臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2679號

原　　告　何武德
訴訟代理人　楊博任律師
被　　告　台灣糖業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳昭義
訴訟代理人　林益輝律師
複　代理人　謝勝隆律師
　　董佳政律師
被　　告　江定國
　　江仕勛
　　康秋霜
　　王繡燕
兼　上四人
訴訟代理人　江水山
被　　告　何憲盆
　　何建良
　　陳勸
　　何振昌
　　何振宏
兼　上四人
訴訟代理人　何文欽
被　　告　江伯聲
訴訟代理人　江政興
被　　告　江天培
訴訟代理人　江宗晉
被　　告　陳高龍
訴訟代理人　徐祐偉律師
被　　告　何中財
　　何中義

上　一　人
訴訟代理人　何昇穎
被　　告　何忠勇
000000000000000000
訴訟代理人　何韋宗
被　　告　張金豐
000000000000000000
　　張金聲
000000000000000000
　　張金榜
兼 上二人
訴訟代理人　張金國　　住○○市○○區○○路00○0號
上　三　人
共　　同
訴訟代理人　張光和
被　　告　廖妤蓁
000000000000000000
　　蔡友寬
　　蔡友詮
　　廖永富
　　洪秀鸞
　　蔡慶宇
　　蔡錫和
　　蔡清江
　　蔡清泰
　　蔡駿清
　　廖元明
　　廖瑞章
　　蔡國雄
　　蔡國陽
　　蔡季霖

蔡聖霈
廖志綸
廖宥榤
林淑英
上　十八人
共　　同
訴訟代理人　康義佶
被　　告　何重謀
000000000000000000
訴訟代理人　何怡靜
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年3月24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、同段556地號土地應合併分割，並依附圖所示方法分割：編號甲集團所示面積759平方公尺分歸被告台灣糖業股份有限公司取得；編號乙集團所示面積252平方公尺分歸被告江定國、江仕勛、王繡燕、康秋霜、江水山、江伯聲、江天培按應有部分各1/12、1/6、1/12、1/6、1/6、1/6、1/6比例共有；編號丙集團所示面積252平方公尺分歸被告陳高龍取得；編號戊集團所示面積252平方公尺分歸被告何憲盆、何中財、何中義、何忠勇取得，並按應有部分各63/252、38/252、25/252、126/252比例共有；編號己集團所示面積189平方公尺分歸被告張金國、張金聲、張金榜取得，並按應有部分各1/3比例共有。

二、附表二如「繳納補償費共有人」欄所示共有人並應按「找補金額」欄所示金額補償「領取補償費共有人」欄所示共有人。

三、訴訟費用由當事人按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告何中財、何中義、何忠勇、張金豐、廖妤蓁未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第385條第1項前段、第2項規定，依被告台灣糖業股份有限公司(下稱台糖公司)、陳高龍之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造共有臺中市○○區○○段000○000地號土地（下以地號稱之，合稱系爭土地），應有部分如附表一所示。系爭土地無因物之使用目的不能分割，亦無契約訂有不能分割之情事，因不能協議決定分割方法等情，爰依民法第823條第1項、第824條第3項規定，求為系爭土地准予合併後變價分割，併按附表一所示應有部分比例分配價金之判決。

二、被告則以：

㈠台糖公司：同意系爭土地合併分割，然應依台糖公司於110年11月24日答辯狀所提分割方案分割(下稱甲方案)，即兼採部分原物分配部分變價之分割方法，台糖公司不另增配土地等語。

㈡江定國、江仕勛、康秋霜、王繡燕、江水山、江伯聲、江天培：希望依應有部分分得土地維持共有，同意法院職權提出臺中市中興地政事務所(下稱中興地政)民國111年8月1日中興地所二字第1110008037號函附複丈成果圖(下稱附圖，即乙方案)所示之分割方案，並願以價金找補其他人等語。

