

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1711號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 鄭鈞瑋
訴訟代理人 陳惠伶律師
被 告 林春碧

0000000000000000

馮金進
吳月桃（原名：鄭吳月桃）

0000000000000000

0000000000000000

林本龍
馮鴻進
沈春專

0000000000000000

陳美月
馮志乾

0000000000000000

0000000000000000

馮鴻賓
陳清文
江聰榮

0000000000000000

江晨豪
林揆洺

0000000000000000

共 同
訴訟代理人 林瓊嘉律師
共 同
複 代理人 傅鈺菁律師
被 告 陳綉蘭
溫承翰

01 吳謝鈞

02 0000000000000000
03 黃柏豪
04 訴訟代理人 黃結義

05 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月22日言
06 詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

- 08 一、兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地分割如附圖
09 所示，並按如附表五所示方式分配。
10 二、兩造應依附表六所示金額互為補償。
11 三、訴訟費用由兩造依如附表一「應有部分比例」欄所示比例負
12 擔。

13 事實及理由

14 一、被告陳綉蘭、溫承翰未於言詞辯論期日到場，均核無民事訴
15 訟法第386條所列各款情形，爰均依原告聲請，由其一造辯
16 論而為判決。

17 二、原告主張：坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系
18 爭土地），為兩造所共有，應有部分如附表一所示。兩造就
19 系爭土地並無不為分割之約定，且依該土地使用目的，亦無
20 不能分割之情事，惟共有人就分割方法難以達成協議。爰依
21 民法第823條、第824條第2項之規定，提起本件訴訟，求為
22 將系爭土地原物分割等語。並聲明：請准兩造就系爭土地為
23 原物分割，分割方法如內政部國土測繪中心收件日期文號民
24 國113年4月17日第0000000000號及113年6月14日第00000000
25 00號、鑑測日期113年6月6日「補充鑑定圖（三）（下稱附
26 圖）及附表二所示，及依附表三為金錢找補。

27 三、被告答辯：

28 （一）林春碧、馮金進、鄭吳月桃、林本龍、馮鴻進、沈春專、陳
29 美月、馮志乾、馮鴻賓、陳清文、江聰榮、江晨豪、林揆洺
30 以（下稱林春碧等13人）：同意原告之分割方案，但兩造應
31 依附表四找補金額等語。

01 (二)吳謝鈹以：同意以現況為原物分割，並由伊分得如附圖編號
02 4、5、8-3所示部分土地，不同意由伊分得編號3、6、8、8-
03 1、8-2、8-4、11-1所示部分土地，伊沒有錢購買此部分土
04 地，亦無占用此部分土地之必要。伊如需補償金錢給其他共
05 有人，希望以系爭土地公告地價之5成計算補償金額，且訴
06 訟費用應由原告負擔等語。

07 (三)黃柏豪以：同意原物分割，並由伊分得如附圖編號10所示部
08 分土地，又附圖編號12所示部分土地位於伊房屋雨遮下方，
09 由伊長期占用，為免日後衍生拆屋還地訴訟，應由伊分得此
10 部分土地，並依附表六找補金額等語。並聲明：原告之訴駁
11 回。

12 (四)陳綉蘭、溫承翰未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀
13 作何聲明或陳述。

14 四、本件爭點

15 (一)附圖編號3、6、8-4、8-2土地應分配給何人？

16 (二)附圖編號12土地應分配給被告黃柏豪或陳美月？

17 (三)本件找補的計算方式是依照華聲科技鑑定提出之附表三或是
18 依據被告林春碧等13人提出之附表四為計算標準？

19 五、本院得心證之理由：

20 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
21 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
22 在此限，民法第823條第1項定有明文。又共有物之分割，依
23 共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或於協
24 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
25 何共有人之請求，命為下列之分配：以原物分配於各共有
26 人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配
27 於部分共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必
28 要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1
29 項、第2項第1款、第4項亦有明定。又法院就共有物為裁判
30 分割時，應考慮公平性、當事人聲明、應有部分比例與實際
31 使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物

