

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1857號

原告 簡安秀

訴訟代理人 陳瑾瑜律師

被告 林國棟

被告 林永惠

被告 林冠宇

訴訟代理人 吳莉鶯律師

複代理人 鄧雅旗律師

被告 陳昭儒

被告 榮建土地開發股份有限公司

法定代理人 簡茂蒞

訴訟代理人 劉永彬

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（面積1570.27平方公尺），准予分割。各共有人受分配之位置及面積詳如附圖一即臺中市龍井地政事務所110年12月15日龍土測字第163100號成果圖及附表二所示。

訴訟費用由兩造按如附表五所示之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告林國棟、林永惠、陳昭儒均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 二、原告主張：

02 (一) 坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（面積1570.27平  
03 方公尺），為兩造所共有，各共有人間之應有部分比例如  
04 附表一所示，系爭土地並無使用目的不能分割或契約約定  
05 不分割之情事，原告爰依民法第823條第1項前段、第824  
06 條第2項之規定，訴請裁判分割系爭共有土地。

07 (二) 系爭共有土地目前之通路即為如附圖一編號辛所示之太平  
08 路8巷既成道路，可繼續維持供兩造於分割後通行使用；  
09 被告陳昭儒係因被告林冠宇贈與而取得系爭共有土地，且  
10 其持有面積僅17.45平方公尺，不易分割使用，將其與被  
11 告林冠宇分配在如附圖一編號丁、戊所示之臨路位置，應  
12 較便利其等使用；被告林國棟曾以訊息表達願意出售其應  
13 有部分予原告之配偶劉永彬，故原告將其等分配在如附圖  
14 一編號甲、乙所示之位置，有利日後買賣後合併使用；被  
15 告林永惠持有面積僅16.36平方公尺，將其分配於如附圖  
16 一編號丙所示之臨路位置，應屬允當；被告榮建公司依其  
17 意願將其分配在如附圖一編號庚所示之位置，其地形尚屬  
18 方正，亦屬允當。並聲明：兩造共有之系爭土地應裁判分  
19 割如附圖一及附表二所示。

20 三、被告抗辯：

21 (一) 被告林冠宇抗辯：

22 1、同意分割，但不同意原告所提之分割分案，請求依被告林  
23 冠宇所提出如附圖二所示之分割方案，將如附圖二編號  
24 A、B所示部分，分歸原告與被告榮建公司維持共有，如附  
25 圖二編號C所示部分，分歸被告林永惠取得，如附圖編號D  
26 所示部分，分歸被告林國棟取得，如附圖二編號E所示部  
27 分，分歸被告陳昭儒取得，如附圖二編號F所示部分，分  
28 歸被告林冠宇取得，如附圖二編號G所示之道路部分維持  
29 共有。

30 2、另因原告及被告榮建公司事後表示不願意維持共有，爰另  
31 行提出如附圖三所示之修正分割方案，將附圖三編號A1所

01 示部分（即附圖二編號A所示）與附圖三編號A2所示部分  
02 （自附圖二編號B之右下位置另行劃出）分歸原告取得，  
03 附圖三編號B1分歸被告榮建公司取得，其餘分配情形與前  
04 開附圖二之分配情形相同等語。並聲明：原告之訴駁回。

05 （二）被告陳昭儒抗辯：同意依被告林冠宇提出之分割方案。

06 （三）被告榮建公司抗辯：同意分割，但不同意被告林冠宇提出  
07 之分割方案，因被告榮建公司不願意再與其他共有人維持  
08 共有關係；又被告林冠宇為干擾共有人依土地法第34條之  
09 1規定出售系爭土地而故意轉讓部分持分予陳昭儒，故應  
10 將其等合併考量可分得之土地面寬；而被告陳昭儒持分土  
11 地僅15.8平方公尺，顯不利於建築，原告按其等想要分配  
12 之位置，將被告林冠宇、陳昭儒分配在一起，土地面積合  
13 計94.8公尺，臨路面寬可達4.8公尺，為最佳之建築面  
14 寬，便利其等日後合併使用，至於，被告林冠宇主張要分  
15 得面寬6公尺、深長15.38公尺之土地，顯有損害全體共有  
16 人利益，並不適當；況且，被告林冠宇欲受分配之位置並  
17 未臨路，若要建築需退縮供道路使用，以深長19.75公尺  
18 退縮6公尺道路使用後，建築深度為13.75公尺，為最佳建  
19 築深度；再者，被告林冠宇之分割方案會將土地分切細  
20 碎，原告分得之土地均未達最小建築面積，且均為畸零地  
21 無法建築，無法發揮物之效用，不利於原告，亦不利於全  
22 體共有人之土地開發利用，而被告林冠宇以最小面積取得  
23 最大面寬，對全體共有人有欠公允；是原告之分割方案顯  
24 已考量全體共有人之利益，有利於全體共有人，請求採用  
25 原告之分割方案。

