

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1931號

原告 林永富  
林沁慧

共同

訴訟代理人 王博鑫律師  
廖國竣律師

複代理人 王思穎律師  
李佳和

被告 奇永工業股份有限公司

法定代理人 林永裕

訴訟代理人 葉耀中律師

複代理人 李亞璇律師  
張翊宸律師  
林俊甫律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年10月26日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告林沁慧與被告奇永工業股份有限公司共有坐落於臺中市  
○○區○○○段○○○地號土地及同地段第136地號土地，准  
予合併分割，分割方式如附圖即臺中市大里地政事務所民國  
111年6月28日土地複丈成果圖(二)所示，編號135(1)地號(C)  
(面積：307平方公尺)及136(1)地號(D)(面積：272.26  
平方公尺)分歸由原告林沁慧取得；編號135(A)地號(面  
積：288.07平方公尺)及136地號(B)(面積：159.16平方  
公尺)分歸由被告奇永工業股份有限公司取得。

二、原告林沁慧及被告奇永工業股份有限公司應補償如附表三所  
示金額。

01 三、原告其餘之訴駁回。

02 四、訴訟費用由兩造按附表四所示比例負擔。

03 事實及理由

04 壹、原告主張：

05 一、坐落於臺中市○○區○○○段○○○○地號土地、同地段第136  
06 地號土地（以下合稱系爭土地），及其上同地段第17、18號  
07 建物即共同門牌號碼臺中市○○區○○路000巷000號（下稱  
08 系爭建物），暨尚未辦保存登記之建物（於94年初完成興  
09 建，下稱增建部分），目前為兩造所共有（面積、應有部分  
10 詳如附表一所示）。原告林永富與被告奇永工業股份有限公  
11 司（下稱被告）於94年6月24日簽立不動產買賣契約（原證  
12 3），將上開不動產應有部分2分之1賣給被告，嗣於96年10  
13 月10日簽立分管協議（原證4）。系爭土地、建物及增建部  
14 分並無不能分割之情事，兩造亦無不能分割之約定，惟不能  
15 協議分割，為有效利用土地達最佳經濟效用，爰依據民法第  
16 823條第1項、第824條規定請求就系爭土地、系爭建物及增  
17 建部分准予合併分割。

18 二、系爭土地由原告林沁慧與被告共有，系爭建物及增建部分由  
19 原告林永富與被告共有，系爭土地及建物（含增建部分）之  
20 西側由原告林沁慧、林永富作為住家及經營仁吉企業有限公  
21 司使用，東側由被告作為經營公司及住家使用。為使土地、  
22 建物及增建部分於經濟上做更有效利用，原告提出之分割方  
23 案（即臺中市大里地政事務所111年6月28日土地複丈成果圖  
24 二），下稱原告方案），此方案對於大門之石柱（即卷第127  
25 頁下方現場照片所示）不會拆除，可供兩造出入，若原告因  
26 此方案而有分得較多的土地，願意就專業機構之鑑價補償於  
27 被告。就被告主張之分割方案（即111年7月27日土地複丈成  
28 果圖，下均稱被告方案），不符合土地現使用狀況，分割後  
29 土地不完整四方，會導致原告分得之土地無法由目前的出入  
30 口出入（按：目前原告有建築物導致出入口狹窄），原告後  
31 面增建部分是鋼筋水泥，與原本建物相接連，若拆除恐影響

