

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3163號

原告 蔡亞晞

訴訟代理人 趙惠如律師

複代理人 郭沛諭律師

被告 蘇國財

兼上一人

訴訟代理人 蘇慶順

被告 祥禾五金股份有限公司

法定代理人 張信富

訴訟代理人 張世明律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地（面積二二七三平方公尺）應予變賣，所得價金由兩造按附表所示「應有部分」欄之比例分配之。

訴訟費用由兩造按附表所示「應有部分」欄之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○○○號、面積2273平方公尺之土地（下稱系爭土地），應有部分分別為原告6分之1、被告蘇國財6分之1、被告蘇慶順2分之1、被告祥禾五金股份有限公司（下稱祥禾公司）6分之1，系爭土地現為空地，其上無建物，西側臨臺中市○○區○○路○○○巷。系爭土地並無不能分割之情形，共有人間亦未訂有不分割之期限，因兩造協議分割無果，爰依民法第823條、第824條之規定，起訴請求准予分割系爭土地。就分割方案，原主張原物分割，後認系爭土地太過狹長，若原物分割，兩造就分得土地均不好利用，同意變價分割等語。並聲明：兩造共有之系爭土地准予分割。

二、被告方面：

（一）被告祥禾公司則以：同意分割系爭土地，並應採變價分割為

妥。因系爭土地使用分區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠及其必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施為限，系爭土地作為上開工廠之合法使用，始能發揮系爭土地之最大經濟利益。又依臺中市畸零地使用自治條例第4條規定○○○區○道路之建築基地，寬度小於7公尺、深度小於16公尺，即屬面積狹小基地，非經補足所缺寬度、深度，不得建築。若採原告所提原物分割方案，被告祥禾公司分得土地寬度僅3.32公尺，土地狹長細小，難以利用，不符工業用地作為設置工廠之使用需求，自不可採。而系爭土地若採變價分割，可使系爭土地價值市場化，並使需用土地者取得土地所有權，最能兼顧全體共有人之利益，並周全土地完整使用之整體社會經濟效益，方為符合全體共有人利益之分割方式等語，資為抗辯。

(二)被告蘇國財、蘇慶順則以：同意分割系爭土地，同意原告所提原物分割方案，後改為同意變價分割。

三、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，命為裁判分割，民法第823條第1項、第824條第1項及第2項定有明文。查系爭土地為兩造共有，有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第21至23頁），又系爭土地查無依法令、因物之使用目的不能分割，或契約訂有不能分割期限之情事，且兩造就系爭土地不能協議決定分割方法等情，業據兩造陳明在卷（見本院卷第114至115頁），並有臺中市龍井區地政事務所108年11月7日龍地二字第1080007612號函附卷可憑（見本院卷第67頁），揆諸前揭規定，原告訴請分割系爭土地，自屬有據。

(二)系爭土地應以變價分割為適當：

01 1.按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院應斟酌
02 酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利
03 益等，公平裁量，不受共有人主張之拘束。又法院於裁判分
04 割時，得將原物分配於各共有人，但原物分配顯有困難時，
05 得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條第2
06 項第2款定有明文。所謂原物分配有困難，係指共有物性質
07 上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物
08 本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減
09 損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223
10 號判決意旨參照）。

11 2.查系爭土地使用分區屬臺中港特定區計畫內關連工業區，現
12 為空地，其上無建物，面積2273平方公尺，形狀呈長方形，
13 短邊寬度19.82公尺，唯一對外道路為西側短邊相臨之同段
14 2983地號土地等情，有本院勘驗筆錄及照片、複丈成果圖、
15 地籍圖謄本、空照圖、臺中市政府都發局108年11月11日中
16 市都測字第1080195471號函在卷可稽（見本院卷第25、31、
17 85、149至151、185頁）。參以系爭土地共有人為兩造4
18 人，各共有人之應有部分比例如附表「應有部分」欄所示，
19 設若採原物分割，為使各共有人分得土地均臨既有道路，雖
20 原告及被告蘇國財、蘇慶順願維持共有，然被告祥禾公司依
21 其應有部分6分之1劃分所得土地寬度將僅有3.32公尺，土
22 地呈長條狀，狹長細小，難以利用；而倘增加被告祥禾公司
23 分得土地之臨路寬度，又將使其餘3人所得土地不正，呈不
24 規則狀，致難以妥適規劃利用。又若在系爭土地上劃設道路
25 並設置迴轉道，將使各共有人分得土地面積縮小，不符整體
26 經濟效益。故系爭土地若為原物分割，既無從使全體共有人
27 均可充分利用各自分得之土地，核有原物分配顯有困難之情
28 形，則本院斟酌上情，及系爭土地之性質、面積、經濟效用
29 ，並兼顧各共有人之利益，且參以各共有人均陳明同意變價
30 分割（見本院卷第226頁），認應以變價分割為允當。

31 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項之

規定，訴請分割兩造共有之系爭土地，為有理由，應予准許，並應予變價，將所得價金依附表「應有部分」欄之比例分配於兩造。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、又分割共有物之訴具非訟事件之性質，分割共有物之方法，應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應由兩造各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰併諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 5 月 15 日
民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 陳 宗 賢
法 官 熊 祥 雲
法 官 劉 育 綾

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 109 年 5 月 15 日
書 記 官 黃 詩 涵

附表：

編號	共有人姓名	應 有 部 分
1	蔡亞晞	6分之1
2	蘇國財	6分之1

01 (續上頁)

02

03

04

05

06

07

3	蘇慶順	2分之1
4	祥禾五金股份有限公司	6分之1