臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3844號

原　　告　吳慧美
訴訟代理人　蔡瑞麒律師
複　代理人　陳佩吟律師
被　　告　洪江川
　　葉洪彩香
　　洪錦河
　　洪志雄
　　洪棕順
上五人共同
訴訟代理人　徐文宗律師
被　　告　洪德華
　　洪吉生
　　陳秀瓊
000000000000000000
000000000000000000
　　洪國賓
　　洪肇陽
　　洪煙銅
　　洪敬洲
　　洪柏村
　　吳中庸
上　一　人
訴訟代理人　張寶軒律師
　　陳漢洲律師
被　　告　陳　娥
上　一　人
訴訟代理人　蔡素惠律師
複　代理人　洪瑞霙律師
被　　告　洪進登

洪進忠
洪三寶
田淑燕

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有之臺中市○○區○○段000地號土地准予分割如附表及附圖一所示。

訴訟費用由兩造依附表「原應有部分比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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256條定有明文。經查，原告起訴時原聲明：原告與被告等人所共有之坐落臺中市○○區○○段000地號土地（各共有人應有部分及面積如附表一所示），請求准予分割，分割方法如起訴書附表二所示。2.訴訟費用由兩造按起訴書附表一所示比例負擔（見本院卷一第19頁）。聲明迭經變更，末於民國111年2月14日變更聲明為：1.原告與被告等人所共有之坐落臺中市○○區○○段000地號土地，請求准予分割，分割方法如附表二及附圖二所示。2.訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔（見本院卷三第139頁）。核屬更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，揆諸民事訴訟法第256條規定，亦應准許。

二、被告洪吉生、洪煙銅、洪肇陽、洪敬洲、洪柏村、洪進登、洪進忠、洪三寶、田淑燕經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，本院爰依同法第385條第1項規定，依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）坐落臺中市○○區○○段000地號土地、面積20481.33平方公尺（下稱系爭土地）為兩造所共有，各共有人應有部

分如附表一所示，且並無不可分割情形，系爭土地既無使用目的上不能分割或契約定有不分割之期限等不可分割之情形，原告自得請求分割系爭土地如附表二及附圖二所示（下稱A方案）。就系爭土地之分割，被告吳中庸前曾向本院聲請調解，然該調解事件並未調解成立，足徵就系爭土地，共有人間並無法以協議定分割方法至明。另系爭土地為狹長之土地，鄰地同段689地號土地為能供車輛通行之道路，是依原告所提之A方案分割，各共有人所分得之土地，均有一邊能面臨鄰地同段689地號土地道路，對於各共有人而言，應屬公允之最佳方案。爰依民法第824條第2項之規定，請求依A方案分割。

（二）被告洪江川等5人提出如附表二及附圖三所示分割方案（下稱B方案）及被告陳娥提出如附表一及附圖一所示分割方案（下稱C方案）均造成袋地情形。又被告吳中庸將A1土地借名登記予被告陳秀瓊，不能僅以被告陳秀瓊於A1土地有耕作情事，而將該部分土地分配給被告陳秀瓊，至被告陳娥並未於C1、C2土地耕作，且原應有部分甚少，如僅因其欲與被告陳秀瓊維持共有，即由其與被告陳秀瓊共同取得C1土地，更以嗣後向被告田淑燕購買應有部分，得以分配C1部分，顯對其他共有人不公平。被告洪江川等5人雖主張依原告方案，被告洪江川分得位置，曾由被告洪國賓、洪柏村使第三人掩埋垃圾，但垃圾問題已處理完畢，原告所提方案A3土地於建物前，尚有足夠之空間供車輛進出，且於建物之右側，乃為完整空地，車輛迴車並無問題。原告所提分割方案，計有被告洪德華、洪吉生、洪柏村、洪進忠、洪三寶、洪煙銅、洪進登、洪敬洲、吳中庸等9人同意，顯見原告所提方案最公平，始能獲得多數共有人同意。並聲明：原告與被告等人所共有之坐落臺中市○○區○○段000地號土地，請求准予分割，分割方法如111年2月14日附表及附圖二所示。2.訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