26 （四）被告林國棟、林永惠則未於言詞辯論期日到場，亦未提出  
27 準備書狀作何聲明或陳述。

#### 28 四、本院所為之判斷：

29 （一）按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法  
30 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人  
31 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配

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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部份仍維持共有。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款、第4項分別定有明文。又按法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決意旨參照）。查：

- 1、坐落臺中市○○區○○段0000地號土地，面積1570.27平方公尺，土地使用分區為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地，係兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附表一所示等情，此有地籍圖謄本（見本院卷一第25頁）、臺中市地籍異動索引（見本院卷一第145至147頁）、土地第三類謄本（見本院卷一第395至399頁）在卷可稽。
- 2、系爭共有土地如附圖四編號K所示部分，占用面積148.37平方公尺，其現況係供作通行使用，如附圖四編號A、B、C、D、E、F、G、H、I、J所示部分，使用現狀為無人居住之破舊建物，如附圖四編號L、M、N、O、P、Q、R、S、T、U、V所示部分，其現況係空地等情，業據本院於111年1月20日會同兩造及臺中市龍井地政事務所測量人員前往現場履勘及測量，此有本院勘驗筆錄（見本院卷一第333至338頁）、臺中市龍井地政事務所111年11月18日龍地二字第1110008674號函檢送之成果圖（見本院卷一第463至465頁）在卷為憑。
- 3、系爭土地目前有原告所提出如附圖一、附表二所示之分割方案（見本院卷二第93、137至138頁），及被告林冠宇所提出如附圖二、附表三所示之分割方案（見本院卷二第21、89頁），其後另提出如附圖三、附表四所示之修正分割方案（見本院卷二第148、151頁）。茲就各該分割方案審酌其妥適性：

01 (1)本件依原告所提出如附圖一所示之分割方案，各共有人受  
02 分配之情形如附表二所示，其分配方法為：①如附圖一編  
03 號甲、己所示面積10.83、99.76平方公尺部分，由原告單  
04 獨取得；②如附圖一編號乙所示面積31.59平方公尺，由  
05 被告林國棟單獨取得；③如附圖一編號丙所示面積14.82  
06 平方公尺，由被告林永惠單獨取得；④如附圖一編號丁所  
07 示面積79.00平方公尺部分，由被告林冠宇單獨取得；⑤  
08 如附圖一編號戊所示面積15.80平方公尺部分，由被告陳  
09 昭儒單獨取得；⑥如附圖一編號庚所示面積1170.10平方  
10 公尺部分，由被告榮建公司單獨取得；⑦如附圖一編號辛  
11 所示面積148.37平方公尺部分，由兩造按應有部分比例維  
12 持共有。

13 (2)依被告林冠宇所提出如附圖二所示之分割方案，各共有人  
14 受分配之情形如附表三所示，其分配方法為：①如附圖二  
15 編號A、B所示面積57.24、1223.45平方公尺部分，由原告  
16 及被告榮建公司按應有部分128069分之11059、128069分  
17 之117010之比例，維持共有；②如附圖二編號C所示面積1  
18 4.81平方公尺，由被告林永惠單獨取得；③如附圖二編號  
19 D所示面積31.60平方公尺，由被告林國棟單獨取得；④如  
20 附圖二編號E所示面積15.80平方公尺部分，由被告陳昭儒  
21 單獨取得；⑤如附圖二編號F所示面積79平方公尺部分，  
22 由被告林冠宇單獨取得；⑥如附圖二編號G所示面積148.3  
23 7平方公尺部分，由兩造按應有部分比例維持共有。

24 (3)而依被告林冠宇所提出如附圖三所示之修正分割方案，各  
25 共有人受分配之情形如附表四所示，其分配方法為：①如  
26 附圖三編號A1、A2所示面積57.24、53.35平方公尺部分，  
27 由原告單獨取得；②如附圖三編號B1所示面積1170.10平  
28 方公尺，由被告榮建公司單獨取得；③如附圖三編號C1所  
29 示面積14.81平方公尺，由被告林永惠單獨取得；④如附  
30 圖三編號D1所示面積31.60平方公尺，由被告林國棟單獨  
31 取得；⑤如附圖三編號E1所示面積15.80平方公尺部分，