01 之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用
02 現狀、共有人之利害關係等因素（最高法院69年度台上字第
03 3100號判決參照）。再以原物為分配時，如共有人中有未受
04 分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民
05 法第824條第3項亦有明文。是法院裁判分割共有物，如依原
06 物數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，自應依
07 其價值按應有部分之比例定其分配，方屬公平。惟依其價值
08 按應有部分比例分配原物，如有害經濟上之利用價值者，則
09 應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按其應有部分受
10 分配之情形，以金錢補償之。

- 11 1.原告主張兩造共有系爭土地，且共有人間就系爭土地並無不
12 得分割之約定，且系爭土地無因法令、物之使用目的有不能
13 分割之情事乙節，業據其提出系爭土地登記第一類謄本、地
14 籍圖為證（見本院卷一第125-133、169頁），而兩造間並無
15 不分割之約定，是原告前開主張，應堪信為真實，其依前開
16 規定，請求裁判分割系爭土地為適當分配，應屬有據。
- 17 2.附圖所示除編號3、6、8-4、8-2土地及編號12土地外之分割
18 方式：

19 原告所提如附圖所示如附表二之分割方案，除吳謝鈹表示不
20 願取得附圖所示編號3、6、8-4、8-2土地，陳美月及黃柏豪
21 均主張希望分割取得附圖所示編號3土地外，兩造均無意見
22 （見本院卷三第372頁），本院審酌此部分已保留出入道路
23 由各共有人共有，且將該部分分歸於坐落其上之建物之所有
24 權人，此有系爭土地測量套繪圖（見本院卷一第237頁）、
25 現場照片（見本院卷第○000-000頁）、中興測量有限公司
26 出具之測量圖、（見本院卷一第267頁）、稅籍資料（見本
27 院卷一第299-309頁）、本院勘驗筆錄（見本院卷三第189-1
28 91頁）在卷可憑，本院認此部分之分割方案，無須拆除現有
29 既存之建物，得使土地利用價值最大化，且符合兩造之真意
30 及最接近共識之分割意願，此部分應如原告主張之以附表二
31 之方式照附圖所示之分割坐落位置乃最符合兩造之利益，合

01 先敘明。

02 3.附圖編號3、6、8-4、8-2土地應分歸予何人？

03 經查，除吳謝鉞外，其餘共有人均同意將此部分分歸吳謝鉞
04 所有，合先敘明。吳謝鉞於審判中陳稱：我的建物只需要分
05 到附圖之編號4、5、8-3號以足，附圖之編號3、6、8-4、8-
06 2土地我不要等語（見本院卷三第372頁）。然查，附圖所示
07 之編號3土地，即位於吳謝鉞所有之建物即臺中市○○路00
08 號(下稱系爭53號建物)之前方（見本院卷一第239頁、見本
09 院卷三第253頁），並無其他人可以利用，且若未將附圖所
10 示之編號3土地分歸吳謝鉞所有，系爭53號建物之出入口將
11 占掉幾乎一半，顯然不利於吳謝鉞，且亦無法最大化該地之
12 經濟價值。而附圖之編號6、8-4、8-2土地部分，該部分緊
13 鄰位於系爭53號房屋南方，且須通過吳謝鉞架設之鐵門方能
14 自附圖編號6土地後，方能通到編號8-4及編號8-2之土地
15 （見本院卷三第257-261頁），是除了吳謝鉞之外，其他人
16 難以利用編號3、6、8-4、8-2土地；況編號8-2土地及編號8
17 -4土地中間為編號8-3土地，吳謝鉞亦表示同意取得編號8-3
18 土地，若編號8-2及8-4土地不分歸吳謝鉞所有，編號8-2及8
19 -4土地將難以使用，不利於最大化土地價值，是本院認附圖
20 編號3、6、8-4、8-2土地應分歸予吳謝鉞所有，較為妥適。