㈢何建良、陳勸、何振昌、何振宏、何文欽：不受原物分配，願由其他共有人以價金方式補償等語。

㈣何憲盆、何中財：希望合併分割後依應有部分分配原物，同意如附圖所示分割方案等語。

㈤何中義、何忠勇未於言詞辯論期日到場，據其先前準備程序陳述略以：希望合併分割後依應有部分分配原物，且由何憲盆、何中財、何中義、何忠勇維持共有等語。

㈥張金國、張金榜、張金聲：同意合併分割，希望依應有部分分得土地維持共有，同意附圖所示分割方案，並願以價金找補他共有人等語。

㈦張金豐未於言詞辯論期日到場，據其先前準備程序陳述略以：同意不分配土地，願受價金補償等語。

㈧陳高龍：同意如附圖所示分割方案，希望依照鑑價內容補償等語。

㈨蔡友寬、蔡友銓、廖永富、洪秀鸞、蔡慶宇、蔡錫和、蔡清江、蔡清泰、蔡駿清、廖元明、廖瑞章、蔡國雄、蔡國陽、蔡季霖、蔡聖霈(原名：蔡旻軒)、廖志綸、廖宥榤、林淑英(下稱蔡友寬等18人)：因系爭土地各筆價值不相同，無法合併分割，希望全部土地變價分割。本件亦可以土地法第34條之1方式共同出賣系爭土地予第三人，此方式方能取得容積獎勵，充分利用系爭土地，並顧及全體利益等語。

㈩何重謀：同意如附圖所示分割方案等語。

㈠㈠廖妤蓁未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠按各共有人，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能分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查555、556地號土地面積分別為1,030平方公尺、674平方公尺，為兩造共有，應有部分各如附表一「應有部分」欄所示。系爭土地坐落都市計畫範圍內，使用分區為第二種住宅區等情，有土地登記謄本、中興地政110年10月29日中興地所二字第1100011195號函可稽（見本院卷一第195至236、303至304頁）。次查系爭土地並無建築物套繪資料，非屬建築基地或法定空地，依建築法規尚無分割限制規定，不受建築基地法定空地分割之限制，亦無建物保存登記等節，有臺中市政府都市發展局110年11月3日中市都建字第1100217227號函（見本院卷一第307頁）與臺中市中興地政事務所110年11月5日中興地所一字第1100011441號函（見本院卷一第309頁）可查，是依系爭

土地使用目的無不能分割之情事，且共有人間並無不分割之約定，兩造既無法協議分割，則原告請求分割系爭土地，應予准許。

㈡按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，命為下列之分配：以原物分配於各共有人，民法第824條第2項第1款定有明文。次法院定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定，不受共有人所主張分割方法之拘束。又分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有物土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院96年度台上字第108號判決意旨參照）。查：

1.台糖公司、何憲盆、何中財、何中義、何忠勇、張金國、張金聲、張金榜、何建良、陳勸、何振昌、何振宏、何文欽、江伯聲、江定國、江仕勛、康秋霜、王繡燕、江水山、江天培、陳高龍同意合併分割（見本院卷一第321頁、卷二第152頁、卷三第436頁），則業經555地號土地、556地號土地均具應有部分過半數之共有人同意合併分割(同意比例詳如附表一「同意合併分割應有部分比例」欄所示)，原告自得請求合併分割。被告蔡友寬等18人抗辯系爭土地不能合併分割，即非可採。

2.系爭土地總面積為1,704平方公尺，倘使兩造均受原物分割，部分被告分得之土地將因面積過小，而未來難以依第二種住宅區之使用地類別加以利用，恐有害土地利用價值。則本院審酌台糖公司、陳高龍、江定國、江仕勛、王繡燕、康秋霜、江水山、江柏聲、江天培(下稱江定國等7人)、何憲盆、何中財、何中義、何忠勇(下稱何憲盆等4人)、張金

國、張金聲、張金榜(下稱張金國等3人)欲受原物分配併價金補償其他共有人之意願，及其中江定國等7人、何憲盆等4人、張金國等3人均願受分配同一部分土地後維持共有(見本院卷一第367至369、533至537頁，卷二第17頁)，其等依應有部分換算系爭土地面積分別為511.2平方公尺、170.4平方公尺、170.4平方公尺、127.8平方公尺；其餘共有人如單獨受原物分配，依其等應有部分換算面積至多僅56.8平方公尺，難以取得完整坵塊進行利用，且其等均未主張與其他共有人維持共有以受原物分配，故如將系爭土地全部分歸上開共有人單得取得，並由其等以金錢補償其他共有人，除可避免分割後土地面積過於狹小之問題，兼顧土地使用上之完整與經濟利益，亦得使系爭土地與其上地上物權利紛爭歸於同一，使法律關係單純。