建物安全性，並非最有利全體共有人。

三、聲明：以臺中市大里地政事務所111年6月28日土地複丈成果圖(二)所示之方案為原告分割方案。

貳、被告答辯：

一、被告同意將系爭土地與系爭建物、增建部分合併分割。系爭土地之西側即110年11月2日土地複丈成果圖（即土地現況圖，以下稱現況圖）編號A部分（含17、18號建物、未辦理保存登記之增建部分）現由原告占有使用，編號B部分（含17、18號建物、未辦理保存登記之增建部分）由被告占有使用，希望以111年7月27日複丈成果圖中C1、C3建築物的共同壁為中心線，增建部分主要係以木板組成，拆除部分不影響原告建物結構，分得土地可以保持完整，如採被告方案，原告會多分得1.97平方公尺，被告同意此部分不用鑑價，且從大門口石柱到原告建物有保留4米，可以直接進出馬路，只需把牆壁打掉即可。若採原告方案，被告分得土地少於原告將近40坪，明顯不公平，就土地面積鑑定雖無意見（見本院卷第353頁），但就鑑定機關每坪單價及找補有意見，因每坪單價僅15萬5,000元、14萬5,000元，顯低於市價行情，且原告分得土地屬雙臨路，西側部分雖係私設道路，惟並未禁止原告使用，被告分得之位置亦受到巷沖風水影響，疏未考量反應價值，單價上一坪差距高達1萬元，應有違誤。

二、答辯聲明：原告之訴駁回。

參、得心證之理由：

一、查，本院會同兩造、臺中大里地政事務所至系爭土地、建物勘驗結果為：(一)原告方案以111年5月5日分割方案為準，以建物中間線往大門垂直延伸。(二)被告現場提出方案，以大門石柱左側為中間點與建物牆壁中間線為連結分割方案線。(三)110年11月2日現況圖所示A、B的建物後面均有建物增建部分，如照片所示（法官請地政將增建部分在現場圖標示）。(四)大門出口直接面對四德路191巷(寬度3.8公尺)，大門出去兩側有一條巷子，即四德路191巷（寬度3.45公尺）。(五)其

01 餘如現場概況圖、照片所示等情，有本院勘驗筆錄、現場概  
02 況圖、現場照片等在卷可佐（見本院卷第91至93、245至271  
03 頁），並有臺中市○里地○○○○地○○○○000000000號  
04 函及土地複丈成果圖在卷可佐（見本院卷第273至277頁）、  
05 原告提出現況照片（見卷第59至67、115至頁135），上開事  
06 實，應堪認真實。

07 二、就系爭建物及增建部分，不准分割：

08 (一)按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
09 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
10 者，不在此限」，民法第823條第1項定有明文。次按「本法  
11 所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之  
12 法定空地」，「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移  
13 轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之  
14 辦法，由中央主管建築機關定之」，為建築法第11條第1項  
15 前段、第3項前段所明定。而「建築基地之法定空地併同建  
16 築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。一、  
17 每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接  
18 部分寬度不得小於2公尺。…三每一建築基地均應連接建築  
19 線並得以單獨申請建築。四每一建築基地之建築物應具獨立  
20 之出入口」、「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空  
21 地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用  
22 或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限」、  
23 「申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建  
24 築機關准予分割之證明文件。…」，法定空地分割辦法第3  
25 條第1、3、4款、第4條、第5條分別定有明文，上揭規定即  
26 屬「法令另有規定」之情形。準此，法定空地原則上不能分  
27 割，必須即符合法定空地分割辦法規定之情形，即併同建築  
28 物分割或建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地  
29 面積，且取得主管機關准予分割之證明者，始得為之。共有人  
30 訴請法院裁判分割具法定空地限制之共有土地，亦應遵守上  
31 揭規定。倘因上開法令限制無法分割，法院即不得准許分

01 割，自無定分割方法之餘地（最高法院106年度台上字第467  
02 號判決意旨參照）。

03 (二)查，系爭土地二筆，使用區分為特定農業區，使用類別為：  
04 丁種建築用地，其上有同地段17、18建號即門牌號碼：臺中  
05 市○○路000巷0○○號建物（使用執造：69建都營使字第547  
06 6號、76建都使字第7521號），為兩造不爭執，有土地謄  
07 本、建物謄本在卷可佐（見本院卷第27至34頁），另本院依  
08 職權調閱上開69建都營使字第5476號、76建都使字第7521號  
09 使用執造卷宗，核閱屬實，應堪信實。

