

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度豐簡字第460號

原告 陸佳芳
訴訟代理人 曾耀聰律師
鄧雅旗律師

被告 吳寶珍
兼 上一人
訴訟代理人 吳銀葉
周雲來
林偉廉
林南宏
林秀娟
林秀芬
周志昇
周王素蔭
吳金蘭
吳寶珠

兼 上一人
訴訟代理人 吳滿足

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落臺中市○○區○○段000000000地號土地（面積2833.59 平方公尺），應予分割。分割方法如附圖即臺中市豐原地政事務所收件日期民國110年3 月4日BD56字第46400號及第63300號土地複丈成果圖丙方案依附表三分割明細表所示。

01 二、兩造間應相互補償之金額如附件找補金額明細表所示。

02 三、訴訟費用由兩造按附表一所示之應有部分比例負擔（共同共
03 有者，訴訟費用連帶負擔）。

04 事實及理由

05 甲、程序方面：

06 壹、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
07 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。
08 本件原告訴之聲明雖迭經變更，然僅屬分割方法之變更，而
09 分割共有物之訴，法院原不受兩造分割方案聲明之拘束，是
10 前揭原告之聲明縱有更易，訴訟標的仍為共有物之分割，應
11 認均屬補充或更正法律上之陳述。

12 貳、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
13 之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385 條第1
14 項前段定有明文。本件被告林偉廉、林南宏、林秀娟、林秀
15 芬、吳金蘭、吳寶珠、吳滿足經合法通知，均未於最後言詞
16 辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰
17 依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

18 乙、實體部分：

19 壹、原告起訴主張：

20 一、坐落臺中市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）為兩
21 造所共有，應有部分如附表一所示。因共有人就系爭土地無
22 法達成協議分割，復未訂立不分割契約，而系爭土地使用分
23 區為特定農業區，使用地類別為甲種建築用地，亦無法令限
24 制不得分割之規定，爰依民法第823 條第1 項規定，請求裁
25 判分割，並主張分割方案如附圖甲方案所示（下稱甲案）。
26 如被告吳寶珍、吳金蘭、吳銀葉、吳寶珠、吳滿足就其等公
27 同共有部分，未表示同意與被告吳寶珍個人應有部分繼續維
28 持共有，則主張分割方案如附圖丙方案所示（下稱丙案）。

29 二、系爭土地未直接面臨道路，共有人現係經由同段83、82地號
30 土地之既有道路通往聯外道路。為利共有人於分割後便於通
31 行，系爭土地應於分割後留設道路位置，由兩造按原應有部

分比例繼續維持共有。又依兩造所提出之分割方案，分割後原告及被告周雲來、周志昇、周王素蔭所共同分配取得之土地，可建築之總樓地板面積均在1000平方公尺以上，依建築技術規則建築設計施工編第2條第1項第4款之規定，道路寬度應留設為6公尺。

三、並聲明：請求系爭土地准予分割如甲案或丙案所示，並依華淵不動產估價師事務所鑑價結果互為補償。

貳、被告答辯則以：

一、被告周雲來、周志昇、周王素蔭部分：同意原告提出之甲案或丙案分割方案。

二、被告吳寶珍、吳銀葉、吳金蘭、吳滿足部分：主張分割方案如附圖所示修正後乙方案（下稱修正後乙案），由被告吳寶珍等吳姓家族被告取得編號b位置，以與其等原古厝坐落位置相符。又道路用地部分無需開至六米寬，應僅需三米寬，以使共有人減少分擔道路用地，且此道路即為現通行之既有道路。原告就系爭土地擁有之應有部分面積很小，也不能建築，卻提起本案，影響其他被告使用系爭土地。

三、被告吳寶珠部分：主張分割方案如修正後乙案所示。該方案之通行道路為現有通行道路，且依該分割方案所分得之土地，靠近被告吳寶珠等原耕種之農地與林地，方便規劃使用。

四、被告林偉廉、林南宏、林秀娟、林秀芬未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀，做何聲明或陳述。

參、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；又共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得依任何共有人之聲請，命為以原物分配於各共有人；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2項第1款前段、第4項分別定有明文。查原告主張系爭土地為兩

01 造共有，應有部分如附表一所示，且系爭土地使用分區編定
02 為特定農業區、使用地類別為甲種建築用地，業據其提出土
03 地登記第一類謄本附卷可憑（見本院卷二第197頁至第203
04 頁），堪信為真。又原告主張系爭土地並無因物之使用目的
05 不能分割之情形，兩造間亦未訂有不分割之契約，復不能達
06 成分割協議等語，未為被告所爭執，亦堪信為真正。則原告
07 請求為裁判分割，符合前開法律規定，應予准許。

