割予原告所有（如卷證3分割示意圖所示）等語
22 ，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、得心證之理由：

- 24 (一)、按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物
25 。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，
26 不在此限。」、「共有物之分割，依共有人協議之方法行之
27 。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
28 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
29 下列之分配：1、以原物分配於各共有人。但各共有均受
30 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2、
31 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、第824條第1項、第2項、第3項分別定有明文。另分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束；應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號判決要旨參照）。

(二)、經查，系爭土地為兩造共有（共有持分比例如附表二所示），兩造間復無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形，且於起訴前無法協議分割等情，業據原告提出系爭土地之土地登記第二類謄本、地籍圖謄本、土地使用分區證明書、及現況照片5張等件為證，另參以系爭土地雖經臺中市政府原為辦理拓寬大雅路之工程用地而辦理徵收，現因情事變更而已無拓寬需求，目前無法定不得分割之事由等情，亦據被告於本院審理陳述明確，堪認原告前開主張屬實。又本件原告訴請裁判分割之系爭土地面積僅為22公尺，位置則在臺中市○○路○段與梅亭街之交岔路口處（系爭土地北側面臨梅亭街、西側面臨中清路1段），且土地形狀呈三角形，有前開地籍圖及現場照片為證，亦為兩造所不爭執，若以原物分割予各共有人持有之方式分割，兩造所各得分得之土地面積過小，無法為任何建築或其他方式使用，且被告主張將系爭土地面臨梅亭街及中清路1段之部分分割由被告持有，卻將系爭土地內側部分分割予原告，然此種方式不僅將使被告分得之土地部分不易出入而難以使用，且兩造依前開方式所分得土地部分之價值亦未必相同，對原告而言亦不公平，原告也一再表明不同意以原物分割之方式進行分割。此外，兩造均無單獨分得系爭土地，而以相同價值之金錢補償對造之意願，應認本件確有難以為原物分割之情形。

(三)、次查，系爭土地為都市計畫區內第一種商業區土地，現況為水泥空地而無人占用，屬易於變賣之不動產，透過拍賣程序

，可由單獨一人取得，而保持系爭土地之完整性，並發揮系爭土地最大經濟效益。此外，民法第824條第7項亦訂有：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之」之明文，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判，係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰訂定變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘本件兩造中嗣後認有繼續維持系爭土地所有權之必要，除得於變價分配程序中自行投標應買，並得在非系爭土地共有人標得系爭土地時行使依相同條件優先承買之權利，其權利仍同獲保障；另審酌系爭土地無從採取824條第2項第1款前段之分割方法，已詳如前述，且若將系爭土地原物全部分配於部分共有人，對不能按應有部分受分配系爭土地之其他共有人，以金錢補償之，雖一方面受分配系爭土地之共有人所分得之系爭土地得受有相當之經濟價值，然對其餘之共有人而言，則未必公平；更何況，兩造對金錢補償之金額並無任何共識或意願，更無人表明有意對系爭土地實施鑑價並負擔鑑價所需費用，再審酌兩造已前因系爭土地無法達成分割協議而衍生本件訴訟，為免日後再生金錢補償糾紛，亦不宜採取此種分割方式。

(四)、本院斟酌系爭土地之型態及使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情形，認系爭土地之分割方法，應以變賣共有物後，以價金分別按各共有人所有權之權利範圍比例分配於各共有人之方式較為適當，並得獲取系爭土地之最大經濟效用及全體共有人利益，又部分共有人若希望維持系爭房地之所有權，仍得於拍賣程序中自行出價應買以取得所有權。從而，原告依民法第824條第2項之規定，起訴請求分割兩造共有之系爭土地，依法有理由，應准予分割，其分割方法則應以變價分割之方式，並分別將變賣系爭土地後所得價金，由兩造

按附表二所示之權利範圍比例分配，較符合系爭土地共有人之最大利益，且符合公平，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舉證據，經本院審酌結果，核與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、復按因共有物分割、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。又割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可；故本件原告之請求雖有理由，但如由被告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由兩造各依附表二所示之權利範圍比例分擔，併此說明。

六、末按分割共有物之訴屬形成之訴，必待判決確定，此形成判決所形成之法律效果始發生，當事人始取得判決賦予之權利，核與民事訴訟法第389條各款所列，法院應依職權宣告假執行之判決不同，爰不依職權宣告假執行。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條1項前段、第80條之1、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 28 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 林士傑

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 109 年 10 月 28 日
書記官 楊均謙

附表一：分割不動產一覽表：

編 號	土 地 坐 落				
	縣 市○鄉鎮市區○ 段	地號	面 積 (平方公尺)	權利範圍	
1	臺中市○○○區 ○○○○段	182-4	22	全部	
各共有人權利範圍：臺中市政府建設局持分5/6；長青開發建設股份有限公司持分1/6。					

附表二：土地共有人權利範圍比例一覽表：

編號	當事人		權利範圍比例
1	被告	臺中市政府建設局	5/6
2	原告	長青開發建設股份有限公司	1/6