10 (三)臺中市政府都發局就系爭建物及系爭土地分割是否符合相關  
11 法令等問題，於111年9月29日中市都建字第1110208382號函  
12 覆略以：系爭135地號土地為（69）建都營使字第5476號使  
13 用執照（建築物用途：廠房），系爭135、136地號土地為  
14 （76）建都營使字第7521號使用執照（建築物用途：辦公  
15 室、餐廳、廚房、倉庫、宿舍）建築基地，涉領有使用執造  
16 之建築基地及建築物辦理分割，應依「建築物使用類組及」  
17 變更使用辦法」辦理分戶、「建築基地法定空地分割辦法」  
18 等規定檢討辦理等情，有上開函文在卷可稽（見本院卷第35  
19 5至356頁）。觀以（69）建都營使字第5476號使用執照係於  
20 69年10月8日核發，起造人為奇永公司，建築用途為廠房，  
21 申請面積212.61平方公尺（建築要項：第一層）、法定空地  
22 面積：269.967平方公尺；（76）建都營使字第7521號使用  
23 執照係於77年6月21日核發，起造人為奇永公司，建築用途  
24 為辦公室、倉庫、宿舍，申請面積465.15平方公尺（建築要  
25 項：第一層121.78平方公尺〈辦公室、餐廳、廚房〉、第二  
26 層329.59平方公尺、倉庫、宿舍）、法定空地面積：262.34  
27 平方公尺。又本院現場履勘並委請臺中市大里地政事務所測  
28 量所繪製之110年11月2日土地複丈成果圖，系爭土地上之建  
29 築物之實際面積，核與上開（69）建都營使字第5476號使用  
30 執照、（76）建都營使字第7521號使用執照所載之建築物面  
31 積不符，且上開二使用執造之起造人均為奇永公司，與建物

01 登記名義人為原告林永富與被告奇永公司共同所有，均有  
02 異，是兩造主張之系爭建物（含增建部分）之分割方案，核  
03 與前揭建築基地法定空地分割辦法有間，且與建物（含增建  
04 部分）之現況面積亦與上開使用執造核准之面積不符。

05 (四)基上，系爭建物、增建部分，因建物現使用面積狀況，核與  
06 其臺中市政府都發局69建都營使字第5476號、76建都使字第  
07 7521號核准建築面積不一，且有違建築基地法定空地分割辦  
08 理，以致無法辦理分割，是原告請求就系爭建物、增建部分  
09 合併分割，於法無據，不應准許。

10 四、就土地部分，准予分割：

11 (一)按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及  
12 共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不  
13 能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相  
14 當時，法院非不得命以金錢補償之。又關於共有物之分割，  
15 如依原物之數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者  
16 ，依其價值按其應有部分比例分配，仍不失為以原物分配於  
17 各共有人，否則不顧慮經濟上之價值，一概按其應有部分核  
18 算之原物數量分配者，將顯失公平，惟依其價值按應有部分  
19 比例分配原物，如有害經濟上之利用價值者，應認有民法第  
20 824條第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，  
21 得以金錢補償之（參照最高法院57年台上字第2117號、63年  
22 台上字第2680號判例）。按共有物之原物分割，依民法第82  
23 5條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分  
24 互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故  
25 原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值  
26 較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即  
27 應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並  
28 依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分  
29 割為共有物應有部分互相移轉之本旨（參照最高法院85年台  
30 上字第2676號判決意旨）。

