

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2458號

原告 王弘宇

訴訟代理人 馬培瑜律師

複代理人 馬潤華

被告 蘇秀姪

訴訟代理人 許秉燁律師

被告 陳建南

勝興資產有限公司

法定代理人 張素妙

訴訟代理人 王泳禮

林開福律師

被告 陳俗宏兼陳勇志之承受訴訟人

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 洪誌謙律師

被告 陳宥安兼陳勇志之承受訴訟人

陳林麵（即陳三貴之承受訴訟人）

陳國忠（即陳三貴之承受訴訟人）

陳智蓮（即陳三貴之承受訴訟人）

兼

上3人共同

訴訟代理人 陳智勇（即陳三貴之承受訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年5月18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地號土地應予分割如臺中市大里地政事務所民國110年5月10日複丈成果圖甲方案所示，其中標示「王弘宇」部分分歸原告單獨所有；標示「蘇秀姪」部分分歸被告蘇秀姪單獨所有；標示「陳勇志等三人」部分歸被告陳俗宏、被告陳宥安按各2分之1之應有部分保持共有；標示「陳建南」部分分歸被告陳建南單獨所有；標示「陳三貴」部分分歸被告陳林麵、被告陳國忠、被告陳智勇、被告陳智蓮按各4分之1之應有部分保持共有；標示「勝興資產有限公司」部分，分歸被告勝興資產有限公司單獨所有。
- 二、附表二所示之各共有人應各依附表二所示之金額補償被告勝興資產有限公司。
- 三、訴訟費用由兩造依附表一所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、被告陳三貴於起訴後之民國110年6月19日死亡，其繼承人為陳林麵、陳國忠、陳智勇、陳智蓮（下稱陳林麵等4人），有繼承系統表、戶籍謄本、家事事件（繼承事件）公告查詢結果為據（見本院卷二第259至262-3頁、267至277頁），經原告依民事訴訟法第168條、第175條規定具狀聲明陳林麵等4人承受訴訟，經核無不合，本院業於111年7月12日准予承受，並續行訴訟。而被告陳勇志於起訴後之111年11月21日死亡，其繼承人為被告陳俗宏、陳宥安，有繼承系統表、戶籍謄本、家事事件（繼承事件）公告查詢結果為據（見本院卷二第445至467頁），經原告依上開規定具狀聲明陳俗宏、陳宥安承受訴訟，核亦無不合，本院業於112年3月25日准予

01 承受，並續行訴訟。

02 二、本件被告陳宥安未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
03 法第386條各款所列情形，故依原告之聲請，由其一造辯論
04 而為判決。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：坐落臺中市○○區○○○段000地號土地（面積2
07 522平方公尺，下稱系爭土地），為兩造按如附表一所示應
08 有部分比例共有，因無法令限制不能分割之情事，亦無因物
09 之使用目的不能分割之情形，兩造復無不分割之約定，然兩
10 造就分割方法無法達成協議，故依民法第823條、第824條之
11 規定提起本件訴訟，請求將系爭土地依臺中市大里地政事務
12 所110年5月10日複丈成果圖甲方案（下稱甲方案）所示之分
13 割方式分割等語。

14 二、被告則以：

15 (一)蘇秀姪主張：系爭土地如臺中市大里地政事務所109年12月1
16 5日複丈成果圖（下稱附圖一）所示編號F、G、H部分現為伊
17 使用中，其中編號F部分為1層樓磚造房屋（下稱編號F房
18 屋），編號G部分為供編號F房屋使用之化糞池，編號H部分
19 為供編號F房屋使用用以晾衣服、對外通行之空地，在使用
20 及生存空間上均有密不可分之關係，故請求將系爭土地依臺
21 中市大里地政事務所110年5月10日複丈成果圖乙方案（下稱
22 乙方案）所示之分割方式分割等語。

23 (二)勝興資產有限公司（下稱勝興公司）主張：請求將系爭土地
24 依臺中市大里地政事務所110年5月10日複丈成果圖丙方案
25 （下稱丙方案）所示之分割方式分割等語。

26 (三)陳俗宏主張：附圖一所示編號A部分為磚造房屋（下稱編號A
27 房屋）為未辦保存登記之建物，伊不願意繼承編號A房屋，
28 亦不願意與陳宥安維持共有，請求依附圖五所示之戊方案
29 （下稱戊方案）分割方式分割等語。