二、被告則以：

（一）被告洪江川、葉洪彩香、洪錦河、洪棕順、洪志雄：伊等所提B方案之B3位置水泥地地上有興建房屋1棟，剩餘之土地均是旱地，其上均為短期作物之耕作，不影響土地分配與事後之點交。B3土地上房屋有設籍課稅，其水泥地於房屋興建完成，經臺中市政府地方稅務局派員實地丈量占地面積為1,030平方公尺課以地價稅，所以被告洪錦河、洪棕順、洪志雄於97年12月及98年1月受贈該筆土地1,030.46平方公尺，已分別繳納土地增值稅及贈與稅，且房屋稅及地價稅課稅已達16年之久，期間各共有人皆無異議。B1被告吳中庸部分面寬13.5平方公尺、B2被告陳娥、陳秀瓊部分面寬為9平方公尺、B3面臨都會園路，無袋地問題，是最大利用且效益最高，三方均贏，B2的使用深度縮減，亦考量其利用，已兼顧各方之最大利益，後方凸出剩餘土地由B3吸收，已考慮公平性，且B3土地面積1809.58平方公尺，依97年12月及98年1月受贈水泥土地範圍1030.46平方公尺，陸續又取得779.12平方公尺，向外延伸，自有足夠土地分配面臨都會園路。原告A方案及被告陳娥C方案之分割方案致使被告洪錦河、洪棕順、洪志雄前庭幾乎被刮分，車輛無法進出及迴轉，部分土地是狹長型，有違土地分割精神，僅圖利少部分人卻忽視已為政府登記在案B3之權益。並聲明：1.坐落臺中市○○區○○段000地號土地准予分割，其分割方法如110年12月22日附圖三及附表所示。2.訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

（二）被告陳娥：被告田淑燕業已將其於系爭土地之持分0000000/000000000轉讓予伊，已辦理移轉登記；系爭土地應分割如C方案，系爭土地共有人均大致依各自應有面積於特定位置上耕種，形同默示分管，伊與被告陳秀瓊所耕作之位置如附圖一編號C1所示，自77年間即耕種至今，該部分土地先前種植芝麻，109年年底芝麻收成後現改種地瓜，2人願保持共有，被告陳娥C方案將完整且方正之編號C16分

割被告吳中庸取得，與原告取得之編號C15相鄰，原告與被告吳中庸父女可取得並使用之土地達7,402.23平方公尺；被告洪肇陽與洪國賓商議後，決定由被告洪肇陽取得C2部分，是被告陳娥所提出之方案，土地較為方正，盡量避免土地為狹長之分割，以利耕作，且尊重土地現狀。原告提出之A方案，違反被告陳娥、陳秀瓊保持共有之意願，並將其分得部分劃為狹長之土地，不利耕作，有違公平及尊重現在客觀狀態原則。被告洪江川等5人B方案，未考量被告陳娥之正確持分及持分面積，且B3土地上之建物有一部分位於B4上，且B3土地並不方正，不利土地耕作使用。並聲明：1.兩造間坐落臺中市○○區○○段000地號土地請准予分割，分割方法如111年2月21日提出附圖C方案所示。2.訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

（三）被告吳中庸：同意分割，贊成原告所提A方案。不同意被告洪江川等5人所提B方案，前揭被告5人早於系爭土地D部分上占有並有建物存在，其所提方案會造成袋地狀態，將來必有通行權問題；系爭土地A1部分伊長期持占有使用，且經本院106年度重訴字第340號判決被告陳秀瓊應返還系爭土地A1部分予被告吳中庸，不同意被告陳娥所提C方案，否則豈非認同違法無權占有使用反而可以取得地段比較好的土地，且被告陳娥方案將被告洪國賓分配於C2位置，必然形成袋地，無路可通行。

（四）被告洪德華：同意分割，贊成原告方案。

（五）被告洪國賓、陳秀瓊：同意分割，支持被告陳娥方案。

（六）被告洪吉生、洪煙銅、洪敬洲、洪柏村、洪進登、洪進忠、洪三寶雖未到庭，但具狀表示同意原告分割方案；被告洪肇陽、田淑燕經合法通知未到庭，亦未具狀或委由代理人到庭表示意見。