31 (二)系爭土地上之建物目前使用狀況，如臺中市大里地政事務所

110年11月2日土地複丈成果圖所載編號A（135(1)、136(2)，面積合計486.63平方公尺）為原告使用之建物（供作住家及經營仁吉企業有限公司使用），編號B（135(2)、136(1)，面積合計339.67平方公尺）為被告使用之建物（供被告經營公司及住家使用），編號D所示為空地（面積：197.62平方公尺）、目前供兩造作為停車等使用，編號C所示為圍牆大門石柱（面積2.57平方公尺），有現場勘驗筆錄在卷可佐，是採原告方案較符合兩造目前建物之使用狀況，且大門石柱不會被拆除，原告通往四德路191巷之路寬較寬，均不影響兩造出入，亦符合兩造前有約定分管位置；但若採被告方案，原告目前建物後面之增建部分恐需拆除，則衡諸上情及土地之目前使用現狀、分割後之土地整體形狀、經濟效益等情狀，兼顧兩造之最佳利益及公平原則，認系爭土地應依原告主張之分割方案即將如附圖編號135(1)地號（C）（面積：307平方公尺）及136(1)地號（D）（面積：272.26平方公尺）分歸由原告林沁慧取得；編號135（A）地號（面積：288.07平方公尺）及136地號（B）（面積：159.16平方公尺）分歸由被告取得。爰判決如主文第一項所示。

(三)承上，系爭土地之分割方式採原告方案，則系爭土地之價值不一，即有價差找補之問題，經本院送請正心不動產估價師聯合事務所考量分割前後整體地價總額並未變動之前提下，採用比較法之精神，考量「比準地」與分割後其他編號土地宗地個別條件差異性，比如形狀、寬深度、地勢、臨路條件、土地利用事宜性等因素，採百分率法進行調整，分別求得比準地與其他編號土地之價格差異率，另乘上各編號土地與比準地之面積差異率，及當地市場供需、交易慣例、勘估標的個別條件、區域條件等價格影響因素，在符合不動產估價技術規則下，運用不動產估價原理、邏輯推論方法，採成本法方式評估勘估標的土地及建物價格。其中土地部分以比較法為估價原則，建物部分採成本法方式，認系爭土地為每坪單價為150,000元（見估價報告書第44至60頁），而分割

01 後，原告林沁慧、被告取得土地面積分別為分割前後之價值  
02 如附表二所示，依此計算，被告則應受補償未分配取得系爭  
03 土地之價值為2,282,248元（如附表三所示）。至被告雖抗  
04 辯系爭土地每坪均150,000元等語（本院卷第436頁），惟本  
05 案土地單價價值既經不動產估價師事務所綜合土地一般因  
06 素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及依最有效使用  
07 等情況，採比較法及土地開發分析法進行估價，而土地公告  
08 現值僅為土地價值之參考標準之一，尚須參酌上述各項因素  
09 綜合評估，被告為上開抗辯，尚難憑採。從而，本院斟酌共  
10 有人之意願、利害關係、共有物之性質、利用價值、使用現  
11 況、分割後之經濟效用及公平性等情事，認系爭土地以原告  
12 主張如附圖所示之分割方法及找補方式、金額，應屬適當，  
13 且符合公平原則。本院依前揭兩造應付補償金額及應受補償  
14 金額，計算如附表三之各共有人間有補償金額配賦表，兩造  
15 間即應依附表三所示之金額為補償。

16 五、綜上所述，原告請求就系爭土地為裁判分割，為有理由，應  
17 予准許。至分割方法，經本院斟酌兩造之意見、利害關係，  
18 及系爭土地之周遭環境、使用現狀、兩造所提分割方案之優  
19 劣及公平性、相關法令限制等情，認系爭土地合併分割如原  
20 告方案亦即附圖之分割方案所示，並依附表三所示之金額為  
21 找補，應屬允當，爰判決如主文第一、二項所示。至其餘所  
22 請，於法無據，不應准許。

23 陸、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 定有明文  
26 。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換  
27 位置，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性  
28 質所不得不然，且被告就分割方法之爭執，乃為伸張或防衛  
29 其權利所必要，是以本院認由敗訴之被告負擔全部訴訟費  
30 用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分之比例分擔（詳如  
31 附表四所示之比例），方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如

主文第三項所示。

柒、本件事證明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述，附此敘明。

捌、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中華民國 112 年 11 月 23 日  
民事第七庭 法官 吳昀儒