30 (四)陳宥安主張：編號A房屋為伊父親之遺產，繼承當時是伊與
31 陳俗宏、陳勇志繼承，是3人共有，伊對於甲、乙、丙方案

01 均能接受，但以補償金額而言，伊希望系爭土地依丙方案分
02 割所示之分割方式等語。

03 (五)陳林麵等4人主張：附圖一編號D、E部分現為伊等使用中，
04 對於甲、乙、丙方案都能接受。

05 (六)陳建南主張：附圖一編號B、C部分為伊使用中，對於甲、
06 乙、丙方案都能接受。

07 三、本院之判斷：

08 (一)原告訴請裁判分割系爭土地於法有據：

09 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
10 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
11 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭土地登記
12 為兩造共有，應有部分如附表一所示，有系爭土地登記第三
13 類謄本在卷可稽（見華聲科技不動產估價師事務所111年6月
14 20日函所附之鑑定報告書〔下稱系爭鑑定報告〕第69至71
15 頁），堪認兩造確為系爭土地之共有人。又兩造就系爭土地
16 並無協議不為分割，且系爭土地屬特定農業區甲種建築用地
17 非屬耕地範圍，無地政法規禁止分割事項，亦無建物套繪登
18 錄等情事，有臺中市○里地○○○○○○000○○0○○○里地○○
19 ○○○○○○○○○○號函、臺中市政府都市發展局109年8月10日中
20 市都建字第1090152065號函可稽（見本院卷一第69、71
21 頁），是系爭土地難謂有因物之使用目的不能分割情事，而
22 兩造未能就分割方法達成協議，是原告請求分割系爭土地於
23 法有據，應予准許。

24 (二)次按共有物之分割，原則上以原物分配於各共有人；但各共
25 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
26 人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
27 應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因
28 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
29 共有，民法第824條第2項第1款、第3項、第4項各著有明
30 文。又法院為上述分割之裁判時，應斟酌共有人之利害關
31 係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公

平適當。經查：

- 1.觀之系爭土地現況：如附圖一所示編號F、G、H部分現為蘇秀姪使用中，其中編號F房屋為土石磚造，供住宅使用，編號G部分為化糞池（下稱編號G化糞池），編號H部分為空地（下稱編號H空地）；編號B、C部分現為陳建南使用中，其中編號B部分為一RC磚造房屋，供住宅使用，編號C部分為鐵皮造房屋，供作倉庫使用；編號D、E部分現為陳林麵等4人使用中，其中D部分為一RC磚造房屋、E部分為一鐵皮造房屋，均供住宅使用；編號A房屋為一RC磚造房屋，為陳勇志、陳宥安、陳俗宏父親之遺產，供住宅使用，有本院勘驗筆錄、附圖一、現場照片可稽（見本院卷一第183、184、189、79、81、121、123、247至261頁、系爭鑑定報告第79至83頁）。
- 2.又我國繼承法採取當然繼承主義，於繼承之原因發生時，當然發生繼承之效果，無庸另為意思表示或請求，繼承人若未拋棄繼承，即成為遺產之共同共有人，而遺產分割則是全體繼承人消滅遺產共同共有關係之法律行為。編號A房屋既屬陳勇志、陳宥安、陳俗宏父親之遺產，自因其等之父過世而為陳勇志、陳宥安、陳俗宏所概括承受，而由其等共同共有，陳勇志過世後，陳宥安、陳俗宏再轉分別繼承陳勇志之應繼份，則陳俗宏、陳宥安即共同共有編號A房屋，陳俗宏主張其僅繼承系爭土地之應有部分，不願意繼承編號A房屋，與當然繼承主義有違，即屬無據。
- 3.本院審酌系爭土地之使用現況，兼衡各共有人所提出之方案，認原告所主張之甲方案較符合使用現狀，且此方案於陳建南現所使用之附圖一所示編號B、C部分範圍前，留有約30平方公尺之範圍、於陳林麵等4人現所使用之附圖一所示編號D、E部分範圍前，留有約3公尺寬之道路，供陳建南、陳林麵等4人通行至臺中市烏日區溪南路1段575巷52弄，對土地之整體利用並無不利，復採行此方案，除編號G化糞池外，系爭土地上之建物均可完整保留，降低因房地異其所有

而生拆除問題之可能性，某程度簡化法律關係。

4.雖蘇秀姪希望保留編號G化糞池、編號H空地，而主張以乙方案所示之分割方式分割，然分割共有物本不得純以使用現況為分割之唯一標準，蘇秀姪就系爭土地之應有部分僅1177/32448，採行乙方案將使蘇秀姪分得之土地遠大於依其應有部分計算所應分得之土地面積，顯不利於其他共有人。採行甲方案雖將使蘇秀姪面臨無法繼續使用編號H空地、拆除編號G化糞池之問題，然編號H空地既無建物，自無因拆除建物而生不利整體經濟利益維護之事，而編號G化糞池面積僅占3平方公尺，且係設置在編號F房屋屋外，非編號F房屋主要構成部分，縱將之拆除，亦不至於影響編號F房屋整體結構及經濟價值。