（七）並聲明：請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

（一）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，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。又按共有物之分割，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，命為分配：一、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。二、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至5項亦定有明文。查：

1. 本件欲分割之系爭土地，並無因物之使用目的不能分割之情形，亦無契約訂有不分割之期限，則原告訴請分割，自無不可。又系爭土地之地理位置、坐落建物及地形、植被等客觀條件上，其右鄰都會園路，且上方有約略垂直都會園路，有業已鋪路面之長條形689地號土地供兩造通行所用，屬兩面鄰路之土地，如附圖一、二、三所示。系爭土地經本院至現場履勘（見本院卷一第439至442頁），其中如附圖一編號C3所示土地上，有建築物坐落，被告洪錦河、洪棕順、洪志雄聲稱為渠等所有，兩造其餘當事人均未爭執，是分配之原則上，此部分自應盡量優先讓被告洪錦河、洪棕順、洪志雄分得，以免日後另生爭訟，而兩造所提A方案、B方案、C方案均有考慮到此部分。又系爭土地依現場所示，除與所鄰之都會園路有邊坡落差外，土地本身大致上係一片平坦，此經本院履勘，並有現場照片在卷足憑（見本院卷一第289、295至299頁），故分割上並

無天然地形之限制。另就現場之作物，據被告陳娥、陳秀瓊聲稱有於部分土地種植地瓜及地瓜葉，其他並無耕種之情形，有本院勘驗筆錄在卷足參（見本院卷第439至443頁），可知現場之作物尚屬易於處理，不生難以補償或移植之問題，如無其他因素雖有尊重原耕作者之參考價值，惟尚非必須依現有耕種情形分割之限制。簡而言之，就坐落之建物，三個方案均已考量，其餘客觀條件於系爭土地之分割上實無太大之限制。

2.就原告所提A方案，其依所敘，其亮點在於有10位（包括原告）共有人表示同意依此分割，且當事人所分得之土地均能鄰路。然事實上同意之共有人均未說明有何特別之理由可供支持，至於鄰路方面，A方案、B方案亦均鄰路，且原告分得之土地於三個方案均屬大致雷同，是任一方案對原告而言，是沒有差別的。另需提及者，原告及被告吳中庸均稱B方案、C方案面臨都會園路之土地，如無鄰上方689地號土地，會因邊坡落差及其上共公設施（擋土牆）而造成袋地云云，然A方案卻未附理由並生硬地將被告吳中庸之土地一分為二，並希望讓被告吳中庸分得如附圖二所示A1緊臨右方都會園路之土地位置，再參考B方案、C方案提案者均欲臨都會園路，可知，就本件分割有爭執之當事人，實均係希望取得面臨都會園路之土地，且A方案將被告陳秀瓊之土地劃分於緊鄰被告吳中庸所取A1位置之A2位置，應亦是考量日後被告吳中庸、陳秀瓊間借名登記訴訟，如被告吳中庸勝訴，被告吳中庸得請求被告陳秀瓊返還A2土地。至於有無袋地問題乙節，B方案、C方案就面臨都會園路之如附圖一C2、附圖三B1、B2所示土地，因均臨都會園路而不造成袋地，原告所稱邊坡落差及其上共公設施之問題，尚不致造成袋地。又被告陳娥、陳秀瓊業已明確表達仍欲維持共有之意思，被告洪錦河、洪棕順、洪志雄、洪江川、葉洪彩香依其所提B方案亦明確表達欲緊鄰之意思，均無不可為之理由，然A方案未慮及此，任意將

被告陳娥、陳秀瓊分別分配至A12及A2位置，並將被告洪錦河、洪棕順、洪志雄、洪江川、葉洪彩香皆配至A3、A7、A15，未見有略為被告陳娥、陳秀瓊、洪錦河、洪棕順、洪志雄、洪江川、葉洪彩香利益著想之情形。小結，A方案雖有較多之共有人同意依此分割，惟並無特別有利於全體共有人之實質理由。且事實上，僅是考量被告吳中庸之利益，而完全不考量被告陳娥、陳秀瓊維持共有之意願，及被告洪錦河、洪棕順、洪志雄、洪江川、葉洪彩香希望緊鄰之意思。