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 11 月 23 日  
書記官 何惠文

附表一：土地及建物面積、各共有人姓名、應有部分比例

| 編號 | 不動產坐落位置                                                                                          | 面積（平方公尺） | 共有人姓名 | 應有部分 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|------|
| 1  | (土地)<br>臺中市○○○○○段000地號土地                                                                         | 595.07   | 林沁慧   | 1/2  |
|    |                                                                                                  |          | 奇永公司  | 1/2  |
| 2  | (土地)<br>臺中市○○○○○段000地號土地                                                                         | 431.42   | 林沁慧   | 1/2  |
|    |                                                                                                  |          | 奇永公司  | 1/2  |
| 3  | (建物)<br>臺中市○○○○○段00號建物即門牌號碼：臺中市○○區○○路000巷000號<br>(69建都營使字第5476號)<br>(建物坐落地號：臺中市○○區○○○段000地號)     | 208.74   | 林永富   | 1/2  |
|    |                                                                                                  |          | 奇永公司  | 1/2  |
| 4  | (建物)<br>臺中市○○○○○段00號建物即門牌號碼：臺中市○○區○○路000巷000號<br>(76建都營使字第7521號)<br>(建物坐落地號：臺中市○○區○○○段000○000地號) | 480.68   | 林永富   | 1/2  |
|    |                                                                                                  |          | 奇永公司  | 1/2  |
| 5  | (未辦保存登記之增建部分)                                                                                    |          | 林永富   | 1/2  |

(續上頁)

01

|                                |      |     |
|--------------------------------|------|-----|
| 臺中市○○區○○路000巷000號建物之未辦保存登記增建部分 | 奇永公司 | 1/2 |
|--------------------------------|------|-----|

02

附表二：系爭土地分割前、後土地總價與單價

03

|      |                        |               |             |                        |                  |             |  |
|------|------------------------|---------------|-------------|------------------------|------------------|-------------|--|
| 共有人  |                        | 分割前土地總價（元）（A） |             | 持分總面積（m <sup>2</sup> ） | 權利價值百分比（B）       | 持分價值（元）=A×B |  |
| 奇永公司 |                        | 46,576,500    |             | 513.245                | 50%              | 23,288,250  |  |
| 林沁慧  |                        |               |             | 513.245                | 50%              | 23,288,250  |  |
| 合計   |                        | 46,576,500    |             | 1,026.49               | 100%             | 46,576,500  |  |
| 分配位置 | 各編號面積合計                | 權利價值比例（A）     | 土地總價（B）     | 各位置土地價值<br>C=B×A       | 換算土地單價           |             |  |
|      |                        |               |             |                        | 元/m <sup>2</sup> | 元/坪         |  |
| A、B  | 447.23m <sup>2</sup>   | 45.10%        | 46,876,500元 | 21,006,002             | 47,000           | 155,000     |  |
| C、D  | 579.26m <sup>2</sup>   | 54.90%        |             | 25,270,498             | 44,000           | 145,000     |  |
| 合計   | 1,026.49m <sup>2</sup> | 100.00%       | 46,576,500元 | 46,576,500             | —                | —           |  |

04

附表三：各共有人間相互找補金額表(幣別：新臺幣)

05

| 土地各共有人相互找補金額明細 |            |       |            |
|----------------|------------|-------|------------|
|                | 共有人姓名      | 受分配編號 | 找補金額(新臺幣)  |
| 應給付人           | 林沁慧        | C、D   | -2,282,248 |
|                | 應給付金額合計    |       | -2,282,248 |
| 受補償人           | 奇永工業股份有限公司 | A、B   | +2,282,248 |
|                | 受補償金額合計    |       | +2,282,248 |

06

附表四：訴訟費用應分擔比例

07

| 共有人姓名      | 應分擔之比例 |
|------------|--------|
| 林沁慧        | 4分之1   |
| 林永富        | 2分之1   |
| 奇永工業股份有限公司 | 4分之1   |

(續上頁)

01

|     |      |
|-----|------|
| 合 計 | 1分之1 |
|-----|------|