

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度沙簡字第293號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 陳俊昆
0000000000000000
法定代理人 陳木義
萬姍
訴訟代理人 游雅鈴律師
複代理人 蔡旻樺
0000000000000000
被 告 楊素娥
0000000000000000
何明杰
0000000000000000
陳銘欣
0000000000000000
陳文祈
0000000000000000
陳洛姍
陳駿煜
0000000000000000
陳郁衍
0000000000000000
施家晉
0000000000000000
何昭英
0000000000000000
陳根旺
陳廣祐
陳榮洲
0000000000000000
0000000000000000

01 0000000000000000

02 陳永松

03 0000000000000000

04 受告知人 玉山商業銀行股份有限公司

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 法定代理人 黃男州

08 訴訟代理人 楊世瑜

09 謝天時

10 受告知人 臺中市大肚區農會

11 0000000000000000

12 法定代理人 趙信賓

13 受告知人 中租迪和股份有限公司

14 0000000000000000

15 法定代理人 陳鳳龍

16 受告知人 鄭益昌

17 臺中商業銀行股份有限公司

18 0000000000000000

19 法定代理人 王貴鋒

20 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年8月21日言
21 詞辯論終結，判決如下：

22 主 文

23 一、兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號、面積1459.22平
24 方公尺土地，准予分割如附圖即臺中市龍井地政事務所112
25 年10月31日龍土測字第122500號複丈成果圖所示，並分配如
26 附圖「福和段274地號分割方案」所示。

27 二、兩造應互為金錢補償如附表一所示。

28 三、訴訟費用由兩造按附表二之比例負擔。

29 事實及理由

30 壹、程序部分：

01 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
02 訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當
03 訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第
04 三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第25
05 4條第1項、第2項定有明文。查被告陳榮洲於訴訟繫屬中即1
06 11年11月29日將系爭土地應有部分全部移轉予受告知訴訟人
07 鄭益昌，固有土地登記謄本在卷可參，惟鄭益昌並未聲請承
08 當訴訟，依前開規定，於本件訴訟之當事人適格並無影響。
09 故被告陳榮洲仍未脫離本案訴訟，先予敘明。

10 二、除被告楊素娥、陳郁衍、施家晉、陳根旺以外之其餘被告，
11 經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
12 法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，及本院依民事
13 訴訟法第433條之3規定亦得依職權，就未到庭之被告部分，
14 由原告一造辯論而為判決。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段000地號、面積1459.22
17 平方公尺、使用分區為第一種住宅區（下稱系爭土地），由
18 兩造共有，應有部分如附表二所示。又系爭土地部分作為同
19 段35、36建號建物之建築基地，上開遭套繪部分可完整分割
20 由各自建物所有人所有，使建築基地得與其上建物合併利
21 用，且未更動套繪範圍，應不受建築基地法定空地分割辦法
22 之限制，系爭土地另無因物之使用目的不能分割或契約定有
23 不分割之期限，惟兩造無法協議達成分割方法，爰訴請裁判
24 分割，並聲明：如主文所示。

25 二、被告意見：

26 （一）被告楊素娥：同意原告之分割方案（即如主文所示）。

27 （二）被告陳郁衍：威名事務所鑑定之補償估價報告有下列疑義，
28 略以(1)比準地之選擇依據？是否應以A1為比準地較合理？(2)
29 比較標的1與系爭土地近似最具參考性，何以比較標的2做參
30 考？(3) A5、A7前之巷道與A1、A2前之巷道寬度不同，A5遜
31 於A1，然估價報告卻將A5鄰路情形調整率估為正2，A7為正

01 3，致A5、A7土地價值較A1、A2為高，顯有違誤。(4)依原告
02 所提分割方案，所留私設通路長度超過20公尺，惟僅規劃2
03 公尺寬度，應改留設5公尺寬度，A8、A9、A10三筆土地始能
04 申請建築使用。(5)另A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7臨接巷
05 道，將來申請建築須做退縮，該退縮之土地亦應屬共同負擔
06 才公平。

07 (三)被告陳根旺：希望可以原物分割，而受分配15坪的土地。

08 (四)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
09 陳述。

10 三、得心證之理由：

11 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

12 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
13 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地並無因物
14 之使用目的而不能分割之情事，兩造間未訂有不分割之協議
15 等情，為兩造所不爭執，並有土地登記第一類謄本附卷可稽
16 (見本院卷第413-423頁)，是原告依上開規定請求分割系爭
17 土地，即屬有據，應予准許。

18 (二)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
19 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
20 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：以
21 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
22 者，得將原物分配於部分共有人。……以原物為分配時，如
23 共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以
24 金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要
25 情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1
26 項、第2項第1款、第3、4項分別定有明文。又裁判分割共有
27 物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事
28 人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益
29 等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人
30 聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第17
31 97號裁判參照）。是本件之分割，本院應審酌共有人之應有

01 部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原
02 則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最
03 合理之分割方法。經查：

