

臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度訴字第449號

原告 宗硯建設有限公司

法定代理人 王佳怡

訴訟代理人 簡坤山律師

複代理人 林玉卿律師

被告 羅榮城

被告 羅榮宗

兼上一人 羅中志

訴訟代理人

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國108年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落宜蘭縣○○鄉○○○段○○○○號土地應分割為：附圖編號A（面積：九五點七一平方公尺）分歸被告羅榮城、羅中志、羅榮宗取得，並依原應有部分比例維持共有；附圖編號B（面積：六八點八五平方公尺）分歸原告宗硯建設有限公司取得；附圖編號C（面積四三點三九平方公尺）分歸被告羅榮城、羅中志、羅榮宗取得，並依原應有部分比例維持共有。

原告宗硯建設有限公司應補償被告各新臺幣（下同）捌萬捌仟貳佰參拾肆元。

訴訟費用由兩造各負擔四分之一。

事實及理由

一、本件被告羅榮城經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落宜蘭縣○○鄉○○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分各4分之1。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如主文第1項所示之分割方法，至於不能按其應有部分受分配之被告，則原告願以每平方公

尺15700元之價格為補償。並聲明：如主文所第一、二項所示。

三、被告則以：同意原告之分割方案。

四、本院之判斷：

（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。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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：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。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。以原物為分配時，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持共有。民法第823條第1項、第824條第1項至第4項分別定有明文。復按裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不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600號判決意旨參照）。再按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍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。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號民事判決要旨參照）。

01 (二) 查系爭土地為兩造所共有，應有部分均各4分之1，兩造就
02 分割方法無法達成分割協議，且無契約訂有不分割之期限
03 ，為兩造所是認，且有系爭土地之土地登記謄本在卷可稽
04 。又系爭土地目前除有貨櫃放置外，主要為雜草空地，業
05 經本院於108年6月11日到場履勘明確，亦無何因物之使用
06 目的不能分割之情形，則原告請求分割系爭土地，洵屬有
07 據。本院考量系爭土地為特定農業區之甲種建築用地，且
08 鄰地即同段351地號土地亦分屬原告、被告之親屬所共有
09 ，並已經共有人等協議分割如本院調解筆錄所示，是就系
10 爭土地使用之地利而言自應能與鄰地合併利用為考量，是
11 依原告所主張分割方案，即能讓系爭土地與鄰地之利用最
12 大化，且亦為到場之被告所接受之方案，應堪採取。

13 (三) 又按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
14 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3
15 項定有明文。次按共有物之原物分割，依民法第825條規
16 定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相
17 移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原
18 物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值
19 較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人
20 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
21 ，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物
22 原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85
23 年台上字第2676號判例參照）。故共有物之分割，如依原
24 物之數量按應有部分比例分配，價值不相當，而須以金錢
25 補償者，應依原物之總價值，按各共有人應有部分比例算
26 出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分
27 得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分
28 ，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部
29 分之比例，定其給付金額（最高法院90年度台上字第1245
30 號判決參照）。本件採取原告所提分割方案，由原告取得
31 附圖編號B所示、面積為68.85平方公尺之土地，由被告共

同取得附圖編號A、C所示即面積為95.71、43.39方公尺之土地，則原告取得逾其應有部分面積有16.86平方公尺（被告各少取得5.62平方公尺之面積），經本院函囑上為不動產估價師事務所為鑑定後認以鄰地即同段351地號土地每平方公尺價格為15700元為據，此有鑑定報告可憑，並為兩造所不爭執。據此計算，則原告自應補償被告各88234元，始符公平。

五、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，即附圖編號B部分土地分歸原告所有、編號A、C部分土地分歸被告依原應有部分比例維持共有；原告並應補償被告各88234元，應屬公平且適當，爰諭知如主文第1至2項所示。

六、末按因共有物分割、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，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需利益，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。

七、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 11 月 5 日
民事庭法官 蔡仁昭

附圖：宜蘭縣宜蘭地政事務所108年8月8日收件字第1832號土地

01
02
03
04
05
06
07

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 11 月 5 日

書記官 吳文雄