

臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度訴字第211號

原告 林清標

訴訟代理人 郝中興律師

游儒倡律師

被告 東之順股份有限公司

法定代理人 林通義

訴訟代理人 陳志宏

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國108年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○○○○號土地應依如附圖所示方法予以分割，其中如附圖編號B部分土地分歸原告所有、編號A部分土地分歸被告所有。

原告應補償被告新台幣參佰參拾捌元。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

一、原告主張：宜蘭縣○○鄉○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分各2分之1。原告前曾委請律師發函送達被告協議分割遭拒，致無法協議分割，且兩造間就系爭土地無不能分割之特約，依系爭土地之使用目的無不能分割之情事，爰依民法第823條第1項、第824條之規定請求裁判分割。至分割方案則請求以系爭土地毗鄰之同段924地號土地地籍線平行劃設一分割線，將系爭土地一分为二如附圖即宜蘭縣宜蘭地政事務所收件日期108年5月3日字第969號所示，以原物分割之方式，將附圖編號B所示之土地歸由原告取得、附圖編號A所示之土地則歸由被告取得。並聲明：如主文所第一項所示。

二、被告則以：被告不同意分割，因系爭土地如以原物分割，各面積僅約55平方公尺，依建築法令無法興建建物，請求以變價方式為分割。又若法院判決原物分割，被告取得附圖編號A所示之土地也沒有關係。並聲明：駁回原告之訴。

01 三、本院之判斷：

- 02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
03 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
04 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
05 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
06 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
07 配：①以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配
08 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。②原物分配顯有
09 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，或以原物
10 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
11 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
12 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，
13 因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
14 持共有。民法第823條第1項、第824條第1項至第4項分別定
15 有明文。復按裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係
16 、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經
17 濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字
18 第1607號判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變
19 價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形
20 、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不
21 受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第
22 600號判決意旨參照）。再按分割共有物，究以原物分割或
23 變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張
24 之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效
25 用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者
26 ，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院最高法院98
27 年度台上字第2058號民事裁判要旨參照）。
- 28 (二)查系爭土地為兩造所共有，應有部分均各1/2，兩造就分割
29 方法無法達成分割協議，且無契約定有不分割之期限，為兩
30 造所是認，且有系爭土地之土地登記謄本在卷可稽（本院卷
31 第21頁）；又系爭土地為一空地，業經本院於108年5月15日

到場履勘明確（本院卷第95頁以下勘驗筆錄），亦無何因物之使用目的不能分割之情形，則原告請求分割系爭土地，洵屬有據。本院考量系爭土地為都市計畫土地，使用分區為住宅區，屬建築用地無分割最小面積之限制，有原告提出之宜蘭縣礁溪鄉公所都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書影本及宜蘭縣政府108年7月5日府地籍字第108105399號函覆在卷可憑（本院卷第41、173-174頁），如依原告主張方案以原物分割後由兩造各取得二分之一、面積各為55.5平方公尺、55.51平方公尺之土地，洵屬公平，且亦為被告所接受方案之一，應堪採取。至被告請求以變價方式分割云云，為原告反對，於系爭土地原物分配並無任何困難之情形下，揆諸前揭說明，自難採取。

(三)按以原物為分配時，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824條第3項定有明文。次按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判例參照）。故共有物之分割，如依原物之數量按應有部分比例分配，價值不相當，而須以金錢補償者，應依原物之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額（最高法院90年度台上字第1245號判決參照）。本件採取原告所提分割方案，由原告取得附圖編號B所示、面積為55.51平方公尺之土地，由被告取得附圖編號A所示、面積為55.5平方公尺之土地，

二者尚有0.01平方公尺之差距，則以系爭土地公告土地現值每平方公尺67,500元，計算原告尚應補償被告338元【計算式： $(55.51-55.5) \times 67,500 \div 2 = 338$ ，小數點以下四捨五入元）】，始符公平。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項之規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭土地，洵屬有據，應予准許；並由本院考量當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等事項後，准以如附圖所示方法予以分割，其中如附圖編號B部分土地分歸原告所有、編號A部分土地分歸被告所有；原告應補償被告338元，應屬公平且適當，爰諭知如主文第1至2項所示。

五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，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，民事訴訟法第80條之1定有明文。又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要。查本件分割共有物之訴，為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗訴之問題，且兩造當事人均因本件裁判分割而同霑利益，故本院認於裁判分割共有物訴訟，而法院准予分割，原告之訴有理由時，仍應由兩造分別依其應有部分比例負擔訴訟費用為當，爰諭知如主文第3項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中華民國 108 年 8 月 20 日
民事庭法官 陳雪玉

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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 108 年 8 月 20 日