3. 至於原告主張被告陳秀瓊與被告吳中庸關於如附圖二A1所示土地有無借名登記之情形，屬另案訴訟，尚未確定，未影響現行土地登記及現實使用之情形，尚難逕予採認為有利原告主張之因素。另關於被告陳娥與被告陳秀瓊維持共有，並向被告田淑燕購買應有部分，係被告陳娥、陳秀瓊、田淑燕本於自由意思處分其所有財產之行為，各共有人如有相同之情形，亦均得為之，無所謂對他人造成何不公平。

4. 就被告洪錦河、洪棕順、洪志雄、洪江川、葉洪彩香所提之B方案，此方案就有爭執希望鄰都會園路之當事人，均給予面鄰都會園路之機會，相較於其他方案似有較多考慮並平衡所有共有人利益之情形，然此方案有3個問題點，⑴其一被告洪錦河、洪棕順、洪志雄所有建物原坐落之位置距離都會園路尚有一段距離，前面係被告陳秀瓊種植地瓜及地瓜葉，有本院勘驗筆錄在卷足參（見本院卷第439至443頁），原本是沒有鄰都會園路的。分割方案上，不是不能讓被告洪錦河、洪棕順、洪志雄取得面鄰都會園路之利益，然本來沒有，卻依B方案而取得比原本於該處耕作之被告陳秀瓊，及土地持分最大之被告吳中庸明顯多更多之鄰都會園路面寬土地，其過於利益被告洪錦河、洪棕順、洪志雄之情形，並無足夠支持之理由。⑵被告洪煙銅已明確表達欲與被告洪吉生緊鄰（見本院卷一第442

頁），實無將其分得土地隔離之必要。⑶且最嚴重者，被告田淑燕業已將土地所有權移轉予被告陳娥，然B方案卻將無理由再將被告陳娥之土地一分為二，一部分與被告陳秀瓊共有，一部分（原被告田淑燕部分）獨立於如附圖三B10之位置。小結，B方案之設計雖優於A方案，有顯現考慮並平衡所有共有人利益之情形，然就被告洪錦河、洪棕順、洪志雄取得之鄰都會園路面寬利益上，實有過高之嫌，且未考量被告洪煙銅、洪吉生之意願，及被告陳娥已取得被告田淑燕持分之情形。至於被告洪江川抗辯依其他方案將取得遭被告洪國賓、洪柏村使第三人掩埋垃圾之土地等語，然該處垃圾問題已處理完畢，有臺中市政府農業局109年1月20日函文在卷足參（見本院卷二第211頁），是依卷內現有之證據，此一情形，僅係當事人主觀意願之參考，尚非客觀上足已限制分割方案之因素。

5.就被告陳娥所提之C方案，因被告陳娥業已取得被告田淑燕之持分，又希望與被告陳秀瓊維持共有以利土地有充足之面積及方整性，尚具正當之理由，且屬個人財產自由處分之權利，無所謂顯係故意不利益他人之情形，是其等要求維持共有，自無不可。又被告陳秀瓊原即有於附圖一C1土地上耕作，被告陳娥亦稱有共同耕作，有本院勘驗筆錄在卷足參（見本院卷第439至443頁），基於尊重原耕作者之利益，被告陳娥、陳秀瓊非無割得C1土地之理由，另被告洪錦河、洪棕順、洪志雄所有建物與都會園路間，尚有被告陳秀瓊於附圖一C1土地上耕作，本即無直接面鄰都會園路之情形，是未分為配到鄰都會園路之面寬，非不得謂為維持原本之情形。至於被告吳中庸之利益，被告吳中庸土地仍屬完整一塊，並與原告相連，尚得再予如合併之處置，亦有考量原告與被告吳中庸之利益，且被告吳中庸與被告陳秀瓊間之借名登記訴訟，如被告吳中庸勝訴取得持分，被告吳中庸非不得再請求與被告陳娥分割而取得面都會園路之利益，是C方案確實有較多考慮並平衡所有共有

