

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度豐簡字第489號

原告 王睿謙
被告 徐國選
訴訟代理人 徐文森
被告 徐紳原
訴訟代理人 徐昭義
被告 沈秀蘭
邱湘庭

上二人共同

訴訟代理人 王崇政

上列當事人間請求變價分割共有物事件，本院於民國113年11月28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000地號土地，面積6051.27平方公尺，權利範圍全部，應分割如附圖即臺中市東勢地政事務所收件日期文號民國112年10月16日東土測字第168800號、複丈日期112年12月1日土地複丈成果圖所示：即(一)符號608部分，面積2017.09平方公尺土地分歸被告徐國選單獨取得；(二)符號608(1)，面積2017.09平方公尺分歸被告徐紳原單獨取得；(三)符號608(2)，面積2017.09平方公尺分歸原告及被告沈秀蘭、邱湘庭依1/100、49/100、50/100之應有部分比例維持分別共有。
- 二、被告徐國選、徐紳原應各補償原告、被告沈秀蘭、邱湘庭如附表二所示之金額。
- 三、訴訟費用由兩造各按如附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：緣兩造共有臺中市○○區○○○段000地號土地（分割前為臺中市○○區○○段○○○段00000地號土地，

01 下稱系爭土地)，面積6,018平方公尺，系爭土地之使用分
02 區為一般農業區，使用地類別為農牧用地，屬農業發展條例
03 第3條所謂「耕地」，至多得分割為3筆土地，而兩造並無以
04 契約約定不分割之期限，惟兩造無法達成分割協議。如以臺
05 中市東勢地政事務所（下稱東勢地政事務所）收件日期文號
06 民國112年10月16日東土測字第168800號土地複丈成果圖

07 （下稱附圖）所示之原物分割方案，其中如附圖所示符號60
08 8(2)部分土地為荒地且有地震後陷落之情形，與其他部分之
09 土地價值不一，原告請求以變價分割或金錢找補之方式分割
10 系爭土地較為公平，為此，爰依民法第823條第1項規定請求
11 分割系爭土地等語。並聲明：(一)先位聲明：請求變價分割兩
12 造共有之系爭土地，並依應有部分比例分配價金。(二)備位聲
13 明：請求就兩造共有系爭土地按附圖方式原物分割，並由被
14 告徐國選、徐紳原依各共有人相互找補明細表之金額，補償
15 原告及其餘被告沈秀蘭、邱湘庭。

16 二、被告則以：

17 (一)被告徐國選部分：

18 被告於系爭土地上有種植作物，主張以附圖所示原物分割方
19 案分割系爭土地，並以正心不動產估價師聯合事務所出具之
20 不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書）內所載之金額補
21 償原告及被告沈秀蘭、邱湘庭等語，資為抗辯，並聲明：1.
22 原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請求免為假執
23 行。

24 (二)被告徐紳原部分：

25 被告於系爭土地上有種植作物，主張以附圖所示原物分割方
26 案分割系爭土地，並以系爭估價報告書內所載之金額補償原
27 告及被告沈秀蘭、邱湘庭等語，資為抗辯，並聲明：1.原告
28 之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請求免為假執行。

29 (三)被告沈秀蘭、邱湘庭部分：

30 系爭土地如採原物分割方案會有準袋地的問題，系爭土地南
31 側有一條1.5米寬水泥通道，僅可供人及機車通行，小客車

01 則無法通行。被告如分得如附圖所示符號608(2)部分土地，
02 仍必須維持分別共有，且依農業發展條例之規定，已不能再
03 分割，又必須經過另外兩筆土地，被告請求更換土地順序，
04 由被告找補原告及其餘被告，不希望再維持共有關係，請求
05 變價分割等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如
06 受不利判決，願供擔保請求免為假執行。