21 4.附圖編號12之土地應分歸何人所有？

22 經查，觀諸編號12土地現狀為枯樹枝，編號12土地緊鄰編號
23 11土地之西側築有矮牆(下稱系爭矮牆)，分隔編號12及11土
24 地，編號12土地東側留有通道通往編號10土地，而編號12土
25 地上方為黃柏豪所有之建物雨遮，此有現場照片在卷可佐
26 （見本院卷三第133-135、267、201頁），是編號12之土地上
27 方除了黃柏豪所有之建物雨遮外，並無其他人使用一情，堪
28 信為真，又陳美月於審判中表示：系爭矮牆為我所興建，原
29 因是因為怕黃柏豪雨遮上的水流過來（見本院卷三第372
30 頁），是顯見陳美月長年來並無使用編號12土地之需求，陳
31 美月方會將系爭矮牆修築在編號12土地西側緊鄰編號11土地

01 位置，而非編號12土地東側緊鄰編號10土地位置，是若將編
02 號12土地分歸黃柏豪所有，對陳美月而言，並無增加任何不
03 便，然若將編號12土地分歸陳美月所有，則黃柏豪所有之建
04 物雨遮將存在拆除之風險，斟酌上開事實，本院認附圖編號
05 12之土地，應分歸黃柏豪所有，乃符合全體共有人最大利
06 益。

07 5.小結

08 從而，本院審酌系爭土地之位置、面積、使用現況及共有人
09 之意願，暨分割共有物之目的、分割後之整體價值、公平均
10 衡原則等一切因素，認以附表五之分割方法，為對全體共有
11 人最有利之分割方法。

12 (二)共有人相互找補金額

13 1.共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人
14 就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得
15 各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償
16 者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，
17 該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價
18 值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定
19 其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移
20 轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決先例看法相
21 同）。本件系爭土地分割經本院囑託華聲科技不動產估價師
22 事務所依附表五之分割方式鑑定各該不動產之價值及共有人
23 互為找補金額等事項，該事務所依據獨立估價方式求取勘估
24 標的之價格，各共有人實際分得不動產之價值較分割前應有
25 部分價值確有增減之情形，故應各共有人間相互找補之方式
26 為如附表六所示金額，始為公平。

27 2.林春碧等13人雖主張土地單價應降低新臺幣1萬2955元，似
28 認估價報告土地單價估值過高，然本院囑託華聲科技不動產
29 估價師事務所鑑定，該所估價師依委託者提供之資料，以比
30 較法評估，依據基準地所具備之條件及地價因素差異調整，
31 （見卷附之112年9月21日鑑定報告第39頁），該估價報告乃係

01 由委請不動產估價師鑑定而得之結論，該估價師有專業證照
02 且與系爭不動產共有人均無利害關係，其所為鑑定既係本於
03 中立客觀立場及專業知識而為之，自有相當之憑信性，且林
04 春碧等13人單純主張鑑定報告估價過高，然並未提出具體說
05 明為何鑑定報告估價過高，自難僅以渠等片面質疑，遽認鑑
06 定報告有何不可採，一併敘明。

07 3.是本件關於金錢補償部分，本院認應採鑑定報告之結論，故
08 本件之金錢補償部分，參酌鑑定報告之結論，各共有人應按
09 如附表六所示之金額相互找補。

10 六、綜上所述

11 綜上所述，本院審酌系爭土地之坐落地點、使用情形、經濟
12 效用及兩造之意願、利益等一切情狀，認系爭土地應以附表
13 五之方式分割，再依附表六之方式相互為金錢補償，最為妥
14 當，爰諭知如主文第1、2項所示。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與於判決結果
16 無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

17 八、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
18 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
19 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
20 文。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互
21 換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性
22 質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負
23 擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較
24 為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第3項所
25 示。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
27 民事第五庭 法官 陳冠霖

