

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第3249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 陳春城  
訴訟代理人 楊永吉律師  
複 代理人 黃勝玉律師  
被 告 陳水通  
陳水波  
陳明奇  
兼 上二人  
訴訟代理人 陳慶宗  
被 告 陳文慶  
訴訟代理人 陳怡婷律師  
被 告 王建宏  
訴訟代理人 王金得  
被 告 陳國勝  
陳國正  
陳娟美

0000000000000000  
0000000000000000  
兼 上一人  
訴訟代理人 陳金英

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月7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（面積6881.13平方公尺）、510地號土地（面積9519.59平方公尺），應依附圖所示方法合併分割，其中編號A部分（面積1622.15平方公尺）分歸被告陳水波、陳明奇、陳國勝、陳國正按應有部分2/6、2/6、1/6、1/6比例維持共有；編號B部分（面積1765.84平方公尺）分歸被告陳文慶單獨所有；編號C（面積1081.41平方公尺）分歸原告單獨所有；編號D（面積397.01平方公

01 尺)分歸被告陳娟美單獨所有；編號E(面積794.02平方公尺)  
02 分歸被告陳金英單獨所有；編號F(面積1098.47平方公尺)分  
03 歸被告陳慶宗單獨所有；編號G(面積4596.05平方公尺)分歸  
04 被告陳水通單獨所有；編號H(面積3784.98平方公尺)分歸被  
05 告王建宏單獨所有；編號I(面積1260.8平方公尺)歸由兩造  
06 按附表一「附圖編號I應有部分比例」所示比例維持共有。

07 二、原告及附表二「應補償之共有人」欄所示被告，應補償如附  
08 表二「應受補償之共有人」欄所示被告各如附表二「補償金  
09 額」欄所示金額。

10 三、訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例  
11 負擔。

12 事實及理由

13 壹、程序方面

14 被告王建宏、陳國正、陳娟美、陳金英未於言詞辯論期日到  
15 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲  
16 請，由其一造辯論而為判決。

17 貳、實體方面

18 一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段000○○000地號土地（面  
19 積各為6881.13平方公尺、9519.59平方公尺，下同段均以地  
20 號稱之，合稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表一所  
21 示。系爭土地無不能分割之情事，亦未定有分割之期限，惟  
22 協議分割不成等情。爰依民法第823條第1項、第824條第2項  
23 規定，求為將系爭土地合併分割，並依臺中市清水地政事務  
24 所民國113年9月23日複丈成果圖丁方案(下稱丁方案)所示  
25 方法分割，其中編號A部分分歸被告陳水波、陳明奇、陳國  
26 勝、陳國正維持共有；編號B部分分歸原告單獨所有；編號C  
27 分歸被告陳文慶單獨所有；編號D分歸陳娟美單獨所有；編  
28 號E分歸陳金英單獨所有；編號F分歸被告陳慶宗單獨所有；  
29 編號G分歸被告陳水通單獨所有；編號H分歸王建宏單獨所  
30 有；編號I歸由兩造維持共有之判決。

31 二、被告則以：

01 (一)陳水通、陳水波、陳明奇、陳慶宗：同意合併分割系爭土  
02 地，並以丁方案為適當等語。

03 (二)陳文慶：伊居住在門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號  
04 房屋(下稱系爭房屋)，坐落於系爭土地如附圖(即臺中市清  
05 水地政事務所民國113年9月23日複丈成果圖戊方案，下稱戊  
06 方案)編號B部分，且相鄰系爭土地之511、511-1地號土地  
07 亦為伊所有，故應採戊方案，使地上物利用情形與土地歸屬  
08 一致，並利於土地合併利用，發揮最大經濟價值等語。

09 (三)陳國勝：同意合併分割，但希望依照系爭土地共有人於88年  
10 間簽立之分管契約精神以為公平分割等語。

11 (四)陳國正未於言詞辯論期日到庭，據其先前於準備程序所述略  
12 以：同意跟陳明奇、陳水波、陳國勝共有，也同意丁方案等  
13 語。

14 (五)陳金英、陳娟美未於言詞辯論期日到庭，據其先前於準備程  
15 序所述略以：同意系爭土地合併分割，分割方案如111年2月  
16 15日民事答辯狀附表所示等語。

17 (六)王建宏未於言詞辯論期日到庭，據其先前於準備程序所述略  
18 以：同意合併分割及原告所提分割方案，對於分配到系爭土  
19 地南側部分沒有意見等語。

