

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2834號

原告 李淑娟
訴訟代理人 許博堯律師
複代理人 戴連宏律師
被告 張銘洲
張萬福(兼陳張碧連之承當訴訟人)
0000000000000000
張錦川
張明松
張明輝
張埕時
張阿秀
張進吉
張秀梅
張秀枝
張秀美
張秀娟
張秀姿
梁逸輝
曾咨耀

上列當事人間分割共有物事件，本院於中華民國111年10月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○000地號土地，分割如附圖
所示：符號A部分（面積252.61平方公尺）分歸被告張明松單獨
取得；號B部分（面積252.61平方公尺）分歸被告張明輝單獨取
得；符號C部分（面積303.15平方公尺）分歸被告張銘洲單獨取
得；符號D部分（面積519.40平方公尺）分歸原告、被告梁逸
輝、曾咨耀共同取得，並按附表二所示應有部分比例維持共有；
符號E部分（面積114.53平方公尺）分歸被告張萬福、張埕時、

張阿秀共同取得，並按附表三所示應有部分比例維持共有；符號G部分（面積174.46平方公尺）分歸被告張錦川單獨取得；符號F部分（面積119.33平方公尺）由兩造依附表一所示應有部分比例維持共有。

被告張明輝、張銘洲、張錦川應按附表四所示金額補償其餘共有人。

訴訟費用由兩造依附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。查：本件訴訟繫屬中，被告陳張碧蓮將其所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之應有部分1/96於民國110年10月26日以贈與為原因，移轉登記予被告張萬福，有異動索引查詢資料（本院卷第98頁、第281頁）在卷可憑，被告張萬福聲請承當訴訟（本院卷第255頁、第283-287頁），原告當庭表示同意、被告陳張碧蓮亦具狀表示同意（本院卷第255頁、第289-293頁），依前揭規定，本件應由被告張萬福代被告陳張碧蓮承當訴訟，合先敘明。

二、言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告張萬福（兼陳張碧連之承當訴訟人）、張埕時、張阿秀、張進吉、張秀梅、張秀枝、曾咨耀、梁逸輝、張秀姿、張秀娟、張秀美經合法通知，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。

貳、實體事項

一、原告主張：

（一）系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示，系爭土地之使用分區經編定為都市計劃農業區，依其使用目的無不能分

01 割情事，兩造亦無不分割之特約，惟無法達成分割協議，爰
02 訴請裁判分割。

03 (二)系爭土地上有具公用地役關係之現有巷道（協和北巷），屬
04 不能分割之土地，應由全體共有人於分割後仍依原應有部分
05 比例維持共有；另系爭土地上有被告張明松、張明輝、張銘
06 洲、張萬福、張錦川之未辦保存登記房屋坐落其上，請求按
07 臺中市中興地政事務所複丈日期111年1月13日土地複丈成果
08 圖（下稱附圖）所示以原物分割系爭土地，即附圖A部分
09 （面積252.61平方公尺）由被告張明松取得；B部分（面積2
10 52.61平方公尺）由被告張明輝取得；C部分（面積303.15平
11 方公尺）分歸被告張銘洲單獨取得；D部分（面積519.40平
12 方公尺）分歸原告、被告梁逸輝、曾咨耀共同取得，並依附
13 表二應有部分比例維持共有；E部分（面積114.53平方公
14 尺）由被告張萬福、張埕時、張阿秀共同取得，並依附表三
15 應有部分比例維持共有；G部分（面積174.46平方公尺）由
16 被告張錦川取得；符號F即巷道部分（面積119.33平方公
17 尺）由兩造依原應有部分比例維持共有。並就各共有人分配
18 面積增減價值差異部分，按華聲科技不動產估價師事務所
19 （下稱華聲事務所）補充估價報告書內之各共有人應受補金
20 額配賦表之金錢補償。

21 二、被告方面：

22 (一)被告張銘洲、張錦川、張明松、張明輝均同意採用原告所提
23 如附圖所示分割方案及依華聲事務所補充估價報告書之受補
24 金額配賦表為補償。

25 (二)被告張萬福(兼陳張碧連之承當訴訟人)、張埕時、張阿秀、
26 張進吉、張秀枝、張秀娟、張秀美、梁逸輝、曾咨耀經合法
27 通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭及具狀表
28 示同意原告所提分割方案（本院卷第255-256頁、第245-24
29 9）。

30 (三)被告張秀梅、張秀姿經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
31 亦未提出書狀作何聲明或陳述。

