

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度鳳簡字第215號

原告 林昇蔚

原告 張簡三義

前二人共同 林張簡榮春

訴訟代理人

被告 斯登科股份有限公司

法定代理人 劉志瑋

訴訟代理人 李金璋

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年5月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產應予變賣，所得價金由兩造按附表二所示比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有之如附表一所示之不動產（下稱系爭土地），並無分管或不得分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情形，因兩造協議不成，請求裁判分割。又系爭土地現由被告通行使用，如以兩造持分比例原物分割後，寬度雖汽車不能通行，但仍可通行機車，且原告願補償被告10萬元取得系爭土地全部等語，爰依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，聲明：兩造共有之系爭土地予以原物分割。

二、被告則以：系爭土地現供被告通行使用，若原物分割，寬度無法通行汽車；若由原告補償被告以取得系爭土地全部，則原告應補償被告80萬元，而被告不願補償原告取得系爭土地全部等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

（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」，民法第823條第1項定有明文。經查，兩造共

有之系爭土地，並無分管或不得分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情形，因兩造協議不成，而請求裁判分割等情，業據兩造陳述明確（見本院卷第88頁），並有系爭土地登記公務用謄本（見本院卷第71頁）可證，堪信為真實。故原告請求分割共有物，於法有據，應予准許。

(二)按「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」民法第824條第2項、第3項，定有明文。又共有物分割方法，法院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之利益等公平決之，不受當事人主張之拘束（最高法院69年台上字第3100號裁判參照）。是法院就共有物之分割方法本有自由裁量之權限，惟應斟酌當事人之聲明，各共有人之利害關係，及共有物之性質、價格、利用價值、使用現況及分割後之經濟效益等情事，而為適當之分配，且以維持全體共有人之公平為其判斷基準。經查：系爭土地現鋪水泥路面，供作道路使用，及被告有以汽車通行系爭土地之必要等情，業據被告陳述明確（見本院卷第88頁至第89頁），並有被告所提出之系爭土地照片可證（見本院卷第95頁）。且被告於105年4月11日與原告林昇蔚簽立不動產買賣契約書，向原告林昇蔚買受供道路使用之系爭土地及相鄰之356地號土地應有部分各13/40等情，有被告所提出之系爭土地照片、土地使用分區證明書、土地複丈成果圖、不動產買賣契約書（見本院卷第95頁至第113頁），堪認被告買受系爭土地之目的亦係為了通行汽車使用。而系爭土地面積僅有10.27平方公尺，原告林昇蔚、張簡三義、被告之持分

各僅 8/40、19/40、13/40，若以原物分割給兩造，各自所持有之面積甚小，顯然無法為正常之利用，且依原告述之原物分割方法（見本院卷第 89 頁、第 51 頁），兩造所分得之部分，寬度已無法通行汽車，堪認系爭土地並無原物分割之可能。又原告主張以 10 萬元補償被告以取得系爭土地全部，但被告辯稱補償金額應為 80 萬元等語（見本院卷第 88 頁、第 89 頁），堪認兩造就原物分配及補償金額之認知，差異甚大，且系爭土地現供道路使用，對於有通行需求之人始有價值，對於無使用需求之人，除妨礙有通行需求者之效益外，並無價值可言，因此縱將系爭土地送請鑑價，亦無從鑑得系爭土地應有之價格，而難以將系爭土地以原物分配並金錢補償之方式分割。本院考量兩造間使用系爭土地之利害關係，及系爭土地之性質、價格、利用價值、使用現況及分割後之經濟效益、兩造全體共有人之公平等，認為由市場決定系爭土地之價格，以變賣系爭土地價金分配於兩造之方式，最為適當。又依民法第 824 條第 7 項「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」之規定，以變賣系爭土地之方式分割，除由共有人買受有外，兩造仍有優先承買權，對於兩造並無不利，併為說明。

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，請求分割系爭土地，為有理由，爰判決如主文第 1 項所示。

五、又因共有物分割、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。參酌分割共有物之訴，係必要共同訴訟，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是以本件之訴訟費用應由兩造依其就系爭土地於分割前之應有部分比例分擔之，較為公允。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
1、第87條第1項，判決如主文。

中華民國 109 年 6 月 10 日
鳳山簡易庭 法官 施盈志

以上正本係照原本作成。

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
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
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 109 年 6 月 10 日
書記官 陳玫燕

附表一：不動產

編號	不動產標示	分割前共有人：權利範圍
1	高雄市○○區○○○段○○○ ○號土地	林昇蔚：8/40 張簡三義：19/40 斯登科股份有限公司：13/40

附表二：兩造分配比例

編號	姓名	分配比例
1	林昇蔚	8/40
2	張簡三義	19/40
3	斯登科股份有限公司	13/40