07 三、本院得心證之理由：

08 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
09 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
10 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，
11 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於
12 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
13 任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各
14 共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物
15 分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
16 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共
17 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人以原物為分配
18 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
19 者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或
20 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相
21 同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分
22 割，民法第824條第1至5項定有明文。經查：原告主張系爭
23 土地為兩造所共有且應有部分為如附表一「共有人應有部分
24 比例」所示等情，業據原告提出系爭土地登記第一類謄本為
25 證（見本院卷第116頁至第118頁），並經本院依職權調取系
26 爭土地重測後相關資料（見本院卷第203頁至第207頁），及
27 由本院先行調解，惟因兩造對於系爭土地價額、是否得原物
28 分割、原物分割後之數額及面積限制未臻明確（見本院卷第
29 68頁、第78頁），復為被告所不爭執，自堪信為真實。則原
30 告依上開規定，自得請求裁判分割。

31 (二)次按分割之方法得以原物分配於各共有人。但各共有人均受

01 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物
02 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
03 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
04 配於各共有人。民法第824條第2項第1款、第2款分別定有明
05 文。復按所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原
06 物分配或以原物分配有事實上或法律上困難之情形，例如原
07 物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣
08 之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有
09 人之利益與實質公平（最高法院102年度台上字第1336號判決
10 意旨可資參照）。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定
11 共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性
12 質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為
13 公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之
14 拘束。經查：

- 15 1. 系爭土地為東西走向，參照本院卷第231頁標示「附圖二」
16 之地籍圖謄本，系爭土地靠東側2/3部分現種植醜豆，附圖
17 二上編號B、C中間有一條寬約1公尺之水溝，該水溝西側為
18 荒廢土地，編號C土地現無人使用。系爭土地南側有一條寬
19 約1.5公尺水泥通道，往東延伸到崑南街，業經本院會同兩
20 造、東勢地政事務所測量人員至現場履勘屬實，且有勘驗筆
21 錄、系爭土地地籍圖、現場照片、土地複丈成果圖在卷可參
22 （見本院卷第225頁至第243頁、第261頁）。
- 23 2. 另法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、應有部分比
24 例與實際使用部分是否相當、共有物之客觀情狀、價格與經
25 濟價值等因素。系爭土地如附表一所示之應有部分比例，被
26 告徐國選、徐紳原持有系爭土地各1/3，另經本院函詢：
27 「系爭土地可否原物分割？若以原物分割，其面積及筆數限
28 制分別為何？」（見本院卷第86頁），經東勢地政事務所函
29 覆：「旨揭地號土地使用分區及使用地類別，依土地登記資
30 料記載為『一般農業區、農牧用地』，屬農業發展條例第3
31 條所謂『耕地』，是耕地分割應優先適用農業發展條例第16

01 條有關耕地分割之限制」、「查旨揭地號土地面積為6,018
02 平方公尺，現所有權人為徐國選君等5人分別共有，其中徐
03 國選君於74年間因遺產分割而取得，徐紳原君於100年間因
04 分割繼承而取得，其餘沈秀蘭君等3人為112年間因拍賣而取
05 得，是依上揭條例第16條第4款（現部分所有人為修法前共
06 有）得以分割。然依土地登記簿（新簿）所示於修法前本案
07 土地之所有權人共有3名，故本案土地至多得分割為3筆土地
08 （須連同共有物分割，分割後其中1筆為徐國選君單獨持
09 有，1筆為徐紳原君單獨持有，1筆為沈秀蘭君等3人所共
10 有），至於分割後之面積則無限制」等語，有東勢地政事務
11 所112年7月26日中東地二字第1120007728號函及其所檢附之
12 系爭土地登記資料與相關規定在卷可考（見本院卷第90頁至
13 第109頁）。是依兩造之應有部分比例以觀，被告徐國選、
14 徐紳原合計持有系爭土地2/3應有部分，且其2人分別自74年
15 及100年即取得系爭土地所有權，早於原告及被告沈秀蘭、
16 邱湘庭取得系爭土地之時，且應有部分比例亦多於此3人。
17 再依東勢地政事務所之回函內容，系爭土地並無不能原物分
18 割之情形，僅係至多得分割為3筆土地，並由被告徐國選；
19 徐紳原單獨所有，原告、被告沈秀蘭及邱湘庭就分割後之部
20 分維持分別共有，另依被告徐紳原訴訟代理人於審理時表
21 示，其為被告徐紳原之堂兄弟，系爭土地上有其所種植之農
22 作物，其只有使用系爭土地如本院卷第231頁標示「附圖
23 二」之地籍圖謄本上編號A、B部分2/3土地，另外編號C部分
24 為原告所拍得，其並未使用此部分之土地等語，此亦有現場
25 照片存卷可參（見本院卷第162頁至第163頁、第237頁），
26 復查系爭土地經本院於112年12月1日現場履勘時，系爭土地
27 南側鋪設有1.5公尺寬之水泥通道，而此通道可連接至東勢
28 區崑南街（見本院卷第233頁、第237頁至第243頁），且原
29 告及被告沈秀蘭、邱湘庭亦陳明倘採原物分割，其等對受分
30 配之附圖符號608(2)部分之土地維持分別共有之事並無意見
31 （見本院卷第353頁）；是本院斟酌當事人之意見、共有物之