01 三、法院之判斷：

02 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
03 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
04 此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
05 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
06 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，為裁判分割。民
07 法第823條第1項、第824條第1、2項分別定有明文。經查，
08 系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示，使用分區編
09 定為都市計畫農業區，並無法依不能分割之限制，業據原告
10 提出系爭土地登記第三類謄本、地籍圖謄本、臺中市政府都
11 市計畫土地使用分區證明書、套繪圖、照片等為證（本院卷
12 卷37-67頁），且系爭土地之共有人間並無不分割之約定，
13 亦無因使用目的不能分割之情事等節，為被告所不爭執，是
14 依首揭規定，原告請求就系爭土地為裁判分割，於法自無不
15 合，應予准許。

16 (二)關於分割方法：

17 1.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
18 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
19 列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受原物
20 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分
21 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
22 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
23 於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要
24 情形，得就共有物之一分仍維持共有。民法第824條第2、4
25 項分別定有明文。裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共
26 有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經
27 濟效用及全體共有人之利益等，本其自由裁量權為公平合理
28 之分配；定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，但仍應
29 斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用
30 狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益
31 等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。又分割共有

01 物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有物土地時，
02 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
03 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
04 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
05 （最高法院93年度台上字第1797號、96年度台上字第108號
06 裁判意旨參照）。

07 2.查：系爭土地之使用分區經編定為臺中市都市計劃農業區，
08 有前述臺中市政府都市計畫土地使用分區證明書可憑，又系
09 爭土地上有被告張銘洲、張明松、張明輝共有之1、2、3層
10 建物（門牌號碼：臺中市○○○巷0號、7號）；被告張萬福
11 所有之鐵皮平房（與協和北巷7號共用門牌）；被告張錦川
12 所有之平房建物（含水塔）等情，業據本院會同兩造勘驗現
13 場並囑託臺中市中興地政事務所就系爭土地之地上物現況測
14 量，有勘驗筆錄（本院卷第299-301頁）、土地複丈成果圖
15 （現況）（本卷卷第317頁）可憑；又系爭土地上存有現有
16 巷道，除有前揭套繪圖、照片及土地複丈成果圖（現況）可
17 佐外，並經本院依原告聲請向臺中市都市發展局函詢查明，
18 有該局110年11月16日中市都測字第1100227342號函所附系
19 爭土地建築線指定注意事項表、現況成果圖、地籍套繪圖等
20 （本院卷第207-219頁）在卷可憑。

21 3.本院審酌系爭土地上之現有巷道部分之土地即附圖所示F部
22 分，依其使用目的屬不能分割之土地，應依其原有之使用方
23 式供公眾通行，故由共有人依原應有部分比例繼續維持共
24 有；其餘部分之土地，考量系爭土地上有部分共有人所有建
25 物之使用現況，即土地複丈成果圖（現況）所示建物A、B、
26 D為被告張銘洲、張明松、張明輝共有，建物E、I為被告張
27 錦川所有，建物G為被告張萬福所有等情，業據兩造具狀及
28 陳明在卷（本院卷第359頁、第374頁），而原告主張之分割
29 方案就附圖標示符號A、B、C部分土地，分配予被告張銘
30 洲、張明松、張明輝分別單獨所有、就標示符號G部分土地
31 分配予被告張錦川，可保留建物A、B、D、I之現有使用利

01 益，使土地與建物所有權歸屬一致，可達房地利用之最大效
02 益；至建物E、G所占用之土地雖未分配予建物所有人，惟建
03 物所有人即被告張錦川、張萬福均到庭表示同意採用原告所
04 提之分割方案（本院卷第255頁、第494頁），即被告張錦
05 川、張萬福已就渠等所有之E、G建物於系爭土地分割後，有
06 無法保留遭拆除之風險，已為知悉並於評估取捨渠等就系爭
07 土地應有部分可得分配之面積與建物占用土地之差異、繼續
08 使用建物可得之經濟效益等事項後始為同意，本院自當尊重
09 共有人明確表達之意願。準此，本院認原告主張如附圖所示
10 之分割方案，符合大多數共有人到庭或具狀表達之分割意
11 願，且分割後各共有人單獨取得或依其意願維持共有之土地
12 即附圖所示A-E及G部分均能取得對外聯絡，堪認適當公允而
13 可採用，爰諭知分割方法如主文第1項所示。