5.勝興公司認甲方案將使蘇秀姪所分得之土地成袋地，故主張採行丙方案。然採行丙方案將導致蘇秀姪現使用之編號F房屋坐落於勝興公司分得之土地上而必須拆除，對蘇秀姪而言有極大之不利，亦違反蘇秀姪之意願，且勝興公司自承：蘇秀姪現所占用之部分位在系爭土地之角落，採行丙方案將使蘇秀姪分得臨路部分之土地，會損及伊權益等語，堪認丙方案對於各共有人間未較為有利，況勝興公司亦未敘明採行甲方案對其有何不利，僅言甲方案將使蘇秀姪分得之土地成為袋地云云，惟此乃權衡蘇秀姪保留編號F房屋及其分得土地恐成袋地下所為之抉擇。而縱蘇秀姪取得之土地成為袋地，僅蘇秀姪因而受有不利益，對其他共有人難謂有何不利，況蘇秀姪主張若依乙方案進行分割，其可自臺中市○○區○○○段000○000地號土地通行(見本院卷一第399、403頁)，而乙方案與甲方案之差異，僅在編號G化糞池、編號H空地之範圍是否分歸蘇秀姪單獨所有，亦即採行甲方案或乙方案蘇秀姪均可以上開方式通行，當不致使蘇秀姪現實上無法通行。

6.至陳俗宏雖主張不願意與陳宥安維持共有，而請求依戊方案進行分割，然編號A房屋為陳俗宏、陳宥安公同共有，業據本院論述如前，則戊方案將使陳俗宏、陳宥安公同共有之編

01 號A房屋坐落在勝興公司所分得之土地上，除衍生日後拆除
02 問題外，亦使勝興公司所分得之土地遭原告、陳建南、陳林
03 麵等4人所分得之土地區隔而失去完整性，並影響其分得土
04 地之價值。

05 7.從而，本院認系爭土地依甲方案分割，能夠兼顧土地使用現
06 況，各共有人之利益，亦較能發揮經濟效益，並為多數共有
07 人所能接受。

08 8.就金錢補償標準部分，業經本院囑託華聲科技不動產估價師
09 事務所就各共有人於各分割方案分得之土地價值及應相互找
10 補之金額進行鑑定，經核閱系爭鑑定報告內容，已就系爭土
11 地之估價基本事項、價格形成之主要因素分析、價格評估等
12 情，均為詳細之分析與說明，堪認系爭鑑定報告之鑑價結果
13 尚屬合理、公允，應可作為補償之依據。因此，本院參酌上
14 開鑑價之結果，認為系爭土地依甲方案進行分割，各共有人
15 並應補償如附表二所示之金額予勝興公司。

16 四、綜上所述，本院斟酌上情，認採行甲方案之分割方式，並按
17 附表二所示之方法為補償，基於共有物性質、經濟效用，及
18 全體共有人利益與公平性考量，俱屬允當，爰判決如主文第
19 1項、第2項所示。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
21 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
22 敘明。

23 六、末按因共有物分割、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。本件係分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可
27 互換地位，原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質
28 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，而應由兩造依其就系爭土地之應有部分比
30 例分擔，較為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文
31 第3項所示。

03 附表一
04

編號	共有人	應有部分
1	原告	3662/97344
2	蘇秀姪	1177/32448
3	陳俗宏	915/32448
4	陳宥安	915/32448
5	陳建南	1831/32448
6	陳林麵	853/64896
7	陳國忠	853/64896
8	陳智勇	853/64896
9	陳智蓮	853/64896
10	勝興公司	74050/97344

05 附表二
06

編號	共有人	補償勝興公司之金額
1	原告	31萬8261元
2	蘇秀姪	37萬1484元
3	陳俗宏	26萬8429元
4	陳宥安	26萬8428元
5	陳建南	291萬6245元
6	陳林麵	56萬5261元
7	陳國忠	56萬5261元
8	陳智勇	56萬5261元
9	陳智蓮	56萬5261元

07 附圖一：臺中市大里地政事務所民國109年12月15日複丈成果圖

01 附圖二：臺中市大里地政事務所民國110年5月10日複丈成果圖
02 （甲方案）
03 附圖三：臺中市大里地政事務所民國110年5月10日複丈成果圖
04 （乙方案）
05 附圖四：臺中市大里地政事務所民國110年5月10日複丈成果圖
06 （丙方案）
07 附圖五：本院卷案第515頁所示之分割方案（即戊方案）

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 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。

11 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日
12 書記官 林佩倫