

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3323號

原告 王永慶
訴訟代理人 許博堯律師
複代理人 戴連宏律師
被告 林欽煥
訴訟代理人 吳灌憲律師
被告 林益豐
林正桐
山水開發有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳嘉欣

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

坐落臺中市○○區○○段000地號土地分割如臺中市豐原地政事務所110年5月4日豐土測字第103600號乙方案之土地複丈成果圖所示，其中編號A位置（面積為78.96平方公尺），由原告王永慶單獨分得。編號B位置（面積為78.97平方公尺），由被告山水開發有限公司單獨分得。編號C位置（面積為157.93平方公尺），由被告林欽煥單獨分得。編號D位置（面積為157.94平方公尺），由被告林益豐、林正桐2人共同分得，並依各1/2之持分比例維持分別共有。

訴訟費用由兩造按附表訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

一、本件被告山水開發有限公司、林正桐受合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，經原告依民事訴訟法第385條聲請一造辯論判決，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)緣坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土

地），登記為原告王永慶及被告林欽煥、林益豐、林正桐、山水開發有限公司（下稱山水公司）等5人共有，系爭土地之使用分區編定為「第三種住宅區」，系爭土地上有未辦理保存登記房屋即門牌號碼臺中市○○區○○○路00號房屋，該房屋為共有人林欽煥所有並出租予第三人。查系爭土地依其使用目的無不能分割之情事，且兩造間未訂有不分割之特約，核與民法第823條第1項規定相符，為此原告乃依上開規定請求就原告王永慶及被告等4人共有之系爭土地准予分割。

(二)系爭土地之鄰地，同段431、432地號2筆土地，為王永慶（持分1/2）與第三人蔡貴美（持分1/2）共有之土地；同段434地號土地，為王永慶（持分1/2）、山水公司（持分1/2）共有之土地，茲將共有人王永慶、山水公司2人分配在分割方案編號A、B位置，係因系爭433地號土地面臨30米路寬之臺中市豐原區圓環西路，分割方案編號A、B位置之臨路深度分別為11.07、14.43公尺，參照臺中市畸零地使用自治條例第4條之規定，分割方案編號A、B位置之臨路深度明顯未達16公尺，屬無法單獨建築使用之畸零地，故依臺中市豐原地政事務所複丈日期110年5月13日乙方案之土地複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）編號A、B位置土地由共有人王永慶、山水公司2人分得，將可與同段434地號土地合併使用，合併使用後之基地深度即超過16公尺，不再是無法建築使用之畸零地。此外，將分割方案編號A位置由共有人王永慶分得，亦可與王永慶其他同段431、432地號2筆土地合併使用。再者，被告林欽煥於110年4月19日言詞辯論期日自承系爭433地號南側土地亦為共有人林益豐、林正桐2人家族之土地云云，故若依由林欽煥所提之分割方案乙案，將編號D位置由林益豐、林正桐2人分得，亦可與該2人南側相鄰之土地合併利用，促進土地之利用價值。

(三)訴之聲明：依附圖，原告主張分割方法如下：

1.編號A位置（面積為78.96平方公尺）：由原告王永慶單獨

01 分得。

02 2.編號B位置（面積為78.97平方公尺）：由被告山水公司單
03 獨分得。

04 3.編號C位置（面積為157.93平方公尺）：由被告林欽煥單獨
05 分得。

06 4.編號D位置（面積為157.94平方公尺）：由被告林益豐、林
07 正桐2人共同分得，並依各1/2之持分比例維持分別共有。

08 三、被告則以：

09 (一)被告山水公司：被告於109年12月4日及110年1月5日答辯狀
10 先後主張同意原告分割方案，及對於被告林煥欽所提出之分
11 割方案，因不影響被告山水公司於原告分割方案所分得之位
12 置，故對被告林欽煥所主張之分割方案乙案亦表示同意。

13 (二)被告林益豐：有關訴訟費用部分伊不願意負擔，伊希望地上
14 物部分能夠一起解決，若地上物補償後，伊要整筆乾淨的土
15 地，不要讓伊再去拆除地上物，如果以上問題能夠解決，伊
16 同意乙分割方案；若大家沒有共識，伊建議用抽籤的方式，
17 分三支籤，編號AB一個、編號C一個、編號D一個，原告與山
18 水公司抽一支，被告林益豐、林正桐抽一支，被告林欽煥抽
19 一支，抽到的人若是不滿意再找其他人協商更換。另系爭土
20 地南方449地號土地是與伊有三親等關係之親戚所共有。

