

臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度重訴字第77號

原告 鄭明鴻
訴訟代理人 陳敬穆律師
謝亞哲律師
朱一品律師
受告知人 鄒政諺
台松電器販賣股份有限公司
法定代理人 林淵傳
被告 林惠珍
訴訟代理人 陳國軒
盧俊男
被告 京東科技有限公司
法定代理人 鄒運勝
訴訟代理人 路世安
鄒政諺

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落宜蘭縣○○鄉○○段四六〇（面積七八點二九平方公尺）、四六一（面積五一三點一九平方公尺）、四六三（面積三四一點九四平方公尺）、四六四（面積五一點〇六平方公尺）地號土地（合計面積九八四點四八平方公尺），分割為：如附圖乙案編號A所示部分（面積四九二點二四平方公尺），分歸原告取得；如附圖乙案編號B所示部分（面積二九五點三四平方公尺），分歸被告京東科技有限公司取得；如附圖乙案編號C所示部分（面積一九六點九平方公尺），分歸被告林惠珍取得。
訴訟費用由被告京東科技有限公司負擔十分之三、被告林惠珍負擔十分之二，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落宜蘭縣○○鄉○○段460（面積78.29平方公尺）、461（面積513.19平方公尺）、463（面積341.94

平方公尺)、464 (面積51.06平方公尺)地號土地(合計面積984.48平方公尺;下稱系爭土地)為兩造所共有,應有部分均為原告2分之1,被告京東科技有限公司(下稱京東公司)10分之3,被告林惠珍10分之2,茲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,且上開土地相鄰而共有人均相同,爰依民法第823條第1項、第824條第2項至第5項之規定請求裁判分割,並分割為:如附圖甲案編號A所示部分,分歸原告取得;如附圖甲案編號B所示部分,分歸被告京東公司及林惠珍取得,並依原應有部分比例維持共有(下稱甲案);或系爭土地分歸原告取得,並由原告對被告京東公司及林惠珍為金錢補償(下稱甲1案);或系爭土地應予變價分割,所得價金由兩造依原應有部分比例分配(下稱甲2案)等語。並聲明:兩造共有之系爭土地應合併分割,並就甲案、甲1案及甲2案擇一為分割方案。

二、被告則以:

(一)被告林惠珍:希望原物分割而保有土地,不希望變價分割,亦無意由原告對被告等為金錢補償,更無意與被告京東公司繼續維持共有關係,並請求系爭土地分割為:如附圖乙案編號A所示部分,分歸原告取得;如附圖乙案編號B所示部分,分歸被告京東科技有限公司取得;如附圖乙案編號C所示部分,分歸被告林惠珍取得(下稱乙案)等語。

(二)被告京東公司:希望原物分割而保有土地,不希望變價分割,亦無意由原告對被告等為金錢補償,更無意與被告林惠珍繼續維持共有關係,並請求系爭土地分割為:如附圖丙案編號A所示部分,分歸原告取得;如附圖丙案編號B所示部分,分歸被告京東科技有限公司取得;如附圖丙案編號C所示部分,分歸被告林惠珍取得(下稱丙案),或依被告林惠珍主張之乙案為分割方案等語。

三、得心證之理由:

(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：一、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。二、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；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項至第5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號判決要旨參照）。

(二) 查系爭土地為原告與被告所共有，為兩造所共有，應有部分均為原告2分之1，被告京東公司10分之3，被告林惠珍10分之2，兩造就分割方法無法達成分割協議，且無契

約訂有不分割之期限，為兩造所是認，且有系爭土地之土地登記第一類謄本在卷可稽。又系爭土地上有原告所有門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○○○巷○○○號磚造鐵皮房屋（下稱系爭房屋）存在，有本院108年11月19日履勘筆錄及照片附卷可參，亦無何因物之使用目的不能分割之情形，且系爭土地共有人均相同，則原告請求合併分割系爭土地，洵屬有據。又本院考量系爭土地均為特定農業區甲種建築用地，倘依被告林惠珍主張之分割方案即乙案為分割方法，兩造各自取得之土地質量均大致相同，且原告所有之系爭房屋坐落土地位置仍分歸原告取得，有利兩造就各自取得之土地為妥善利用。因之，依被告林惠珍所主張之分割方案即乙案，即能使系爭土地達至最佳經濟效用，並有利於全體共有人，且屬公平合理，復為被告京東公司所接受，應堪憑採。