01 由被告陳昭儒單獨取得；⑥如附圖三編號F1所示面積79平方  
02 公尺部分，由被告林冠宇單獨取得；⑦如附圖三編號G1  
03 所示面積148.37平方公尺部分，由兩造按應有部分比例維  
04 持共有。

05 (4)按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共  
06 有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割  
07 (如為道路)或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該  
08 部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，  
09 應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年台上字  
10 第1831號民事判例意旨參照）。本件就被告林冠宇原先所  
11 提如附圖二、附表三所示之分割方案，係將如附圖二編號  
12 A、B所示部分，分配予原告及被告榮建公司維持共有，惟  
13 被告榮建公司既已於本院中具狀表明不願意與其他共有人  
14 維持共有關係（見本院卷二第145頁），則被告林冠宇所  
15 提出如附圖二、附表三所示之分割方案，即無從列入本案  
16 考量之範圍，合先敘明。

17 (5)就原告所提如附圖一、附表二所示之分割方案與被告林冠  
18 宇所提出如附圖三、附表四所示之分割方案，主要差異點  
19 在於被告林國棟及林永惠受分配之位置、被告林冠宇及陳  
20 昭儒受分配土地之面寬及深長：

21 ①依原告所提之分割方案，係將如附圖一編號丁所示（面寬  
22 4公尺、深長19.75公尺）部分，分配予被告林冠宇單獨取  
23 得，緊鄰之如附圖一編號戊所示（面寬0.8公尺、深長19.  
24 75公尺）部分，分配予被告陳昭儒，方便其等日後合併開  
25 發利用，而將如附圖一編號乙、丙所示部分，分別分配予  
26 被告林國棟、林永惠單獨取得，其等可以自行開發利用，  
27 亦有利於原告日後承購作為整體開發利用。

28 ②而依被告林冠宇所提之分割方案，係將原告欲分配與被告  
29 林冠宇之前開土地，由面寬4公尺擴大至5公尺、深長19.7  
30 5公尺縮減至15.8公尺（即如附圖三編號F1所示），及將  
31 原告欲分配予被告陳昭儒之前開土地，由面寬0.8公尺擴

大至1公尺、深長19.75公尺縮減至15.8公尺（即如附圖三編號D1所示），則被告林冠宇、陳昭儒受分配之相鄰土地面寬已達6公尺；相較於被告林國棟、林永惠受分配之土地（即如附圖三編號C1、D1），以相同深長15.8公尺計算結果，其面寬僅分別為0.9公尺、2公尺，該狹長地形之土地，並不利於其等自行開發利用，是被告林冠宇之該分割方案，顯然並將顧慮到被告林永惠、林國棟之共有權益。

③再就系爭土地各共有人之應有部分比例及各該共有人之意見觀之，原告（應有部分1440分之112）及被告榮建公司（應有部分1440分之1185）均同意如附圖一之分割方案，其等應有部分合計為1440分之1297，約佔90%之比例，而被告林冠宇（應有部分1440分之80）及被告陳昭儒（應有部分1440分之16）均同意如附圖三之分割方案，其等應有部分合計為1440分之96，僅6%之比例。

④本院斟酌前開各情並基於系爭土地之性質及使用現況、全體共有人之意願、土地整體之利用價值，及兩造間共有價值平等均衡原則，認為本件分割方法應以原告所提如附圖一所示之分割方案，依附表二所示之分割方法，較為公允。

（二）綜上所述，系爭土地既無因物之使用目的不能分割或契約定有不分割之期限，各共有人間亦未能達成分割之協議，從而，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項之規定，請求就兩造共有之系爭土地准予分割，於法並無不合，而審酌系爭土地之使用現狀、共有人之意願、原物分割原則，及維持系爭土地之完整性以發揮不動產最大經濟效益等，認為原告所提出如附圖一及附表二所示之分割方法應屬適當，爰判決如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，就原告及被告榮建公司聲請函囑臺中市龍井地政事務所將附圖四編號A至I所示之地上物標示其相對應門牌號碼部分，本院認為該等地上物之現狀係屬無人居住使用之荒廢建物，與本件分割共有物事件之判決結果不生影

響，應無調查之必要，附此敘明。

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。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由兩造按原有應有部分，酌量比例分擔，較為公允，爰併予諭知本件訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項。

中 華 民 國 112 年 4 月 12 日  
民事第六庭 法 官 巫淑芳

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。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 112 年 4 月 12 日  
書記官 楊家印