3.另考量系爭土地上開地上物為原告占有使用，林淑英、廖宥榤業基於系爭土地共有人身分，提起拆屋還地之訴乙情（見本院卷二第109頁）；556地號土地鄰街保安一街，555地號土地鄰街保安二街一節，有本院勘驗筆錄（見本院卷二第188頁）、中興地政111年8月1日中興地所二字第1110008037號函附複丈成果圖可參（見本院卷二第269至271頁）；台糖公司為系爭土地南側臨地552、560地號土地之所有權人，若以原物分配系爭土地，則可與鄰地合併使用(見本院卷一第343至347頁)；江定國等7人、何憲盆等4人、張金國等3人、陳高龍未協議如何分配系爭土地，嗣經本院於111年4月26日準備程序由其等抽籤決定受分配區域(見本院卷二第152至154頁)等節，故本院認將系爭土地依附圖所示方案將：㈠編號甲集團所示面積759平方公尺分歸台糖公司取得；㈡編號乙集團所示面積252平方公尺分歸江定國等7人按應有部分各1/12、1/6、1/12、1/6、1/6、1/6、1/6比例共有；㈢編號丙集團所示252平方公尺分歸陳高龍取得；㈣編號戊集團所示252平方公尺分歸何憲盆等4人取得，並按應有部分各63/252、38/252、25/252、126/252比例共有；㈤編號己集團所示

189平方公尺分歸張金國等3人取得，並按應有部分各1/3比例共有，且上開共有人所分得之土地均得臨路，而通行無虞，避免土地於分割後形成袋地外，亦足令其等土地臨路面寬不致過窄、形狀較完整；末衡以江定國等7人、何憲盆、何建良、陳勸、何振昌、何振宏、何文欽、陳高龍、何中財、張金國等3人、何重謀均同意附圖所示分割方案（見本院卷二第436至437頁），是以如乙方案即附圖所示之方法，作為系爭土地之分割方法，應屬適當。

4.台糖公司主張其於系爭土地旁尚有552、560地號土地，若得以原物分配系爭土地則可與鄰地合併使用，故應採原物、變價分割併行方式為原則，而應採甲方案所示方法分割(見本院卷一第347頁)所示，並以應有部分分配，不另增配土地等語(見本院卷一第337至340頁、卷二第357頁)。然查：

⑴民法第824條第2項明文規定：「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，命為下列之分配：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。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。」，該規定前後文所稱之「各共有人」，均係指全體共有人。準此，法院兼採原物分配與變賣價金分配之分割方法時，務必全體共有人均分配到部分原物及變賣部分原物後之價金，始符法意。至法院為裁判分割時，為彈性運用以符實際需求，如需保留部分共有土地供為通行道路之用等因共有人之利益或其他必要情形，就共有物之一部，仍有維持共有之必要時，民法第824條第4項規定乃賦予法院於此特別情形下，有就共有物之特定部分不予分割之裁量權，並可由部分共有人維持該特定部分之共有，非謂法院於依同法條第2項第2款規定兼採原物及價金分配之分割方法時，亦得就各該分配方法僅對部分共有人為分配(最高法院107年度台上字第1791號判決意旨參

照)。

⑵觀諸台糖公司所提分割方案，未具體指明其他土地如何由共有人分配或變價分割，且屬兼採原物及變價分配之分割方法，要與上揭最高法院意旨相違。又其他共有人未表示欲分配超出其應有部分之土地，則僅由台糖公司單獨依應有部分分配土地，將致其他共有人所分得土地面積變多，而僅由其他受原物分配之共有人負責承擔價金補償未受分配之共有人，無異使其他受原物分配之共有人增加補償之不利益，而與公平原則有違。故台糖公司所提之分割方案，尚不足採。

5.原告另主張依其於111年7月14日民事陳報狀所提之分割方法分割等語(見本院卷二第265至267頁)。然：

⑴攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之，民事訴訟法第196條第1項定有明文。

⑵本院前於111年3月11日準備程序已諭知兩造應於同年4月15日就分割方案表示意見，逾期者將認為屬於受價金找補之共有人，而不將之納入受原物分配之範圍(見本院卷二第17頁)。原告雖於111年4月15日提出加入何文欽、何建良、陳勸、何振昌、何振宏等人(下稱何文欽等5人)併受原物分配，然何文欽等5人表示未曾聽聞此事(見本院卷二第153頁)，又原告復未於該日提出其餘分割方案，直至本院已至現場勘驗並囑託地政機關繪製附圖所示分割方案後，遲於同年7月17日方提出附圖丙之分割方案，已顯有遲滯訴訟之虞。

