

臺灣宜蘭地方法院民事判決

107年度訴字第526號

原告 廖宏昇

訴訟代理人 廖松根

被告 林旺仁

被告 冬山河廣播電台股份有限公司

法定代理人 林江美蓮

訴訟代理人 楊碧村

被告 丁紀花

訴訟代理人 廖聰賢

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落宜蘭縣○○鎮○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）應分割為：如附圖所示編號964部分歸被告丁紀花所有；編號964-1部分歸原告所有；編號964-2部分歸被告冬山河廣播電台股份有限公司所有；編號964-3部分歸被告林旺仁所有。

訴訟費用新臺幣（下同）28,094元由兩造按如附表所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告林旺仁、冬山河廣播電台股份有限公司經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，依原告聲請為一造辯論判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴意旨：

系爭土地為兩造共有，各應有部分如附表所示。系爭土地並無因物之使用目的不能分割情事，兩造亦未訂有不分割之期限。因原告曾與被告就系爭土地共有事宜為協商，對於系爭土地之管理、使用未能達成分割協議，致無法為有效利用系爭土地，爰請求將系爭土地以原物分割之方式，依宜蘭縣宜蘭地政事務所107年9月11日土地複丈成果圖即附圖所示分割方案進行分割。分割後各部分基地均面臨連絡道路，無礙通

01 行。而系爭土地上有如附圖所示編號A、B 2棟建物坐落其上
02 係為原告之父與叔叔所共有，持分各為1/2，而被告丁紀
03 花為原告叔叔之配偶，且為避免分割後，現有房屋所有人與
04 基地所有人不同，致衍生拆屋還地問題，以此案為分割方法
05 可使現有房屋與基地分歸同一人（或有近親關係之人）。
06 爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，求為如主文所
07 示之判決。

08 二、被告方面：

09 (一)、被告丁紀花表示同意原告所主張的分割方案。（見本院卷第
10 111頁）

11 (二)、被告冬山河廣播電台股份有限公司曾到庭表示：主張以買賣
12 方式處理，以原物分割的話對伊是損失，應要有補償。

13 (三)、被告林旺仁未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何
14 聲明或陳述。

15 三、本院之判斷：

16 (一)、本件原告主張兩造共有系爭土地，各應有部分如附表所示乙
17 節，有系爭土地之土地登記謄本為證（見本院卷第11至12頁
18 ），自得認為真實。

19 (二)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
20 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
21 在此限。為民法第823條所規定。又共有物之分割，依共有
22 人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決
23 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
24 有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人
25 。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於
26 部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以
27 價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，
28 他部分變賣，以價金分配於各共有人，亦為同法第824條第2
29 項第1款、第2款所明定。查本件系爭土地並無因物之使用目
30 的不能分割或約定不分割之情事，而兩造就本件共有物分割
31 事宜，前經本院107年度調字第225號行調解程序不成立在案

01 ，足見確有共有人就共有物分割方法無法達成協議之情事。
02 則原告依首揭法律規定，提起本件訴訟請求判決分割系爭共
03 有物，即屬有據。

04 (三)、次按裁判分割共有物，應斟酌各共有人之利害關係、使用情
05 形，兼考量共有物之性質、價值經濟效用、公平原則，以定
06 其適當之分割方法。是本件次應審認者，為系爭土地以何方
07 式分割對全體共有人均為公平，且最能發揮土地之經濟效益
08 。查，系爭土地坐落於宜蘭縣蘇澳鎮福德西巷旁，其上有門
09 牌該巷37號房屋，現場為兩座平房，據原告稱是同一門牌號
10 碼，均是原告爺爺留下，目前由原告之父與叔叔共有，其他
11 共有人於系爭土地上並無房屋亦未占有等情，業經本院至現
12 場履勘明確，製有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽。其地上物
13 坐落情形，並經測量如附圖所示。而原告所提分割方法，係
14 以附圖所示東北側現有編號A房屋臨地界往西南延伸劃出分
15 割線，以附圖編號964部分分歸被告丁紀花（即原告之叔配
16 偶）所有，再依序平行劃出以編號B房屋所坐落基地為主之
17 編號964-1部分歸原告所有、編號964-2部分空地歸被告冬山
18 河廣播電台股份有限公司所有、編號964-3部分歸被告林旺
19 仁所有。以此方案分割，兩造均可分得與應有部分比例換算
20 面積相符之實物，已達基本公平原則要求。且分割後四塊土
21 地均臨福德西向之巷道，於分割後土地均有適當通行道路可
22 供使用，且就現存系爭土地之建物，亦已考慮與土地所有權
23 或使用權限之一致性，可免日後糾紛；至於分割後編號B房
24 屋一小部分雖有占用被告冬山河廣播電台股份有限公司分得
25 之編號964-2部分情形，此部分兩造應可自行協商處理，應
26 不致影響此分割方法之適當性。被告丁紀花並已同意原告之
27 分割方法。是依上開方法分割，已符絕大多數共有人之意願
28 ，且對全體共有人亦符公平及經濟原則，本院認屬適當。爰
29 依上開說明，判決將系爭土地以如主文所示之方式分割。

30 四、綜上所述，系爭土地應以如主文所示方法為分割，並由本院
31 並依職權酌定訴訟費用之負擔，判決如主文所示。

中華民國 108 年 4 月 24 日
臺灣宜蘭地方法院民事庭
法官 張軒豪

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 108 年 4 月 24 日
書記官 林憶蓉

附訴訟費用計算式：（單位：新臺幣元）

第一審訴訟費用 16,444元+測量規費 11,650元（由原告預墊）
=28,094元

附表：

編號	訴訟當事人	土地應有部分即訴訟費用負擔比例
一	原告	800分之297
二	被告林旺仁	400分之3
三	被告冬山河廣播電台股份有限公司	8分之2
四	被告丁紀花	800分之297