臺灣臺中地方法院民事判決

107年度重訴字第750號

原　　告　陳錦煌
訴訟代理人　陳金村律師
複　代理人　李璟泓
被　　告　蔡春英
訴訟代理人　陳錦卿
被　　告　蔡秀真
訴訟代理人　陳進發
被　　告　楊金花
　　陳王菊
　　陳成家
上三人共同
訴訟代理人　陳進吉

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告與被告蔡春英、蔡秀真、楊金花、陳王菊共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（面積780.32平方公尺）、615地號土地（面積357.54平方公尺），應予合併分割，其分割方法為：如附圖一暫編地號614(1)所示面積349.48平方公尺分歸原告取得；如附圖一暫編地號614(2)所示面積788.38平方公尺分歸被告蔡春英、蔡秀真、楊金花、陳王菊取得，並按附表二所示比例維持分別共有。

二、被告蔡春英、蔡秀真、楊金花、陳王菊應分別補償原告如附表四所示之金額。

三、原告與被告蔡春英、蔡秀真、楊金花、陳王菊共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地應予變賣，所得價金按附表一「687地號土地應有部分」欄所示之比例分配。

四、原告與被告蔡春英、蔡秀真、楊金花、陳成家共有坐落臺中

市○○區○○段000地號土地應予變賣，所得價金按附表一「690地號土地應有部分」欄所示之比例分配。

五、訴訟費用由兩造按附表五所示之比例負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明請求合併分割兩造共有坐落臺中市○○區○○段000○000○000○000地號土地（下合稱系爭土地，個別逕稱地號），嗣於108年7月1日具狀撤回對690地號土地之分割請求，並撤回對被告陳成家之訴（見本院卷一第185至186頁），又於109年6月15日具狀追加請求分割690地號土地，並追加陳成家為被告（見本院卷一第337至338頁）。核原告上開所為，雖屬訴之追加，然業經被告同意（見本院卷一第332頁），揆諸前揭規定，應予准許。至原告訴之聲明雖有數次變更，然其實質內容，均係就分割方法之補充或更正，惟法院定分割方法，本有自由裁量之權，不受當事人聲明或主張之拘束，是原告所為分割方法之補充或更正，經核均屬補充或更正事實上之陳述，揆諸前揭規定，亦應准許。

二、原告主張：原告與被告蔡春英、蔡秀真、楊金花、陳王菊（下稱陳王菊等4人）共有614、615、687地號土地；原告與被告蔡春英、蔡秀真、楊金花、陳成家（下稱陳成家等4人）共有690地號土地，面積及應有部分比例均如附表一所示。系爭土地使用分區均為第二種住宅區，並無法令限制不得分割，亦未有因物之使用目的而不能分割之情形，兩造復未以契約訂有不分割之期限，然兩造無法就分割方法達成協議，爰請求裁判分割系爭土地。又其中614、615地號土地相鄰且共有人相同，請求合併分割，陳王菊等4人並同意於合併分割後維持共有關係，則為使分割後土地均臨路得對外通行，面積亦足以申請建築房屋，請求依臺中市清水地政事務

所109年8月14日清土測字第203000號土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示之原告所提方案A（下稱原告分割方案）合併分割，且因原告分得之土地價值較低，陳王菊等4人應分別依附表四所示之金額補償原告。另外兩造均同意將687、690地號土地予以變賣，所得價金依附表一所示應有部分比例分配。爰依民法第824條第2項、第5項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）請准予分割614、615地號土地如附圖一所示，陳王菊等4人應依附表四所示之金額補償原告。（二）請准予將687、690地號變賣，所得價金依附表一所示應有部分比例分配。

三、被告則以：陳王菊等4人同意614、615地號土地合併分割，並願於分割後保持共有關係，惟請求依臺中市清水地政事務所109年8月14日清土測字第202900號土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示之被告所提方案B（下稱被告分割方案）分割。又原告分割方案所主張陳王菊等4人應補償之金額過高，陳王菊等4人分得之土地應較原告分得之土地價值低，無須再補償原告。另就687、690地號土地，被告均同意變價分割，所得價金依附表一所示應有部分比例分配等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、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。查原告主張614、615、687地號土地為其與陳王菊等4人所共有；690地號土地則為其與陳成家等4人所共有，面積及應有部分比例均如附表一所示，其中614、615地號土地相鄰，而系爭土地使用分區均為第二種住宅區，並無法令限制不得分割，亦未有因物之使用目的而不能分割之情形，兩造復未以契約訂有不分割之期限，然兩造無法就分割方法達成協議等節，業據原告提出系爭土地登記謄本、地籍圖謄本、臺中市沙鹿區都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）