21 (三)被告林正桐：經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提
22 出準備書狀作何聲明或陳述。

23 (四)被告林欽煥：

24 1.系爭土地登記為兩造當事人等共有並無爭執，權利範圍分別
25 為原告王永慶1/6、被告林欽煥1/3、被告林益豐1/6、被告
26 林正桐1/6、山水公司1/6，被告林欽煥於系爭土地上擁有建
27 物即門牌號碼：臺中市○○區○○○路00號，位於附圖所示C
28 處，且被告林欽煥亦居住於此，於原物分配情形下，儘量依
29 各共有人使用現狀定分割方法，減少共有人所受損害，是本
30 件被告林欽煥主張之乙案說明如下：

31 (1)A部分由原告王永慶單獨分得。

01 (2)B部分由被告山水公司單獨分得。

02 (3)C部分由被告林欽煥單獨分得。

03 (4)D部分由被告林益豐、林正桐二人按原持分比例分配。

04 2.被告林欽煥基於默示分管協議，於38年間陸續於系爭土地上
05 起造地上建物，本件原告王永慶、山水公司、被告林益豐、
06 被告林正桐等，渠等因分割所分配之土地應補償被告林欽煥
07 拆除建物之損失，蓋原告王永慶及被告山水公司均係於108
08 年12月30日始購入系爭土地，且原告王永慶及被告山水公司
09 於購買時即知悉被告林欽煥所有之建物存在於本件系爭土地
10 上，且原告王永慶亦於起訴狀自認其知悉被告林欽煥將其所
11 有之建物出租之事實，足徵原告王永慶及被告山水公司非屬
12 善意第三人，需承受原共有人間之協議。是原告王永慶、山
13 水公司、被告林益豐、被告林正桐等自應補償原告拆除地上
14 物及租金之損失。現系爭土地上建物分別出租予第三人簡光
15 耀及林昭成2人，租賃期限分別至110年9月1及111年4月5日
16 止，是原告王永慶、被告山水公司、被告林益豐、被告林正
17 桐等所分得之土地應嗣第前開三人等租賃期限屆滿後，始予
18 點交。

19 3.答辯聲明：原告之訴駁回。

20 四、本院之判斷：

21 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
22 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
23 在此限。次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分
24 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
25 共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為以原
26 物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難
27 者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，因共有
28 人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共
29 有，民法第823條第1項、824條第1項、第2項第1款、第4項
30 定有明文。另按分割共有物，除應斟酌各共有人之意願、利
31 害關係及共有物之性質外，尚應斟酌分得部分所得利用之價

01 值、經濟效用等原則。且裁判分割共有物，屬形成判決，法
02 院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明及上開事項
03 等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，並不受當事人聲
04 明、主張或分管約定之拘束（最高法院84年度臺上字第1538
05 號、94年度臺上字第1768號、93年度臺上字第1797號判決要
06 旨參照）。準此，請求分割共有物之訴，法院應依上開規
07 定，斟酌共有人之意願，共有物之性質、經濟效益及全體共
08 有人之利益，為公平適當之分配。

09 (二)經查，兩造為系爭土地共有人，並無不分割之約定，依物之
10 性質或使用目的亦無不能分割之情形，兩造間復無法達成分
11 割協議之事實，業據原告提出系爭土地第三類登記簿謄本、
12 地籍圖謄本、臺中市豐原區都市計畫土地使用區分（或公共
13 設施用地）證明書、現場相片圖等件在卷可稽（見本院卷第
14 27-33頁、37-39頁），核屬相符，原告基於系爭土地共有人
15 身分之共有物分割請求權訴請裁判分割系爭土地，揆諸上開
16 法律之規定，洵屬正當。就分割方案部分，被告林欽煥主張
17 乙案即分割如附圖，A部分由原告王永慶單獨分得。B部分由
18 被告山水開發有限公司單獨分得。C部分由被告林欽煥單獨
19 分得。D部分由被告林益豐、林正桐二人按1/2維持共有。原
20 告及被告山水公司亦表示同意，故此方案已獲得2/3共有人
21 同意。被告林益豐也未曾指出此分割方式有何不妥之處，只
22 是抗辯其不願意分擔訴訟費用且希望先處理地上物之問題。
23 而被告林正桐從未表示意見，則採用此方案分割，應不致明
24 顯違反共有人意願。且系爭土地之鄰地，同段431、432地號
25 2筆土地，為王永慶（持分1/2）與第三人蔡貴美（持分1/
26 2）共有之土地；同段434地號土地，為王永慶（持分1/
27 2）、山水公司（持分1/2）共有之土地，有地籍圖謄本、上
28 開鄰地土地登記謄本附卷可按（見本院卷第31、195-199
29 頁），則將原告王永慶及山水公司分別分在附圖A、B部分，
30 得以與其等原有土地合併利用。另系爭土地之南側土地亦為
31 林益豐、林正桐2人親戚所有，為被告林益豐、林欽煥所一