（三）原告固請求就甲案、甲1案及甲2案擇一為系爭土地之分割方案等語。惟查，系爭土地合計面積為984.48平方公尺，按兩造原應有部分比例為分割，原告得以分得之面積為492.24平方公尺，被告京東公司得以分得295.34平方公尺，被告林惠珍得以分得196.9平方公尺，則兩造據此分得之土地面積均非零碎，而仍得對分得土地為妥適之利用，亦可維持相當經濟效用，而被告京東公司、林惠珍亦均表示亟欲保留土地之意願，而無欲採金錢補償或變價分割之方式為之，更無欲由被告等繼續維持共有關係，是本院衡酌當事人意願、系爭土地之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等節，認系爭土地尚不適以金錢補償、變價拍賣或部分共有人繼續維持共有之方式分割。從而，原告請求就甲案、甲1案及甲2案擇一為系爭土地之分割方案，尚無足取。至原告另主張系爭土地倘採原物分割將衍生通行權之問題云云，然此據被告等於本院審理時均陳稱：系爭土地分割後，將自行處理袋地通行之問題等語，再徵以系爭土地欲通行之道路，本即須經由同段462及427地號

01 土地，亦有前揭本院勘驗筆錄及照片在卷可參，足見系爭
02 土地無論採行上述任一分割方案，取得系爭土地之人俱無
03 法避免袋地通行之問題，則縱採取原告主張之分割方案，
04 對於系爭土地通行權之問題亦非有益，況以被告林惠珍主
05 張之分割方案即乙案分割，將來亦非不得循民法第787條
06 至第789條之規定，解決系爭土地通行權之問題，則原告
07 據此主張原物分割不利於解決系爭土地通行權問題，而反
08 對被告等主張之分割方案，亦無理由，併此敘明。

09 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2
10 項至第5項之規定，訴請裁判合併分割系爭土地土地，洵屬
11 有據，應予准許。並由本院考量當事人意願、共有物之使用
12 情形、經濟效用及全體共有人之利益等事項後，准以如附圖
13 乙案所示方法予以分割，即如附圖乙案編號A所示部分（面
14 積492.24平方公尺），分歸原告取得；如附圖乙案編號B所
15 示部分（面積295.34平方公尺），分歸被告京東公司取得；
16 如附圖乙案編號C所示部分（面積196.9平方公尺），分歸
17 被告林惠珍取得，應屬公平且適當，爰諭知如主文第1項所
18 示。

19 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
20 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
21 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
22 。又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告
23 起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其
24 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
25 訴，為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束
26 ，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗訴之問題，
27 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
28 判分割共有物訴訟，而法院准予分割，原告之訴有理由時，
29 仍應由兩造分別依其原應有部分比例負擔訴訟費用為當，爰
30 諭知如主文第2項所示。

31 六、本件事證已臻明確，至原告聲明本院囑託不動產估價師事務

01 所鑑定系爭土地價值，用供系爭土地以甲1案為分割方案時
02 可為金錢補償之依據。惟查，本院考量前揭各項情節，既
03 認本件以如主文第1項所示之分割方案為分割為公平且適當
04 而捨原告主張之甲1案為分割方案，則此部分聲請調查證
05 據之方法，尚不影響本院前揭所論述之心證理由，因認被告
06 聲明之上開證據，並無調查之必要。又兩造其餘之攻擊或防
07 禦方法及所舉之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本
08 判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1
10 項。

11 中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
12 民 事 庭 法 官 劉 致 欽

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
17 應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
19 書 記 官 謝 佩 欣