證明書等件為證（見沙司調卷第25至43頁、本院卷一第21至34頁、第147至161頁、本院卷二第89至103頁），並為被告所不爭執，堪信為真實，是原告請求裁判分割系爭土地，於法並無不合。

（二）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，命為下列之分配：1.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。2.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。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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第824條第1項至第5項亦分別有明定。又法院定共有物分割方法，除應斟酌各共有人之意願外，尤應審究共有物之價格、利用前景及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否相當，為公平、適當之分配，不受共有人主張之拘束（最高法院108年度台上字第1045號判決意旨參照）。經查：

1.原告請求將相鄰之614、615地號土地合併分割，且為陳王菊等4人所同意，該2筆土地使用分區均為第二種住宅區，並無法令限制不得合併分割之情形，本院斟酌其等之意願，並避免分別分割導致土地變得零碎而難以為有效率之運用，認原告請求合併分割614、615地號土地對共有人較為有利，應為適當。而614、615地號土地合併後之形狀近似矩形，雙面臨路，東北側臨15公尺寬之北勢東路，臨路寬度約33公尺；南側則臨10公尺寬之北中東街，臨路寬度約41公尺，大部分為空地且無人使用等節，業經原告陳明在卷，並有其所提出之現場照片、正心不動產估價師聯合

事務所110年6月15日函文暨所檢附之案號CS210312號估價報告書（下稱系爭鑑定報告）在卷可憑（見沙司調卷第73至77頁、本院卷一第145至146頁、第163、165頁、本院卷二第63頁、鑑定報告外放），足見614、615地號土地合併後，南北側之臨路條件並不相同。然臨路情況涉及出入之便利性，單面或雙面臨路及道路寬度對於土地價格之影響重大，是本院於審酌614、615地號土地之分割方法時，除應斟酌各共有人之意願外，尤應注意兩造所提分割方案中，各自分得土地之臨路條件等情形。

2.依原告分割方案，原告分得附圖一暫編地號614(1)部分之土地，相較於陳王菊等4人分得附圖一暫編地號614(2)部分之土地，形狀較不規則，腹地較深，僅有東側臨15公尺寬之北勢東路，且臨路寬度較窄，僅約11.6公尺，利用上較為不易；陳王菊等4人分得之土地，形狀則較方正，寬深度比例均較原告分得之土地佳，且雙面臨路，東側臨15公尺寬之北勢東路，臨路寬度約21.4公尺，南側則全部臨10公尺寬之北中東街，臨路寬度長達約41公尺，經濟效益較優且方便利用，價值上顯然優於原告所分得之土地。是原告主張應依原告分割方案合併分割614、615地號土地，應屬公平、適當，且各部分之經濟價值與其應有部分之比值尚屬相當，應為可採。

3.若依被告分割方案分割614、615地號土地，陳王菊等4人分得附圖二暫編地號614(2)部分之土地接近長方形，寬深度比例均佳，不但雙面臨路，且東北側全部臨15公尺寬之北勢東路，臨路寬度長達約33公尺，南側又臨10公尺寬之北中東街，經濟效益極佳；反觀原告依被告分割方案分得附圖二暫編地號614(1)部分之土地，形狀為三角形，且僅有南側臨10公尺寬之北中東街，經濟上實難為有效率之運用，兩造利用前景相差過大，分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值亦顯不相當，難認公允。是被告抗辯應依被告分割方案合併分割614、615地號土地，顯不足採。

4.原告另請求將687、690地號土地予以變價分割，且為被告所同意（見本院卷二第155頁）。本院審酌687地號土地之面積為228.49平方公尺，但蔡春英、蔡秀真、楊金花之應有部分僅各12分之1，各自僅能分得約19.04平方公尺之土地，若採原物分割，勢必使687地號土地因分割而變得畸零，反而不利土地整體有效利用；而690地號土地之面積更僅有40.87平方公尺，蔡春英、蔡秀真、楊金花之應有部分僅各18分之1，各自僅能分得約2.27平方公尺，若採原物分割，將使面積本就狹小之690地號土地因分割而變得更破碎，難以為經濟上之有效使用，堪認687、690地號土地若以原物分配確顯有困難，爰兼衡兩造之意願，認將687、690地號土地予以變價分割，所得價金依附表一所示應有部分比例分配予兩造，應為適當。