14 (三)關於金錢補償：

- 15 1.以原物為分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配
16 者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。上開條
17 項之規定，包含以原物分配，但換算受分配之價值不合於應
18 有部分比例之情形，亦應以金錢補償。且原物分割而應以金
19 錢為補償者，倘分得較高及分得較低之共有人均為多數時，
20 該每一分得較高之共有人即應就其補償金額對於分得較低之
21 共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金
22 額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨
23 （最高法院85年度台上字第2676號裁判意旨參照）。
- 24 2.本件經囑託華聲事務所以系爭土地按附圖所示分割方法，各
25 共有人單獨取得或維持共有之土地價值，就各共有人間應補
26 償及受補償之金額為鑑定估價，估價結果各共有人增減差額
27 分析表如附表四所示，華聲事務所之估價師係針對勘估標的
28 進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現
29 況及勘估標的依最有效使用情況下而為最終價格決定及估價
30 報告，有華聲事務所111年9月26日華估字第82998號函檢送
31 之補充估價報告書（本院卷第443頁及外放報告書）在卷為

憑，本院認華聲事務所所為鑑價方法客觀公正，其評估價格核屬系爭土地於現行不動產市場條件下之合理價值，自得採認為系爭土地之價格並為計算各共有人間互為補償金額之依據，爰諭知共有人間互為補償金額如主文第2項所示。

四、綜上所述，原告訴請裁判分割系爭土地，為有理由，並以附圖所示分割方案為最適當之分割方法。爰判決系爭土地分割如附圖所示：符號A部分（面積252.61平方公尺）分歸被告張明松單獨取得；符號B部分（面積252.61平方公尺）分歸被告張明輝單獨取得；符號C部分（面積303.15平方公尺）分歸被告張銘洲單獨取得；符號D部分（面積519.40平方公尺）分歸原告、被告梁逸輝、曾咨耀共同取得，並按附表二所示應有部分比例維持共有；符號E部分（面積114.53平方公尺）分歸被告張萬福、張埕時、張阿秀共同取得，並按附表三所示應有部分比例維持共有；符號G部分（面積174.46平方公尺）分歸被告張錦川單獨取得；符號F部分（面積119.33平方公尺）由兩造依附表一所示應有部分比例維持共有暨被告張明輝、張銘洲、張錦川應按附表四所示金額補償原告及其餘被告。

五、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。查分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由法院斟酌何種分割方案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，亦即分割共有物之訴，兩造間本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割。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，本院認為訴訟費用應由兩造依附表一所示比例負擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
民事第五庭 法 官 陳文爵

01 正本係照原本作成。

02 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
03 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 10 月 28 日

05 書記官 楊玉華

06 附表一：

共有人	應有部分	備 註
李淑娟	93/9600	
張銘洲	6/32	
張萬福	32/480	原應有部分27/480，110年10月26日受贈 陳張碧蓮應有部分1/96，合計為32/480
張錦川	41/480	
張明松	5/32	
張明輝	5/32	
張埕時	1/480	
張阿秀	1/480	
張進吉	2/672	
張秀梅	1/672	
張秀枝	1/672	
張秀美	1/672	
張秀娟	1/672	
張秀姿	1/672	
梁逸輝	2007/9600	
曾咨耀	11/96	

08 附表二：附圖符號D部分

共有人	應有部分
-----	------

(續上頁)

01

李淑娟	93/3200
梁逸輝	2007/3200
曾咨耀	1100/3200

02

附表三：附圖符號E部分

03

共有人	應有部分
張萬福	32/34
張埕時	1/34
張阿秀	1/34

04

附表四：共有人間應補償及應補償金額（幣別：新臺幣/元）

05

共 有 人		應 補 償 人 及 應 補 償 金 額			合 計
		張明輝	張銘洲	張錦川	
受 補 償 人 及 受 補 償 金 額	張明松	3,625	4,392	74,251	82,268
	李淑娟	1,766	2,140	36,182	40,088
	梁逸輝	38,119	46,182	780,834	865,135
	曾咨耀	20,892	25,312	427,959	474,163
	張萬福	5,551	6,725	113,704	125,980
	張埕時	173	210	3,554	3,937
	張阿秀	173	210	3,554	3,937
	張進吉	17,974	21,773	368,171	407,918
	張秀梅	8,987	10,888	184,083	203,958
	張秀枝	8,987	10,888	184,083	203,958
	張秀美	8,987	10,888	184,083	203,958
	張秀娟	8,987	10,888	184,083	203,958
	張秀姿	8,987	10,888	184,083	203,958

(續上頁)

01

合計	133,208	161,384	2,728,624	3,023,216
----	---------	---------	-----------	-----------