28 上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

01
02
03

附表一：

編號	登記共有人	應有部分比例
1	鄭鈞璋	42000分之7148
2	林春碧	10000分之267
3	馮金進	40000分之1167
4	鄭吳月桃	20000分之1457
5	林本龍	10000分之535
6	馮鴻進	40000分之1167
7	沈春專	40000分之1291
8	陳美月	10000分之217
9	馮志乾	40000分之2183
10	馮鴻賓	40000分之2183
11	陳清文	5000分之739
12	江聰榮	10000分之287

(續上頁)

01

13	江晨豪	20000分之669
14	林揆洺	10000分之401
15	陳綉蘭	4000分之115
16	溫承翰	0000000分之548795
17	吳謝鈹	0000000分之87232
18	黃柏豪	100000分之428

02

附表二

03

編號	共有人	分割使用區域 (附圖編號)	面積(m ²)	備註
1	林春碧	16	66.07	
2	馮金進	26	92.43	
3	鄭吳月桃	27	219.83	
4	林本龍	7、3-1、30	290.73	
5	馮鴻進	25	88.27	
6	沈春專	22	92.43	
7	陳美月	9、11、12	66.7	
8	馮志乾	21	175.92	
9	馮鴻賓	23、24	172.68	
10	陳清文	14	475.92	
11	江聰榮	19、13-2	95.29	
12	江晨豪	18、13-1	109.50	
13	林揆洺	17	143.11	

(續上頁)

01

14	陳銑蘭	20	95.79	
15	鄭鈞璋	28、29	168.89	
16	溫承翰	13、15	346.65	
17	吳謝鈹	3、4、5、6、8、 8-1、8-2、8-3、 8-4、11-1	214.70	
18	黃柏豪	10	13.59	
	其他道路、 空地	1、2	165.27	
合計			3093.77	

02

附表三：(幣別：新臺幣)

03

應受補償人	林春碧	陳美月	鄭鈞璋	溫承翰	黃柏豪	合計
應補償人	(-269,036)	(-348,487)	(-13,817,751)	(-3,653,536)	(-53,805)	
馮金進	6,230	8,071	320,008	84,613	1,246	420,168
(+420,168)						
鄭吳月桃	8,572	11,103	440,245	116,405	1,714	578,039
(+578,039)						
林本龍	93,177	120,693	4,785,574	1,265,348	18,635	6,283,427
(+6,283,427)						
馮鴻進	3,581	4,638	183,912	48,628	716	241,475
(+241,475)						
沈春專	637	825	32,708	8,648	127	42,945
(+42,945)						
馮志乾	13,577	17,589	697,400	184,399	2,716	915,681
(+915,681)						
馮鴻賓	11,515	14,915	591,401	156,372	2,303	776,506
(+776,506)						
陳清文	27,354	35,431	1,404,901	371,468	5,471	1,844,625
(+1,844,625)						
江聰榮	8,910	11,541	457,595	120,992	1,782	600,820
(+600,820)						
江晨豪	9,390	12,163	482,261	127,514	1,878	633,206
(+633,206)						
林揆泓	17,886	23,169	918,650	242,899	3,577	1,206,181
(+1,206,181)						
陳銑蘭	9,138	11,836	469,319	124,092	1,828	616,213
(+616,213)						
吳謝鈹	59,069	76,513	3,033,777	802,158	11,812	3,983,329

(續上頁)

01

(+3,983,329)						
合計	269,036	348,487	13,817,751	3,653,536	53,805	18,142,615

02

附表四：(幣別：新臺幣)