04 1、系爭土地上有被告陳榮洲所有、門牌號碼為沙田路一段774
05 巷47號之三層樓建物（現已移轉予受告知訴訟人鄭益昌）；
06 及被告陳永松所有、門牌號碼為沙田路一段774巷46之2號之
07 三層樓建物；及被告何昭英所有、門牌號碼為沙田路一段77
08 4巷46號之一層樓建物；及被告何明杰所有、門牌號碼亦為
09 沙田路一段774巷46號之車庫及四層樓建物；及原告所有、
10 門牌號碼為774巷47號之二層樓建物；及被告施家晉所有、
11 門牌號碼為沙田路一段774巷43號之三層樓建物；及被告陳
12 文祈、陳郁衍二人共有、門牌號碼為沙田路一段774巷43號
13 之一層樓建物；及被告陳銘欣所有、門牌號碼為沙田路一段
14 774巷44號之二層樓建物；及被告楊素娥所有、門牌號碼為
15 沙田路一段774巷45號之二層樓建物；及被告陳枝水所有、
16 門牌號碼為沙田路一段774巷48號之一層樓建物，上開建物
17 之位置及面積各詳如臺中市龍井地政事務所111年龍土測字
18 第148900號、112年龍土測字第057700號土地複丈成果圖所
19 示（見本院卷第241、243頁），上開建物除被告陳榮洲、陳
20 永松所有建物辦有保存登記外，其餘建物未經保存登記，業
21 經原審會同兩造及臺中市龍井地政事務所現場履勘，作成勘
22 驗筆錄及現場照片在卷（見本院卷第197-209頁）可查。

23 2、本院考量原告所提、即如附圖所示分割方案，就被告陳榮
24 洲、陳永松所有、辦有保存登記建物，業依建物坐落基地範
25 圍為分割，並未影響原有受套繪管制範圍，此有臺中市龍井
26 地政事務所112年龍土測字第057700號土地複丈成果圖（見
27 本院卷第241頁）繪製之系爭土地遭套繪範圍與附圖相互對
28 照可參，故附圖所示分割方案未涉及建築基地法定空地之分
29 割，並無建築基地法定空地分割辦法之分割限制；另就其餘
30 未辦保存登記建物，亦依建築現況及範圍為分割，保留建物
31 完整性，並分配予各建物所有人所有，使建物與坐落基地之

01 所有人同一，兼顧各共有人對於上開房屋在感情上或生活上
02 有密不可分依存關係，及提高各該部分土地之利用價值及經
03 濟效益。另系爭土地內新開闢3公尺寬（即附圖「福和段274
04 地號分割方案」所示編號A6）道路，可使該附圖編號A5、A
05 7、A8、A9、A10土地得經由上開道路對外通行，並由A5、A
06 7、A8、A9、A10土地取得人依取得土地面積之比例維持共
07 有，符合公平利益，並使上述土地於分割後不致淪為袋地。
08 再該附圖所示分割方案被告陳根旺雖表示反對，其原無房屋
09 在系爭土地上，徒以希望同受原物分配表達意見，然均未提
10 出其餘更佳之分割方案供本院審核，故難為對其有利之處
11 理。其餘被告未提出反對意見，故附圖所示分割方案已為全
12 體共有人最大共識，是本院斟酌上情，認原告所主張如附圖
13 所示分割方案，符合系爭土地分割之整體效益及兼顧共有人
14 全體之利益，尚稱公平允適，因此採為本件之分割方法，並
15 依此將系爭土地分割為如主文第一項所示。

16 (三)至被告陳郁衍表示意見稱，如附圖分割方案所示編號A6道路
17 (私設通路)，其長度超過20公尺，惟僅規劃2公尺寬度，應
18 改留設5公尺寬度，A8、A9、A10三筆土地始能申請建築使用
19 等語。惟劃設所示編號A6道路係尊重土地現有之建築、使用
20 現況，兼顧日後進出通行需求之妥協方案，業如前述；雖非
21 臻完美，但已達照顧最多數共有人利益狀態。如私設通路改
22 規劃5公尺寬度，則其超過20公尺長度所需面積非小，在現
23 有房屋密集存在於系爭土地的情況下，除非拆除部分房屋，
24 否則勢難挪騰；而保留現存房屋俾使各共有人能繼續使用房
25 屋，兼顧感情上或生活上依存關係，已屬在有限條件下所能
26 獲至之最佳方案；至受土地分配之人日後是否均能申請建
27 築，應摒除於考量因素之外，否則考量少部分人日後可否申
28 請建築，即須於此時拆除其餘共有人房屋，有失衡平造成不
29 公。另被告陳郁衍表示意見，所稱A1、A2、A3、A4、A5、A
30 6、A7臨接巷道，將來申請建築須做退縮，該退縮之土地亦
31 應屬共同負擔一節，因上述相同理由，受土地分配之人日後

01 是否均能申請建築不在本院考量之內，則日後申請建築如須
02 退縮，應自行規劃、考量，核非現在要求全體共有人預先共
03 同負擔可能退縮的土地；況且，建築線之退縮原本是在「自
04 己」的建築基地上作退縮，應無要求他人代為付出退縮土地
05 之理，自不宜由全體共有人共同負擔。再者，本案歷經長期
06 審理，迨最後辯論期日前始提出上述質疑，亦已遲滯訴訟，
07 有害全體共有人利益。從而，被告陳郁衍之上述質疑，均難
08 為其有利之認定。