附表一：

（臺中市○○區○○段0000地號土地，面積1570.27m<sup>2</sup>）：

| 土 地 共 有 人      | 應有部分比例   | 應分配面積                 |
|----------------|----------|-----------------------|
| 原告簡安秀          | 90分之7    | 122.13m <sup>2</sup>  |
| 被告林國棟          | 1440分之32 | 34.89m <sup>2</sup>   |
| 被告林永惠          | 288分之3   | 16.36m <sup>2</sup>   |
| 被告林冠宇          | 36分之2    | 87.24m <sup>2</sup>   |
| 被告陳昭儒          | 90分之1    | 17.45m <sup>2</sup>   |
| 被告榮建土地開發股份有限公司 | 96分之79   | 1292.20m <sup>2</sup> |

01 附表二（即原告所提如附圖一所示之分割方案）：

02

| 分 割 方 案   | 分割後面積                 | 分 配 方 法         |
|-----------|-----------------------|-----------------|
| 如附圖一編號甲所示 | 10.83m <sup>2</sup>   | 由原告簡安秀單獨取得。     |
| 如附圖一編號乙所示 | 31.59m <sup>2</sup>   | 由被告林國棟單獨取得。     |
| 如附圖一編號丙所示 | 14.82m <sup>2</sup>   | 由被告林永惠單獨取得。     |
| 如附圖一編號丁所示 | 79.00m <sup>2</sup>   | 由被告林冠宇單獨取得。     |
| 如附圖一編號戊所示 | 15.80m <sup>2</sup>   | 由被告陳昭儒單獨取得。     |
| 如附圖一編號己所示 | 99.76m <sup>2</sup>   | 由原告簡安秀單獨取得。     |
| 如附圖一編號庚所示 | 1170.10m <sup>2</sup> | 由被告榮建公司單獨取得。    |
| 如附圖一編號辛所示 | 148.37m <sup>2</sup>  | 由兩造按應有部分比例維持共有。 |

03 附表三（即被告林冠宇所提如附圖二所示之分割方案）：

04

| 分 割 方 案   | 分割後面積                 | 分 配 方 法                                                |
|-----------|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| 如附圖二編號A所示 | 57.24m <sup>2</sup>   | 由原告簡安秀、被告榮建公司維持共有，應有部分分別為128069分之11059、128069分之117010。 |
| 如附圖二編號B所示 | 1223.45m <sup>2</sup> |                                                        |
| 如附圖二編號C所示 | 14.81m <sup>2</sup>   | 由被告林永惠單獨取得。                                            |
| 如附圖二編號D所示 | 31.60m <sup>2</sup>   | 由被告林國棟單獨取得。                                            |
| 如附圖二編號E所示 | 15.80m <sup>2</sup>   | 由被告陳昭儒單獨取得。                                            |
| 如附圖二編號F所示 | 79.00m <sup>2</sup>   | 由被告林冠宇單獨取得。                                            |
| 如附圖二編號G所示 | 148.37m <sup>2</sup>  | 由兩造按應有部分比例維持共有。                                        |

05 附表四（即被告林冠宇所提如附圖三所示之修正分割方案）：

06

| 分 割 方 案    | 分割後面積                 | 分 配 方 法      |
|------------|-----------------------|--------------|
| 如附圖三編號A1所示 | 57.24m <sup>2</sup>   | 由原告簡安秀單獨取得。  |
| 如附圖三編號A2所示 | 53.35m <sup>2</sup>   |              |
| 如附圖三編號B1所示 | 1170.10m <sup>2</sup> | 由被告榮建公司單獨取得。 |
| 如附圖三編號C1所示 | 14.81m <sup>2</sup>   | 由被告林永惠單獨取得。  |

(續上頁)

01

|            |                      |                 |
|------------|----------------------|-----------------|
| 如附圖三編號D1所示 | 31.60m <sup>2</sup>  | 由被告林國棟單獨取得。     |
| 如附圖三編號E1所示 | 15.80m <sup>2</sup>  | 由被告陳昭儒單獨取得。     |
| 如附圖三編號F1所示 | 79.00m <sup>2</sup>  | 由被告林冠宇單獨取得。     |
| 如附圖三編號G1所示 | 148.37m <sup>2</sup> | 由兩造按應有部分比例維持共有。 |

02

附表五：

03

| 土 地 共 有 人      | 訴訟費用負擔比例 |
|----------------|----------|
| 原告簡安秀          | 90分之7    |
| 被告林國棟          | 1440分之32 |
| 被告林永惠          | 288分之3   |
| 被告林冠宇          | 36分之2    |
| 被告陳昭儒          | 90分之1    |
| 被告榮建土地開發股份有限公司 | 96分之79   |