

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第42號

原告 李祐助
訴訟代理人 羅泳嫻律師
訴訟代理人 羅閔逸律師
複代理人 紀雅茹
被告 林惠麗
被告 何阿英
被告 何尙
被告 何換

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○地號土地（面積三五二四平方公尺），准予分割。各共有人受分配之位置及面積詳如附圖即臺中市中興地政事務所土地複丈成果圖及附表二所示，由兩造分配取得。

訴訟費用由兩造按如附表一所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、本件被告林惠麗、何換經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，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。

二、原告主張：

（一）坐落於臺中市○○區○○段000地號土地，面積3,524平方公尺，地目田，為兩造所分別共有，原告與配偶即被告林惠麗分別於民國97年3月11日、95年12月7日因買賣而取得系爭土地應有部分各5分之1，被告何阿英、何尙、何換三人係因繼承取得系爭土地應有部分各5分之1；又系爭土地之使用分區係編定為農業區，即都市計劃內之農地，非屬農業發展條例第 3 條之耕地，故不受同條例第16條之分割限制，且兩造間就系爭土地並無不能分割之約定，亦無因

01 物之使用目的不能分割之情形，本屬可自由協議分割或裁
02 判分割之土地，惟因不能協議分割，原告為利於發揮土地
03 之最大經濟效用，故而提起本件分割共有物之訴訟。

04 (二) 本件原告與被告林惠麗、何阿英、何魁等人曾於108年 11
05 月19日共同簽訂「共有土地分管協議書」，同意就系爭土
06 地之使用為分別管理，惟因簽訂該分管協議書時，其他共
07 有人未能聯絡上被告何換，故系爭協議書無從經全體共有
08 人之同意而成立分管契約。又與系爭土地相鄰之同前段29
09 6地號土地（面積1,667平方公尺），係原告單獨所有，而
10 原告所經營之保佑實業股份有限公司（下稱保佑公司），
11 其工廠建築物及廠房亦有延伸至系爭土地，原告與被告林
12 惠麗夫妻就如附圖編號 A所示部分早已管理使用迄今，依
13 系爭土地之使用現況、各共有人之應有部分面積、分割意
14 願、經濟效用等一切情狀，原告請求將如附圖編號 A所示
15 部分，分歸由原告及被告林惠麗夫妻按附表一之應有部分
16 比例維持共有，就編號 B所示部分，因被告何阿英、何魁
17 及何換等人在此部分土地種植蔬菜及果樹，並由其等管理
18 使用收益，故應按如附表一之應有部分比例分歸其等維持
19 共有，俾使相互毗鄰之土地得以發揮最大之經濟效用，並
20 符合兩造原有之應有部分比例。

21 (三) 本件倘按各共有人之應有部分比例原物分割為單獨所有，
22 恐不利於系爭土地之經濟效益及減損其經濟價值，而原告
23 所提之部分共有人維持共有關係之分割方法，係考量系爭
24 土地之使用現況、各自占用之土地位置，及分割後之土地
25 應盡量維持方正，以利將來之利用，且此分割方案係依據
26 系爭土地多數共有人分管決定之分管方法，除能避免系爭
27 土地因分割而減損其經濟價值，更能解決兩造間因共有系
28 爭土地所生之爭端，故原告所提之分割方法，應符合全體
29 共有人之利益，而屬妥適公允。

30 (四) 原告爰依民法第823條第1項、第824條第2項第 1款前段、
31 第 4項之規定，訴請裁判分割共有物。並聲明：兩造共有

01 坐落臺中市○○區○○段000地號土地，面積3,524平方公
02 尺之土地，分割如附圖所示，即編號A、面積1,409.6平方
03 公尺土地土地，分歸為原告與被告林惠麗取得，並按附表
04 一所示之應有部分比例維持共有（原告及被告林惠麗之應
05 有部分各為5分之1）；編號B、面積2,114.4平方公尺土
06 地，分歸為被告何阿英、何魁、何換共同取得，並按附表
07 一所示之應有部分比例維持共有（被告何阿英、何魁、何
08 換之應有部分各為5分之1）；訴訟費用由兩造按附表一所
09 示之應有部分比例負擔。

10 三、被告抗辯：

11 （一）被告何阿英抗辯：被告何阿英同意分割，但希望與被告何
12 魁、何換維持共有，共同受分配等語等語。

13 （二）被告何魁抗辯：要分割沒有問題，對於原告提出之分割方
14 案也沒有意見，但受分配之土地面積不能比權狀少，且希
15 望與被告何阿英及何換維持共有，以維持使用土地之完整
16 等語。