08 二、按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起分割共
09 有物之訴，應由法院依民法第824 條命為適當之分配；另定
10 共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法
11 適當者為限。再共有物之分割方法，法院應斟酌當事人之聲
12 明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等為公平決
13 定。是以法院就共有物之分割方法本有自由裁量之權限，惟
14 應斟酌當事人之聲明，各共有人之利害關係，及共有物之性
15 質、價格、利用價值、使用現況及分割後之經濟效益等諸般
16 情事，而為適當之分配，且以維持全體共有人之公平為其判
17 斷基準。再按分割共有物係以消滅共有關係為目的，故法院
18 於裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的
19 不能分割（如共同使用之道路）或部分共有人明示仍願維持
20 共有關係等情形外，應將土地分配與各共有人單獨所有，不
21 得創設新的共有關係（最高法院91年度台上字第1795號判決
22 意旨參照）。準此，如基於使用之目的而不能分割，例如分
23 割共有土地時，需保留部分土地供為通行道路之用，或部分
24 共有人明示仍願維持共有之情事等因共有人之利益或其他必
25 要情形時，自仍得保持共有關係，且此項共有狀態，得由原
26 共有人全體或僅由部分共有人維持共有，均無不可。

27 三、查系爭土地上有兩造欲保留之建物1 棟（下稱系爭建物），
28 業據本院會同兩造及臺中市豐原地政事務所人員至現場勘驗
29 屬實，有勘驗筆錄及臺中市豐原地政事務所複丈日期109 年
30 9 月16日土地複丈成果圖、複丈日期110 年3 月12日土地複
31 丈成果圖（依兩造修正之分割方案重新繪製，即附圖）在卷

01 可憑（見本院卷一第159 頁至第166 頁、第191 頁、第359
02 頁）。

03 四、而查：

04 (一)依附圖所示甲案、修正後乙案、丙案等分割方案，均可保留
05 系爭建物之完整性；而原告所提甲、丙方案中預留道路，及
06 修正後乙案所示預留道路，均與鄰地即溝心段82、83地號之
07 既成道路相連，而可連結公路，此有地籍圖資網路便民服務
08 系統及華淵鑑價股份有限公司華淵不動產估價師事務所（下
09 稱華淵估價師事務所）110 年7 月8 日華中字第
10 W7LR0000000 號函暨現場照片在卷可佐（見本院卷一第309
11 頁、第315 頁、卷二第7頁至第9頁），此部分各方案間並無
12 不同。被告吳寶珍、吳銀葉、吳金蘭、吳滿足抗辯稱同段82
13 地號土地上有建物無法通行云云，尚非可採。至被告吳寶
14 珍、吳銀葉、吳金蘭、吳滿足雖另主張希望分得其等原古厝
15 坐落位置，惟其等既稱該屋業經拆除，足見該古厝已非現有
16 之地上物，無論採行何種方案，均無從再予考量該建物之完
17 整性。

18 (二)而觀甲案、丙案分割方案，分割後各編號土地形狀均屬方
19 正，面積完整，且各宗土地均得利用預留道路對外通行，有
20 助於土地之利用。對照修正後乙案，則將編號c部分土地切
21 割為2筆，期間復以預留道路相隔，導致分配編號c部分土地
22 之共有人取得土地細碎，顯較不利於土地之利用，並降低土
23 地價值。又依修正後乙案，其中編號b 部分土地與預留道路
24 並無相鄰，無法透過該道路對外通行，有礙於日後土地利
25 用，且該部分共有人仍須分擔預留道路之持分，亦非可採。

26 (三)再者，系爭土地使用地類別為甲種建築用地。而依實施區域
27 計劃地區建築管理辦法第11條第2 項(d)款規定：基地內以
28 私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在1,000 平
29 方公尺以上者，道路寬度為6 公尺。查原告及被告周雲來、
30 周志昇、周王素蔭就系爭土地合計應有部分已超過2,000 平
31 方公尺，面積甚大，以此計算可興建之總樓地板面積遠超過

01 1,000平方公尺。則原告主張依上開法規規定，需規劃6 米
02 道路始符合建築法規而得以興建房屋，應屬可採。至被告吳
03 寶珍、吳銀葉、吳金蘭、吳滿足雖抗辯稱依臺中市建築管理
04 自治條例第10條規定，系爭土地上建物之總樓地板面積不得
05 超過660公尺。惟該條規定僅係規範總樓地板面積為660公尺
06 以下之建物是否需鄰接道路，並非限制總樓地板面積。前開
07 被告此部分主張，應屬對法條適用之誤解。