01 性質、經濟價值及效用、兩造之公平性、分得之土地面積能
02 完整利用、系爭土地之現況、全體共有人之利益等情形，認
03 以附圖所示之原物分割方案，即由被告徐國選取得附圖符號
04 608、被告徐紳原取得附圖符號608(1)、原告及被告沈秀蘭、
05 邱湘庭取得附圖符號608(2)，並由其三人針對608(2)依照1/10
06 0、49/100、50/100應有部分比例維持共有，再由被告徐國
07 選、徐紳原按分割後所受分配之土地價值差異金錢找補予原
08 告及被告沈秀蘭、邱湘庭為適宜之分割方案。

09 3.再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
10 應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項定
11 有明文。又法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部
12 分之比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部分
13 之比例定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例分
14 配原物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824
15 條第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，以
16 金錢補償之。查系爭土地依採由被告徐國選、徐紳原單獨取
17 得附圖符號608、608(1)，原告及被告沈秀蘭、邱湘庭取得附
18 圖符號608(2)，並由其三人針對608(2)依照1/100、49/100、5
19 0/100應有部分比例維持共有，是為共有人間分配公平起
20 見，需正確鑑估系爭土地之價格，及共有人之間應互相找補
21 之數額，本院囑託正心不動產估價師聯合事務所鑑定，並針
22 對系爭土地進行一般因素分析（含政策因素、經濟因素）、
23 區域因素分析（含區域描述、近鄰地區之公共設施概況及生
24 活機能、近鄰地區土地及建物利用情形、近鄰地區之交通運
25 輸概況、區域環境內之重大公共建設及未來發展趨勢）、個
26 別因素分析（含分割前土地個別條件及利用情況、分割後土
27 地個別條件及利用情況、土地法定使用管制與其他管制事
28 項、週遭環境適合性分析）、市場概況分析（含區域不動產
29 市場供需情形、區域不動產市場價格水準分析）、土地增值
30 稅稅務分析為專業意見分析後，採用比較法進行土地價值評
31 估，最終價格決定為系爭土地每坪5,800元（評估總價為1,0

01 55萬2,020元)；復參酌系爭土地坐落臺中市新社區，屬於
02 都市計畫區外，編定為農牧用地，區域內土地部分地勢陡
03 峭，不利於開發使用，多維持雜木林地貌，而地勢較平坦區
04 域，則以種植經濟作物為大宗。當地居民以學校周邊組成鄉
05 村聚落，建物型態以透天、平房為主，屋齡普遍偏高，此區
06 域位於新社區邊陲地帶，周邊公共設施未臻完善，僅設有崑
07 南國小、社區發展協會，一般生活機能主要以新都市區提
08 供，車程約10至15分鐘不等，整體公共設施及生活機能便利
09 性差。另區域內主要道路以中93、94線道為主，往北可到豐
10 原地區，往東可至新都市區，區內以路幅寬度不一之產業道
11 路、農路為主，另有部分屬私人新闢之便道，交通路網分布
12 稀疏，大眾運輸方面，於主要道路沿線，設置有公車亭提供
13 前往市區接駁服務，然車次密集度稀疏，致當前居民對外交
14 通仍以自用車為主，整體區內交通可及性較差等情，堪認鑑
15 價報告所估之單價，尚屬妥適，自足採為兩造補償之基準
16 (見正心不動產估價師聯合事務所113年9月30日(113)正
17 般估字第0000000號估價報告書)。