17 （三）其餘被告林惠麗、何換則未於言詞辯論期日到場，亦未提
18 出書狀作何聲明陳述。

19 四、本院之判斷：

20 （一）按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
21 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
22 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配
23 於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得
24 將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，因共有人之
25 利益或其他必要情形，得就共有物之一部份仍維持共有。
26 民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款、第4項
27 分別定有明文。又按法院定共有物分割之方法，固可由法
28 院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有
29 物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定
30 （最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號
31 判決意旨參照）。查：

- 01 1、坐落臺中市○○區○○段 000地號之系爭土地，為原告與
02 被告林惠麗、何阿英、何尙、何換所共有，應有部分比例
03 及應受分配土地面積如附表一所示之事實，此有地籍圖謄
04 本（見本院卷第27頁）、土地登記第三類謄本（見本院卷
05 第29、45頁）、臺中市政府都市計畫土地使用分區證明書
06 （見本院卷第33頁）、土地登記第一類謄本（見本院卷第
07 69至71頁）、在卷為憑。
- 08 2、系爭土地如附圖編號A所示部分，面積1,410m²，目前係由
09 原告及被告林惠麗夫妻搭建鐵皮建物，供原告所經營之保
10 佑公司作為廠房及堆置物品、模具、原料、停放車輛、擺
11 放冷卻水塔使用；而如附圖編號B所示部分，面積2,114
12 m²，目前則係由被告何阿英、何尙、何換共同種植農作物
13 使用等情，業據本院於110年4月29日會同兩造及臺中市
14 中興地政事務所測量人員前往現場履勘及測量，此有本院勘
15 驗筆錄（見本院卷第129至133頁）、系爭土地使用現況照
16 片（見本院卷第55至59、103至111頁）、臺中市興地政
17 事務所110年5月 4日中興地所二字第1100004750號函檢送
18 之土地複丈成果圖（見本院卷第137至139頁）在卷為憑。
- 19 3、依據系爭土地之使用現況，對照原告所提出之分割方案可
20 知，原告與被告林惠麗夫妻希望受分配之土地與其現有廠
21 房建物所在位置相符，而被告何阿英、何尙、何換希望受
22 分配之土地亦與其等目前種植農作物使用之範圍相符，並
23 與原告與被告林惠麗、何阿英、何尙先前於108年11月 19
24 日所達成之分管協議內容相符，此有共有土地分管協議書
25 （見本院卷第37頁）在卷為憑，且依原告所提出之分割方
26 案，就如附圖編號A、B所示之土地均能臨接道路對外聯
27 絡。
- 28 4、本院斟酌上情，並基於系爭土地之性質、全體共有人之意
29 願、系爭土地使用現況、土地整體之利用價值，及兩造間
30 共有價值平等均衡原則，認為本件分割方法以原告所提如
31 附圖所示之分割方案，依附表二所示之分割方法，由原告

及被告林惠麗維持共有取得如附圖編號A所示面積1,410平方公尺土地（應有部分各2分之1）、被告何阿英、何魁、何換維持共有取得如附圖編號B所示面積2,114平方公尺土地，應屬公允及適當。

（二）從而，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項規定，請求就兩造共有之系爭土地准予分割，於法並無不合，且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、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其原有之應有部分，酌量比例分擔，較為公允，爰併諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

六、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 110 年 9 月 15 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 110 年 9 月 15 日
書記官 廖明瑜

附表一（系爭土地面積3,524m²）：

土地共有人	應有部分比例	應分配面積	訴訟費用負擔比例
-------	--------	-------	----------

(續上頁)

01

原告李祐助	5分之1	708.80m ²	5分之1
被告林惠麗	5分之1	708.80m ²	5分之1
被告何阿英	5分之1	708.80m ²	5分之1
被告何尙	5分之1	708.80m ²	5分之1
被告何換	5分之1	708.80m ²	5分之1

02

附表二（即原告所提之分割方案）：

03

共有土地	分割方案	分割後面積	分配方法
臺中市○○區 ○○段 000地 號土地（面積 3,524m ² ）	如附圖編號A 所示部分	1,410m ²	由原告及被告林惠 麗維持共有，應有 部分各2分之1
	如附圖編號B 所示部分	2,114m ²	由被告何阿英、何 尙、何換維持共 有，應有部分各 3 分之1