⑶況依其所示分割方案，原告依其應有部分可受分配之面積為42.60平方公尺，單獨分配可使用之面積狹小無法充分利用，且其欲分配之位置，乃自張金國等3人所受分配之土地，自行規劃分配鄰路之位置，將致張金國等3人所分配之土地較其餘共有人更為不方正，難以發揮如附圖所示分割分案之經濟價值。故原告所分割方案，並無可採。

6.蔡友寬等18人固主張因系爭土地乃地政機關規劃為可興建12

層樓高之建築用地，統合完整分配得增加土地利益與地域性景觀、土地資源利用，如採原物分配方式，各土地面積未達得興建最高樓層之程度，將不利未受原物分配之共有人，故系爭土地應採變價分割方式等語(見本院卷一第485至490頁)。惟：

⑴按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人(最高法院98年度台上字第2058號判決)。

⑵本件台糖公司、陳高龍、江定國等7人、何憲盆等4人、張金國等3人均主張欲受原物分配而以價金補償其他人，又其等依應有部分比例換算可受分配之面積均達100平方公尺以上，是其等按其應有部分分得之面積，可供建築用或其他使用，則無原物分配顯有困難之情形，是無從即予變價分割，故蔡友寬等18人之主張，並無可取。

⑶又蔡友寬等18人抗辯已取得系爭土地共有人過半數及其應有部分合計過半數同意讓售系爭土地予建築公司，應依土地法第34條之1規定解決本件紛爭等語。按共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1固有明文，惟上開規定僅關於共有人出賣共有土地之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，與本件應採行何種分割方法分割共有物方屬適當，並無關聯，要屬別一問題，本院自無須審酌，併此說明。

㈢以原物為分配時，如共有人不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。查：

1.經本院囑託正心不動產估價師聯合事務所（下稱正心事務所）鑑定系爭土地按如附圖所示方法分割後各部分土地價值結果，如甲集團、乙集團、丙集團、戊集團、己集團所示勘估標的分割後價值依序為新臺幣（下同）9,869萬6,400元、2,981萬6,182元、3,047萬7,448元、3,047萬7,448元、2,18

7萬1,122元，有正心事務所111年11月28日檢送之估價報告書可稽（外放卷，下稱系爭估價報告書）。

2.觀諸系爭估價報告書內容，可見鑑定單位業綜合一般因素、市場概況分析、區域因素、個別因素、最有效使用分析、土地增值稅務分析等，而因系爭土地為第二種住宅區之可建築用地，參酌當地市場供需、交易慣例及勘估標的之個別、區域條件等價格影響因素與現場實地履勘、市場調查所得資訊，而採比較法、土地開發分析法為估價方式，以其他3筆鄰近系爭土地之土地為比較標的，並視比較標的之區域因素、個別因素調整參考百分比；另依規畫開發方向、可銷售總樓地板面積、預期總銷售金額，參考鄰近區域土地為比較標的求得規劃標的比準樓層之建坪單價等因素，進行總體價格評估。是堪認系爭估價報告書已就鑑定分析過程詳細說明，鑑定結果應堪採信。

3.準此，依上開鑑定價值計算各共有人按原應有部分比例應分得之價值、實際分得價值後，揆之前揭規定及說明，即應由實際受原物分配之共有人，就分得價值超逾其等原應分得價值部分，按未受分配原物或分配價值不足原應分得價值之其餘共有人所短少而應受補償金額占全體應受補償金額之比例，各補償各該其餘共有人。從而，台糖公司、江定國等7人、陳高龍、何憲盆等4人、張金國等3人應按如附表二「找補金額」欄所示金額，分別補償如「領取補償費共有人」欄所示之共有人。

㈣應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：……三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項定有明文。經查，何振昌將其共有555地號土地如附表所示應有部分，分別於104年3月27日、97年3月20日、97年3月25日設定抵押權予訴外人姚志芳、蘇建明、賴錫煜，經本院對其等告知訴訟，有送達證書可稽（見本院卷一第437頁，卷二第281至283頁），其等不