18 四、綜上所述，本院審酌上情，認以由被告徐國選、徐紳原分別
19 就附圖符號608、608(1)取得單獨所有，原告及被告沈秀蘭、
20 邱湘庭就附圖符號608(2)以1/100、49/100、50/100之應有部
21 分比例維持分別共有，並由被告徐國選、徐紳原以附表二所
22 示之金額補償原告及被告沈秀蘭、邱湘庭，當為合理、公
23 平，爰判決如主文第1、2項所示。

24 五、再按，於民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應
25 受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之
26 不動產，有抵押權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，
27 一併登記。民法第824條之1第4項、第5項定有明文。經查：
28 系爭土地各共有人間應付或應受之補償金，業如前述，應受
29 補償之共有人(即原告及被告沈秀蘭、邱湘庭)對於補償義
30 務人(即被告徐國選、徐紳原)就其取得之系爭土地，在前
31 述補償之金額內，依民法第824條之1第4項、第5項之規定，

01 依法有法定抵押權，於辦理分割登記時一併登記。
02 六、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
03 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
04 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
05 文。本院考量系爭土地係因兩造無法協議分割，依前開說
06 明，認本件訴訟費用應由兩造按其應有部分比例負擔為適
07 當，爰判決如主文第3項所示。

08 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項
09 但書。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

11 豐原簡易庭 法 官 林冠宇

12 以上為正本係照原本作成

13 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

14 書記官 林錦源

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

19 附表一：共有人應有部分比例

20

臺中市○○區○○○段000地號土地		
編 號	持有人	應有部分比例
1	徐國選	1/3
2	徐紳原	1/3
3	沈秀蘭	49/300
4	邱湘庭	1/6
5	王睿謙	1/300
合 計		1/1

01 附表二：各共有人互為找補金額配賦表（新臺幣，單位：元）

受補償人	應給付人		
	徐國選	徐紳原	
沈秀蘭	21萬6,817	13萬6,329	8萬488
邱湘庭	22萬1,241	13萬9,111	8萬2,130
王睿謙	4,424	2,782	1,642

03 附表三：分割前後各共有人土地持有面積變動情形（單位：坪）

共有人	分割前	分割後		面積增減(坪) 【③=②-①】
	持分面積 (坪) 【①】	分配區塊	分配面積 (坪) 【②】	
徐國選	610.17	608	610.17	0.00
徐紳原	610.17	608(1)	610.17	0.00
沈秀蘭	298.98	608(2)	298.98	0.00
邱湘庭	305.09		305.09	0.00
王睿謙	6.10		6.10	0.00
合計	1,830.51	-	1,830.51	0.00

05 附表四：分割前後各共有人價值差異找補表（新臺幣，單位：
06 元）

共有人	分割前	分割後			找補金額 (新台幣元) 【③=②-①】
	持分價值 (新台幣元) 【①】	區塊	擬分配編號	分配價值 (新台幣元) 【②】	
徐國選	351萬7,340	一	608	379萬5,562	27萬8,222
徐紳原	351萬7,340	二	608(1)	368萬1,600	16萬4,260
沈秀蘭	172萬3,497	三	608(2)	150萬6,680	-21萬6,817
邱湘庭	175萬8,670			153萬7,429	-22萬1,241
王睿謙	3萬5,173			3萬749	-4,424
合計	1,055萬2,020	-	-	1,055萬2,020	0

08 (註：「-」表示受分配價值小於原持分價值，應得補償金額；
09 反之則應付補償金額。)