08 (四)查原告及被告周雲來、周志昇、周王素蔭已表示願於分割後
09 繼續維持共有。而經本院詢以被告吳寶珍、吳銀葉、吳金
10 蘭、吳滿足就其等公同共有部分，是否願與被告吳寶珍單獨
11 所有部分維持共有，經前開被告表示不同意原告提出之方
12 案，而未明示表示同意繼續維持共有。則揆諸前開法條及判
13 決要旨，本院認以分割方案丙案較為可採。

14 五、按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
15 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824 條第3 項定
16 有明文。又共有物之原物分割，依民法第825 條規定觀之，
17 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
18 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
19 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
20 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
21 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
22 之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有
23 部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決意
24 旨參照）。查本件經本院委請華淵不動產估價師事務所進行
25 鑑價，該事務所估價師針對系爭土地進行產權、一般因素、
26 區域因素、個別因素、不動產市場現況及最有效使用之分析
27 後，採用比較法進行評估，再依分割後各宗地之條件因素分
28 析，計算出各共有人找補金額，此有華淵不動產估價師聯合
29 事務所估價報告書可參（見本院卷二第15頁至第153頁），
30 尚難認有何不當，應屬客觀、公正，而堪採為本案計算補償
31 金額之基準。又本件共有人為多數，爰就鑑價結果，分別計

算兩造間應互為找補如附件找補金額明細表所示。

肆、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割。本院審酌系爭土地之利用價值、使用現況、共有人之意願、分割後之經濟效用，並兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認原告所提分割方案丙案確屬符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方法，因而准命分割系爭土地如主文第1項所示。另兩造應互相補償如主文第2項所示。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後，認對本件判決結果不生影響，爰均不予逐一論述，附此敘明。

陸、分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同。故關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項、第2項規定，命本件訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

中 華 民 國 110 年 9 月 30 日

臺中地方法院豐原簡易庭

法 官 段奇琬

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，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 110 年 9 月 30 日

書記官 許瑞萍

附表一：臺中市○○區○○○段000000000 地號土地共有人

編號	姓 名	權利範圍
1	吳寶珍	16分之1
2	周雲來	2832分之537

(續上頁)

01

3	林偉廉	公司共有16分之1
4	林南宏	
5	林秀娟	
6	林秀芬	
7	周志昇	2832分之1704
8	周王素蔭	2832分之32
9	陸佳芳	2832分之28
10	吳金蘭	公司共有16分之1
11	吳銀葉	
12	吳寶珍	
13	吳寶珠	
14	吳滿足	

02

附表二：甲方案分割明細表

03

編號	面積 (m ²)	取得人	取得土地之應有部分	備 註
A	317.55	吳寶珍	2分之1	
		吳金蘭、 吳銀葉、 吳寶珍、 吳寶珠、 吳滿足	公司共有2分之1	
B	158.78	林偉廉、 林南宏、 林秀娟、 林秀芬	公司共有全部	
C	2064.03	陸佳芳	2301分之28	
		周雲來	2301分之537	
		周志昇	2301分之1704	

(續上頁)

01

		周王素蔭	2301分之32	
D	293.23	兩造全體	按附表一所示原應有部分比例維持共有	供作道路使用

02

附表三：丙方案分割明細表

03

編號	面積 (m ²)	取得人	取得土地之應有部分	備 註
A1	158.77	吳寶珍	全部	
A2	158.78	吳金蘭、 吳銀葉、 吳寶珍、 吳寶珠、 吳滿足	共同共有全部	
B	158.78	林偉廉、 林南宏、 林秀娟、 林秀芬	共同共有全部	
C	2064.03	陸佳芳	2301分之28	
		周雲來	2301分之537	
		周志昇	2301分之1704	
		周王素蔭	2301分之32	
D	293.23	兩造全體	按附表一所示原應有部分比例維持共有	供作道路使用

04

附表四：修正後乙方案分割明細表

05

編號	面積 (m ²)	取得人	取得土地之應有部分	備 註
a	333.06	吳寶珍、 吳金蘭、 吳銀葉、 吳寶珠、 吳滿足	全部	吳寶珍部分含 個人應有部分 及公共部分

(續上頁)

01

b	166.53	林偉廉、 林南宏、 林秀娟、 林秀芬	共同共有全部	
c	2164.84	陸佳芳	2301分之28	
		周雲來	2301分之537	
		周志昇	2301分之1704	
		周王素蔭	2301分之32	
d	169.17	兩造全體	按附表一所示原應有 部分比例維持共有	供作道路使用