為參加，依上開規定，前揭抵押權人之權利即應移存於何振昌就系爭土地所分得之補償金額，併此說明。

四、綜上所述，系爭土地並無不能分割之情形，本院審酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況等各情，認系爭土地如附圖所示分割方案：㈠編號甲集團所示面積759平方公尺分歸台糖公司取得；㈡編號乙集團所示面積252平方公尺分歸江定國等7人按應有部分各1/12、1/6、1/12、1/6、1/6、1/6、1/6比例共有；㈢編號丙集團所示252平方公尺分歸陳高龍取得；㈣編號戊集團所示252平方公尺分歸何憲盆等4人取得，並按應有部分各63/252、38/252、25/252、126/252比例共有；㈤編號己集團所示189平方公尺分歸張金國等3人取得，並按應有部分各1/3比例共有；並由其等各自按如附表二「找補金額」欄所示金額，分別補償分配價值不足原應分得價值之如「領取補償費共有人」欄所示之共有人。從而，原告訴請分割系爭土地，為有理由，爰判決命將系爭土地原物以如主文第1項所示方法分割，及為如主文第2項所示之金錢補償。

五、末查，分割共有物具非訟事件之性質，分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應由共有人各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰命兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項、第2項、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　14　　日

民事第一庭　審判長法　官　許石慶

法　官　王詩銘

法　官　鍾宇嫣

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　112　　年　　4　　月　　14　　日

書記官　林政佑

附表一：

編號	共有人	應有部分		訴訟費用負擔比例	是否同意合併分割
		555地號	556地號		
1	台糖公司	1/10	1/10	3000/10000	同意
2	江定國	1/120	1/120	83/10000	同意
3	何憲盆	1/40	1/40	250/10000	同意
4	何武德	1/40	1/40	250/10000	
5	江仕勛	1/60	1/60	166/10000	同意
6	何建良	1/40	1/40	250/10000	同意
7	江伯聲	1/60	1/60	166/10000	同意
8	江天培	1/60	1/60	166/10000	同意
9	江水山	1/60	1/60	166/10000	同意
10	蔡友寬	1/180	1/180	56/10000	
11	蔡友詮	1/180	1/180	56/10000	
12	何文欽	1/40	1/40	250/10000	同意
13	陳高龍	1/10	1/10	1000/10000	同意
14	陳勸	1/120	1/120	83/10000	同意
15	何振昌	1/120	無	50/10000	同意
16	何振宏	61486/00000000	1/120	64/10000	同意
17	何中財	1/40	無	151/10000	同意
18	何中義	無	1/40	99/10000	同意
19	康秋霜	1/60	1/60	166/10000	同意

（續上頁）

20	廖妤蓁	1/80	1/80	125/10000	
21	廖永富	1/80	1/80	125/10000	
22	洪秀鸞	1/80	1/80	125/10000	
23	蔡慶宇	1/180	1/180	56/10000	
24	蔡錫和	1/180	1/180	56/10000	
25	蔡清江	1/180	1/180	56/10000	
26	蔡清泰	1/180	1/180	56/10000	
27	蔡駿清	1/90	1/90	111/10000	
28	廖元明	1/40	1/40	250/10000	
29	廖瑞章	1/40	1/40	250/10000	
30	張金國	1/40	1/40	250/10000	同意
31	張金豐	1/40	1/40	250/10000	
32	張金聲	1/40	1/40	250/10000	同意
33	張金榜	1/40	1/40	250/10000	同意
34	何忠勇	1/200	1/200	500/10000	同意
35	蔡國雄	1/90	1/90	111/10000	
36	蔡國陽	1/30	1/30	333/10000	
37	何重謀	無	41143/00000000	14/10000	
38	蔡季霖	1/180	1/180	56/10000	
39	蔡聖霈	1/180	1/180	56/10000	
40	王繡燕	1/120	1/120	83/10000	同意
41	廖志綸	1/160	1/160	63/10000	
42	廖宥榤	1/160	1/160	63/10000	
43	林淑英	38514/00000000	58857/00000000	39/10000	
同意合併分割應有部分比例		0000000/00000000	89/120		