03

各共有人增減分析表				
編號	姓名	分割價值(元)	持分價值(元)	增減差額(元)
1	林春碧	2,191,500.89	2,303,526.94	-112,026.05
2	馮金進	2,846,763.48	2,517,146.99	329,616.49
3	鄭吳月桃	6,779,370.38	6,285,337.79	494,032.59
4	林本龍	9,162,515.46	4,615,977.96	4,546,537.50
5	馮鴻進	2,721,963.48	2,517,146.99	204,816.49
6	沈春專	2,854,700.50	2,784,590.37	70,110.13
7	陳美月	1,482,821.88	1,872,103.67	-389,281.79
8	馮志乾	5,415,712.92	4,708,565.24	707,147.68
9	馮鴻賓	5,318,512.92	4,708,565.24	609,947.68
10	陳清文	14,038,537.09	12,751,945.87	1,286,591.22
11	江聰榮	2,931,263.10	2,476,152.02	455,111.08
12	江晨豪	3,369,656.95	2,886,101.73	483,555.22
13	林揆洺	4,333,132.20	3,459,752.45	873,379.75
14	陳綉蘭	2,946,639.74	2,480,614.06	466,025.68
15	鄭鈞璋	5,135,096.54	14,684,008.17	-9,548,911.63
16	溫承翰	8,086,757.76	11,273,617.02	-3,186,859.26
17	吳謝鈞	6,361,637.16	3,583,852.87	2,777,784.29
18	黃柏豪	301,656.55	369,233.62	-67,577.07
		分割總價值	持分總價值	
		86,278,239.00	86,278,239.00	0.00

註：

(1)"-"表示分配土地價值大於持分土地價值，應「受」補償金額。

(2)"+"表示分配土地價值小於持分土地價值，應「付」補償金額。

01
02

附表五

編號	共有人	分割使用區域 (附圖編號)	面積(m ²)	備註
1	林春碧	16	66.07	
2	馮金進	26	92.43	
3	鄭吳月桃	27	219.83	
4	林本龍	7、3-1、30	290.73	
5	馮鴻進	25	88.27	
6	沈春專	22	92.43	
7	陳美月	9、11	66.17	
8	馮志乾	21	175.92	
9	馮鴻賓	23、24	172.68	
10	陳清文	14	475.92	
11	江聰榮	19、13-2	95.29	
12	江晨豪	18、13-1	109.50	
13	林揆洺	17	143.11	
14	陳鏘蘭	20	95.79	
15	鄭鈞璋	28、29	168.89	
16	溫承翰	13、15	346.65	
17	吳謝鈹	3、4、5、6、8、 8-1、8-2、8-3、 8-4、11-1	214.70	
18	黃柏豪	10、12	14.12	
	其他道路、 空地	1、2	165.27	
合計			3093.77	

03
04

附表六：(幣別：新臺幣)

應受補償人	林春碧	陳美月	鄭鈞璋	溫承翰	黃柏豪	合計
應補償人	(-269,036)	(-366,700)	(-13,817,751)	(-3,653,536)	(-35,592)	

(續上頁)

01

馮金進	6,231	8,492	320,008	84,613	824	420,168
(+420,168)						
鄭吳月桃	8,572	11,683	440,245	116,405	1,134	578,039
(+578,039)						
林本龍	93,177	127,001	4,785,574	1,265,348	12,327	6,283,427
(+6,283,427)						
馮鴻進	3,580	4,881	183,912	48,628	474	241,475
(+241,475)						
沈春專	637	868	32,708	8,648	84	42,945
(+42,945)						
馮志乾	13,578	18,508	697,400	184,399	1,796	915,681
(+915,681)						
馮鴻賓	11,515	15,695	591,401	156,372	1,523	776,506
(+776,506)						
陳清文	27,353	37,284	1,404,901	371,468	3,619	1,844,625
(+1,844,625)						
江聰榮	8,910	12,144	457,595	120,992	1,179	600,820
(+600,820)						
江晨豪	9,390	12,799	482,261	127,514	1,242	633,206
(+633,206)						
林揆洺	17,886	24,379	918,650	242,899	2,367	1,206,181
(+1,206,181)						
陳綉蘭	9,138	12,455	469,319	124,092	1,209	616,213
(+616,213)						
吳謝鈞	59,069	80,511	3,033,777	802,158	7,814	3,983,329
(+3,983,329)						
合計	269,036	366,700	13,817,751	3,653,536	35,592	18,142,615