人利益之情形。另此方案略有不足處在於未考量被告洪錦河、洪棕順、洪志雄之建築物坐落距都會園路非遠，非不得給予鄰都會園路面寬之機會，且被告洪錦河、洪棕順、洪志雄、洪江川、葉洪彩香之方案已明確表示希望分得土地緊鄰之意思，亦無必予分開之理由。小結，C方案除未略為被告洪錦河、洪棕順、洪志雄、洪江川、葉洪彩香之利益調整外，實屬盡量合於現有狀況分割，並顧及各土地所有人之利益。

6.綜合上情，A方案雖有較多之共有人同意依此分割，惟未附支持性理由。且A方案明顯過於偏向被告吳中庸之利益，並已損及或無理由不顧被告陳娥、陳秀瓊、洪錦河、洪棕順、洪志雄、洪江川、葉洪彩香之利益或意願；B方案非無較多考慮並平衡所有共有人利益之情形，然亦顯然過於偏向被告洪錦河、洪棕順、洪志雄取得鄰都會園路面寬之利益，而無充足之理由，且未考量被告洪煙銅、洪吉生之意願，及被告陳娥已取得被告田淑燕持分之情形；C方案除未略為被告洪錦河、洪棕順、洪志雄、洪江川、葉洪彩香之利益調整外，尚屬盡量合於現有狀況分割，未損及各共有人原本之利益。本院認，系爭土地之分割方案，依現有卷內證據，應以C方案較為可採。是被告陳娥所提之方案確屬最佳之分割方案，能維護相關不動產之完整性及經濟效益，較符合各共有人間之公平性，未損及各共有人原本之利益，是被告陳娥所提C方案，應屬適當之分割方案，依上開說明及法文，即應准許。

四、末查，分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按其原應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰諭知如主文第2項所示。

五、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　23　　日

民事第一庭　　法　官　王詩銘

以上正本係照原本作成。

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（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　111　　年　　3　　月　　24　　日

書記官　林玟君

附表一：臺中市○○區○○段000地號土地分配情形

分配取得人	分配編號	分割後面積（㎡）	原應有部分比例
陳秀瓊	C1	641.82	1190/67200
陳娥			0000000/000000000
洪肇陽	C2	858.19	1609/38400
洪錦河	C3	1809.58	0000000/000000000
洪志雄			526553/00000000
洪棕順			526553/00000000
洪進登	C4	448.74	1262/57600
洪進忠	C5	614.08	1727/57600
洪三寶	C6	283.40	797/57600
洪江川	C7	1625.71	1524/19200
洪吉生	C8	640.04	6/192
洪煙銅	C9	1716.38	1609/19200
洪德華	C10	916.13	277289/0000000
洪國賓	C11	858.19	1609/38400
洪敬洲	C12	800.05	15/384
洪柏村	C13	800.05	15/384
葉洪彩香	C14	1066.74	10/192
吳慧美	C15	41.75	137/67200
吳中庸	C16	7360.48	24150/67200

	合計	20481.33	1/1

附表二：各方案代號對照表

分配取得人	陳娥等分配方案即附圖一	吳慧美分配方案即附圖二	洪錦河等分配方案即附圖三
陳娥	C1	A12	B2
陳秀瓊		A2	
（田淑燕）		A12	B10
洪肇陽	C2	A14	B12
洪錦河	C3	A3	B3
洪志雄			
洪棕順			
洪進登	C4	A4	B6
洪進忠	C5	A5	B7
洪三寶	C6	A6	B8
洪江川	C7	A7	B4
洪吉生	C8	A9	B15
洪煙銅	C9	A8	B9
洪德華	C10	A16	B16
洪國賓	C11	A13	B11
洪敬洲	C12	A10	B13
洪柏村	C13	A11	B14
葉洪彩香	C14	A15	B5
吳慧美	C15	A17	B17
吳中庸	C16	A1	B1