（三）共有物之分割，如依原物按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應以原物之總價值，按各共有人應有部分算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額（最高法院108年度台上字第60號判決意旨參照）。經查：

1.本院囑託正心不動產估價師聯合事務所鑑定原告分割方案中，原告與陳王菊等4人分得之土地之價值，經該事務所評估結果認為陳王菊等4人所分得如附圖一暫編地號614(2)部分之土地寬深度比例、商業效益及土地利用適宜性均較佳，且雙面臨路亦優於原告所分得如附圖一暫編地號614(1)部分之土地僅單面臨路，而認定陳王菊等4人所分得之土地價值較高，應分別依附表四所示之金額補償原告，有系爭鑑定報告在卷可參（外放卷）。審酌該事務所係本於其專業依一般因素、市場概況、區域因素、個別因素、勘估標的土地增值稅稅務分析，並採用比較法、土地開發分析法進行評估，其鑑定結果應為可採。是系爭鑑定

報告足堪作為本件補償金錢之計算依據，依此計算，陳王菊等4人應補償原告之金額，詳如附表四所載。

2.至陳王菊等4人雖抗辯其等所分得之土地，價值並未高於原告所分得之土地，無須補償原告等語。然系爭鑑定報告業已詳細說明其估價依據，陳王菊等4人卻未能提出具體參考之依據供本院審酌，僅空言爭執系爭鑑定報告不可採，難認有據。

五、綜上所述，本院審酌上情，就614、615地號土地，認原告分割方案係最公平適當之分割方法；就687、690地號土地則應予變價分割。爰諭知614、615地號土地應予合併分割，其分割方法及金錢補償之方式如主文第1項、第2項所示；687、690地號土地應予變價分割，所得價金依附表一所示應有部分比例分配予兩造，爰判決如主文第3、4項所示。

六、本件係因共有物分割事件涉訟，應由法院斟酌經濟效用並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方法，不受當事人聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，若將訴訟費用命敗訴之被告負擔，在客觀上即顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，命兩造依附表五所示比例負擔訴訟費用。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，依民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項但書規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　24　　日

民事第四庭　審判長法　官　黃渙文

法　官　林金灶

法　官　董庭誌

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（須

附繕本）。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　　12　　月　　24　　日

書記官　盧弈捷

附表一（兩造應有部分比例）：

土地坐落：臺中市沙鹿區英才段					
編號	地　號	614地號土地	615地號土地	687地號土地	690地號土地
	面　積（平方公尺）	780.32	357.54	228.49	40.87
	共有人	應有部分	應有部分	應有部分	應有部分
1	蔡春英	18分之1	12分之1	12分之1	18分之1
2	蔡秀真	18分之1	12分之1	12分之1	18分之1
3	楊金花	18分之1	12分之1	12分之1	18分之1
4	陳王菊	2分之1	2分之1	2分之1	無
5	陳成家	無	無	無	8分之4
6	陳錦煌	3分之1	4分之1	4分之1	3分之1

附表二（原告分割方案）：

分割後暫編地號	面積（平方公尺）	取得人	應有部分
614(1)	349.48	陳錦煌	全　部
614(2)	788.38	蔡春英	78838分之7315
		蔡秀真	78838分之7315
		楊金花	78838分之7315
		陳王菊	78838分之56893

附表三（被告分割方案）：

分割後暫編地號	面積（平方公尺）	取得人	應有部分
614(1)	349.50	陳錦煌	全　部

614(2)	788.36	蔡春英	78838分之7315
		蔡秀真	78838分之7315
		楊金花	78838分之7315
		陳王菊	78838分之56893

附表四（原告分割方案之補償金額表）：

編號	應補償人	受補償人
		陳錦煌
1	蔡春英	29萬6,309元
2	蔡秀真	29萬6,309元
3	楊金花	29萬6,309元
4	陳王菊	252萬3,324元
合　計		341萬2,251元

附表五（訴訟費用負擔比例）：

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	蔡春英	6.71%
2	蔡秀真	6.71%
3	楊金花	6.71%
4	陳王菊	48.55%
5	陳成家	1.45%
6	陳錦煌	29.87%
合計		100%