01 致陳述（見本院卷第266、284頁），則將林益豐、林正桐分
02 在附圖D部分，日後或可合併利用或互相買賣。故此分割方
03 案對各共有人利用土地亦屬有利。又按以原物分配時，因共
04 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
05 有，民法第824條第4項復有明文。被告林益豐、林正桐雖未
06 陳明同意維持共有，但其2人分在系爭土地南側對於土地利
07 用較為有利，已如前述，衡以系爭土地南側有一不規則往下
08 突出之處，D部分本僅160平方公尺左右，若再細分，分得系
09 爭土地南側之人將難以利用，且林益豐、林正桐為親兄弟，
10 維持共有得以合併使用D部分土地，較為有利，故本院認為D
11 部分有必要維持共有。由上所述，本院認為上開方案為適當
12 之方案。被告林益豐雖亦主張無法協調時得以抽籤決定分配
13 位置，但抽籤則分至哪一個位置均屬隨機，本件土地形狀不
14 規則，共有人又有自己所有之鄰地，本院認為以抽籤方式決
15 定，並不適宜，附此敘明。

16 (三)被告林益豐抗辯：伊希望地上物部分能夠一起解決，若地上
17 物補償後，伊要整筆乾淨的土地，不要讓伊再去拆除地上
18 物。被告林欽煥抗辯：伊基於默示分管協議，於38年間陸續
19 於系爭土地上起造地上建物，其他共有人因分割所分配之土
20 地應補償伊拆除建物之損失，且應待伊出租期限屆滿再點
21 交。然被告林欽煥僅有1/3應有部分，但其建築物幾乎占滿
22 系爭土地，有本院履勘筆錄及豐原地政事務所複丈成果圖存
23 卷可查（見本院卷第131-137、157頁），則被告林欽煥之應
24 有部分無論如何劃分，均不可能保留全部建物，且被告林欽
25 煥自己提出之分割方案亦未考量保存建築物，則本院決定分
26 割方案時無須考量建物是否合法。至於分割後分得土地人
27 是否可以強制執行或起訴請求拆除地上物，非本件審理範圍，
28 應於分割後由分得人依法定程序解決。

29 (四)綜上所述，本院認以附圖所示之分割方法，A部分由原告王
30 永慶單獨分得。B部分由被告山水開發有限公司單獨分得。C
31 部分由被告林欽煥單獨分得。D部分由被告林益豐、林正桐

二人按1/2維持共有，基於共有物性質、經濟效用，及全體共有人利益及公平性考量，俱屬允當，故判決如主文所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

六、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，併此敘明，爰諭知如主文第二項所示。至被告林益豐雖抗辯其不願分擔訴訟費用，但此與前揭民事訴訟法規定不合，不足採取，附此敘明。

中 華 民 國 110 年 10 月 15 日
民事第五庭 法 官 王奕勳

附表：

編號	共 有 人 姓 名	臺中市○○區○○段0 00地號土地應有部分	訴 訟 費 用 負擔比例
1	王永慶	1/6	1/6
2	林欽煥	1/3	1/3
3	林益豐	1/6	1/6
4	林正桐	1/6	1/6
5	山 水 開 發 有限公司	1/6	1/6
合計		1/1	1/1

以上正本係照原本作成。

01 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。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 110 年 10 月 15 日

04 書記官 高偉庭