09 (四)再按，關於共有物之分割，如依原物之數量按其應有部分之
10 比例分配，價值顯不相當者，依其價值按其應有部分比例分
11 配，仍不失為以原物分配於各共有人，否則不顧慮經濟上之
12 價值，一概按其應有部分核算之原物數量分配者，將顯失公
13 平，惟依其價值按應有部分比例分配原物，如有害經濟上之
14 利用價值者，應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按
15 其應有部分受分配之情形，得以金錢補償之（最高法院63年
16 度台上字第2680號裁判要旨參照）。查本件依附圖所示之方
17 案分割後，因各共有人間有無分配土地、或分得土地之價值
18 不同，經本院囑託威名不動產估價師事務所進行鑑定，該所
19 以土地獨立估價方式對土地進行評估，針對勘估標的進行產
20 權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最
21 有效使用分析後，採用比較法及土地開發分析法之估價方法
22 進行評估，分析如本判決附表一所示補償金額，有估價報告
23 書1份可參（威名不動產估價師事務所於113年4月15日出具
24 鑑價報告，嗣於113年6月20日發函補充說明並重新評估找補
25 金額，見本院卷第525-541頁）；該估價報告書已就鑑定過程
26 詳細分析並為補充說明，本院認鑑定人經國家考試合格具備
27 專業，鑑定係採取公認可行方法，並已詳述形成結論之理
28 由，故該鑑定結論應堪採信，爰判決如主文第二項所示。

29 (五)末按，民法第824條之1第1、2、3項規定：「共有人自共有
30 物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分
31 有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但

01 有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之
02 部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割
03 訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情
04 形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第
05 2項或第899條第1項規定。」另同法第881條第1、2項規定：

06 「抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押
07 人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。抵押權人對於
08 前項抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次
09 序與原抵押權同。」查被告陳永松將系爭土地應有部分設定
10 抵押權予訴外人臺中市大肚區農會，第三人鄭益昌（即被告
11 陳榮洲應有部分之買受人，惟未聲請承當訴訟，仍以陳榮洲
12 為被告）將系爭土地應有部分設定抵押權予訴外人台中商業
13 銀行股份有限公司，業經本院對渠等告知訴訟，依上開規
14 定，系爭土地分割後，臺中市大肚區農會對陳永松應受分配
15 土地上，台中商業銀行股份有限公司對鄭益昌應受分配土地
16 （即被告陳榮洲應受分配土地）有抵押權，對渠等應受補償
17 金額有權利質權，其次序與原抵押權同，附此敘明。

18 四、綜上所述，本院斟酌系爭土地共有之性質、使用現況、多數
19 共有人之意願、分割後之經濟效用，並兼顧全體共有人之利
20 益均衡等情事，認應依如附圖所示分割方法為分割，較為合
21 理及公平適當，爰判決如主文第一項所示，並依主文第二項
22 所示為價金補償。

23 五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
24 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
25 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
26 文。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互
27 換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性
28 質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負
29 擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較
30 為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第三項所
31 示。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與本
02 件判決結果不生影響，不予一一論述，附此敘明。

03 七、訴訟費用依據之法條：民事訴訟法第80條之1、第85條第2
04 項，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 9 月 11 日
06 沙鹿簡易庭 法 官 吳俊瑩

07 以上為正本係照原本作成。

08 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
09 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
10 審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 9 月 11 日
12 書記官 柳寶倫

13 附表一

14

應付金額 / 應受領金額	施家晉	楊素娥	陳洛嫻	陳駿煜	陳根旺	陳廣祐	合計
鄭益昌(註1)	55,936	23,190	29,357	29,357	73,231	29,357	240,428
陳永松	196,067	81,285	102,902	102,902	256,686	102,902	842,744
何昭英	517,024	214,345	271,350	271,349	676,876	271,348	2,222,292
何明杰	303,888	125,984	159,489	159,488	397,842	159,488	1,306,179
陳銘欣	21,668	8,982	11,371	11,371	28,366	11,371	93,129
陳文祈	241,947	100,305	126,981	126,981	316,751	126,980	1,039,945
陳郁衍	241,947	100,305	126,981	126,980	316,751	126,981	1,039,945
陳俊昆	70,825	29,362	37,171	37,171	92,723	37,172	304,424
合計	1,649,302	683,758	865,602	865,599	2,159,226	865,599	7,089,086

註1：陳榮洲持分土地40分之5已於111年11月29日移轉給鄭益昌。
註2：茲補金額已扣除土地增值稅。

15 附表二

編號	姓名	訴訟費用負擔比例 即原應有比例
1	楊素娥	1/20
2	何明杰	3/16
3	陳銘欣	2/15
4	陳文祈	5/120
5	陳洛嫻	4/300
6	陳駿煜	4/300
7	陳郁衍	5/120
8	施家晉	11/100
9	何昭英	1/16
10	陳根旺	1/30
11	陳廣祐	1/75
12	陳榮洲	5/40
13	陳俊昆	1/20
14	陳永松	5/40