

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第407號

原告 柏樂國際開發有限公司

法定代理人 吳怡慧

訴訟代理人 許博堯律師

被告 鄭元河

鄭炎山

蘇思萍

津誠建設有限公司

法定代理人 廖朝州

上當事人間分割共有物事件，本院於民國111年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○地號、面積八三一平方公尺土地分割如附圖（即臺中市中興地政事務所收件日期民國一一〇年十二月十四日興土測字第二一七六○○號土地複丈成果圖）及附表所示。

訴訟費用由兩造按附表原應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告津誠建設有限公司法定代理人廖朝州經合法通知，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、實體方面：

一、原告方面：坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，面積831平方公尺，兩造應有部分如附表原應有部分欄所示，系爭土地之使用分區編定為「第二之二種住宅區」用地，地形非方正，依其使用目的無不能分割之情事，兩造復未訂有不分割之特約。系爭土地上雖有

01 被告鄭元河、鄭炎山共同使用之老舊三合院，惟其建材屬臺  
02 灣光復前後初期之土磚造瓦房，屋齡老舊至少70年以上，早  
03 逾合理使用年限，屬結構安全有重大疑慮之危老房屋，目前  
04 仰賴寬度約3米私設道路即臺中市南屯區互榮巷對外通行，  
05 如遇火災或其他公安意外事故，勢必影響救災困難，客觀上  
06 有加以拆除重建之必要，且系爭土地縱採原物分割，因被告  
07 鄭元河、鄭炎山之應有部分合計僅4分之1，該老舊三合院仍  
08 將面臨拆除命運，無法予以保留。又倘依共有人人數原物分  
09 割，無異細分建築基地之完整性，且因未臨接同段515-2地  
10 號之計畫道路用地，將因無法指定建築線為合法建築基地使  
11 用，減損土地之經濟價值，惟因被告鄭元河、鄭炎山、蘇思  
12 萍堅持原物分割，且同意其等三人於分割後仍維持共有，原  
13 告與被告津誠建設有限公司間亦均同意於分割後仍維持共  
14 有，故原告亦同意於此前提下原物分割，爰依民法第823條  
15 第1項規定，請求分割共有物。故聲明：如主文第1項所示。

16 二、被告鄭元河、鄭炎山、蘇思萍方面：系爭土地為其等先祖繼  
17 承取得，希望得原物取得系爭土地，同意系爭土地予以分  
18 割，且依各3分之1持分比例維持分別共有符號A部分面積312  
19 平方公尺之土地。

20 三、被告津誠建設有限公司雖未於言詞辯論期日到庭，惟據其前  
21 提出書狀則以：同意系爭土地予以分割，且依其10分之9、  
22 原告10分之1之持分比例維持分別共有符號B部分面積519平  
23 方公尺之土地。

24 四、得心證之理由：

25 (一)原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表所  
26 示，然系爭土地迄今仍保持共有，而兩造間就系爭土地並未  
27 訂有不能分割之期限，亦無因物之使用目的，不能分割之情  
28 形等情，業據原告提出系爭土地第一類登記簿謄本、地籍圖  
29 謄本、臺中市政府都市發展局簡便行文表/臺中市政府都市  
30 計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、拍攝位置示  
31 意圖、現場相片圖、空照圖等件在卷可稽（本院卷第37至3

9、45至49、97至105頁），核屬相符，原告基於系爭土地共  
有人身分之共有物分割請求權訴請裁判分割系爭土地，揆諸  
上開法律之規定，洵屬正當。

(二)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分割之期限者，不  
在此限。次按共有物之分割，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，命為以原  
物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難  
者，得將原物分配於部分共有人，他部變賣。以原物為分配  
時，因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分  
仍維持共有，民法第823條第1項、824條第1項、第2項第1  
款、第4項定有明文。另按分割共有物，除應斟酌各共有  
人之意願、利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌分得部分  
所得利用之價值、經濟效用等原則。且裁判分割共有物，屬  
形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲  
明及上開事項等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，並  
不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院84年度  
台上字第1538號、94年度台上字第1768號、93年度台上字第  
1797號判決要旨參照）。準此，請求分割共有物之訴，法院  
應依上開規定，斟酌共有人之意願，共有物之性質、經濟效  
益及全體共有之利益，為公平適當之分配，不受當事人聲  
明之拘束。

(三)查系爭土地面積為831平方公尺，並非狹小之土地，且兩造  
均同意原告請求分割系爭土地，分割方案如臺中市中興地政  
事務所收件日期文號110年12月14日興土測字第217600號土  
地複丈成果圖所示（下稱附圖），即被告鄭元河、鄭炎山、  
蘇思萍同意系爭土地如附圖符號A部分由其等共同取得，並  
按應有部分各3分之1維持共有關係，而原告及被告津誠建設  
有限公司亦同意就系爭土地如附圖符號B部分按應有部分原  
告10分之1、被告津誠建設有限公司10分之9比例維持共有關

係在卷（本院卷第383至384、403、411、437至439頁）。況被告鄭元河、鄭炎山、蘇思萍為有共同先祖而繼承系爭土地之應有部分，其等共同取得而維持共有，及原告與被告津誠建設有限公司共同取得而維持共有，得大幅簡化系爭土地之共有關係，確有助於系爭土地規劃使用，增加土地之經濟價值。本院審酌兩造意願及經濟效益，認分別將系爭土地如附圖符號B面積519平方公尺部分由原告與津誠建設有限公司共同取得，並按應有部分原告10分之1、被告津誠建設有限公司10分之9比例維持共有，附圖符號A面積312平方公尺部分由被告鄭元河、鄭炎山、蘇思萍共同取得，並按應有部分各3分之1比例維持共有，係對分割系爭土地之最小變動，且將原物分配與其等並無過度細分之問題，為適法妥當。如採用變價分割，則未慮及被告鄭元河、鄭炎山、蘇思萍獲配土地之權益，且依上述最高法院判決，原則上自應採用原物分配之方法分割為優先，是本院認系爭土地應原物分割出如附圖予兩造，即系爭土地如附圖符號B面積519平方公尺部分由原告與津誠建設有限公司共同取得，並按應有部分原告10分之1、被告津誠建設有限公司10分之9比例維持共有，附圖符號A面積312平方公尺部分由被告鄭元河、鄭炎山、蘇思萍共同取得，並按應有部分各3分之1比例維持共有，應屬適當之分割方案，依上開說明及法文，即應准許。

五、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。

六、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 4 月 12 日

民事第五庭 法 官 林秀菊

正本係照原本作成。

01 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  
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 4 月 12 日

04 書記官 劉子瑩

05 附表：臺中市○○區○○段000地號土地分配情形  
06

| 分配取得人      | 原應有部分比例 | 分配符號 | 分割後面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 應有部分比例 |
|------------|---------|------|----------------------------|--------|
| 柏樂國際開發有限公司 | 1/16    | B    | 519                        | 1/10   |
| 津誠建設有限公司   | 9/16    |      |                            | 9/10   |
| 鄭元河        | 1/8     | A    | 312                        | 1/3    |
| 鄭炎山        | 1/8     |      |                            | 1/3    |
| 蘇思萍        | 1/8     |      |                            | 1/3    |