### 20 三、得心證之理由：

21 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但  
22 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  
23 在此限，民法第823條第1項定有明文。查兩造共有系爭土  
24 地，有系爭土地第一類登記謄本可稽(本院卷二第499至509  
25 頁)。又系爭土地雖屬農業發展條例第3條第1項第11款之耕  
26 地，分割應符合上開條例第16條規定，然丁、戊方案均合於  
27 該規定。系爭土地目前無建物套繪登錄資料，而無法律限制  
28 或因物之使用目的不能分割等節，有臺中市清水地政事務所  
29 111年1月11日清地二字第1110000028號函、113年4月19日清  
30 地二字第1130003861號函及臺中市政府都市發展局111年1月  
31 24日中市都建字第1110014811號函可稽(本院卷一第123至12

01 4頁、第157頁、本院卷二第331至332頁)。且兩造就系爭土  
02 地無不能分割之協議。故原告依民法第823條第1項規定，請  
03 求裁判分割系爭不動產，即屬有據。

04 (二)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  
05 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下  
06 列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原  
07 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，民法第  
08 824條第2項第1款各有明文。次法院定共有物分割之方法，  
09 應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前  
10 使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體  
11 共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之  
12 決定。查：

13 1.原告、陳水波、陳慶宗、陳文慶、陳明奇、陳國勝、陳國  
14 正、陳金英、陳娟美、王建宏均同意合併分割（本院卷一第  
15 237、388頁、卷二第193頁），則系爭土地均具應有部分之  
16 共有人，業經上各筆土地應有部分過半數共有人之同意，原  
17 告自得請求合併分割。

18 2.509地號土地面積為6881.13平方公尺、510地號土地面積為9  
19 519.59平方公尺，呈一狹長形狀，自北側依序可見一排平  
20 房，自外側道路往內依序共有四棟建物，門牌號碼分別是臺  
21 中市○○區○○路000巷0○○○○00號，越過中間相鄰之廢  
22 棄土角厝內側，尚有二層建物，門牌號碼為同路18、20號房  
23 屋。上開平房後方為三合院(即系爭房屋)。南側則為雞舍及  
24 舖有水泥之空地，東南側有一寬度約2至3米之水泥道路對外  
25 連接外側柏油道路等情，業據本院履勘屬實，並有系爭土地  
26 第一類登記謄本、本院111年4月26日勘驗筆錄、履勘現場照  
27 片可佐(本院卷一第465至467、477至487頁，卷二第499至50  
28 9頁)，是本件按共有人人數及應有部分比例予以原物分割，  
29 各共有人均能分得至少300平方公尺以上之土地，故應以原  
30 物分配予各共有人為可採。

31 3.考諸臺中市○○區○○路000巷0號、6號、8號、10號、18

01 號、20號房屋分別為陳國正、陳明奇、陳水波、陳水通、陳  
02 國勝、陳明奇所有(本院卷一第246、269至270頁)；陳明  
03 奇、陳水波、陳國勝、陳國正(下稱陳明奇等4人)同意分配  
04 上開房屋坐落土地並維持共有，王建宏對於分配至系爭土地  
05 南側並無意見(本院卷二第192至193、514頁)；陳娟美、陳  
06 金英、陳慶宗、陳水通對於其分配位置亦無異詞(本院卷一  
07 第291頁、卷二第192、514頁)；丁方案與戊方案之差別，僅  
08 在應由原告或陳文慶單獨取得編號B或C部分，可見無論丁分  
09 案或戊方案分配位置，對於除原告、陳文慶以外之共有人，  
10 均無差別。故戊方案編號A分配予陳明奇等4人依原應有部分  
11 比例2/6、2/6、1/6、1/6維持共有，編號D、E、F、G、H依  
12 序分歸陳娟美、陳金英、陳慶宗、陳水通、王建宏單獨所  
13 有，應為可取。

14 4.系爭房屋為三合院，乃共用同一門牌。由訴外人陳枝出資興  
15 建，並於65年間分配最右側(按指面對三合院方向)房屋予訴  
16 外人即陳文慶之父陳焜燦。陳焜燦死亡後，由陳文慶與訴外  
17 人即其大哥陳文彬分割取得上開房屋權利，且陳文慶自小於  
18 上開房屋長大，現仍居住在該處等節，業據陳文慶、陳國勝  
19 陳述在卷(本院卷一第390、395頁)，並有上開房屋現況照  
20 片、陳枝繼承繼續表、戶籍謄本、內政部戶政司變更門牌查  
21 詢系統資料、遺產分割契約書可佐(本院卷一第299至321、4  
22 01至409、413至419頁)；戊方案編號A、B所示範圍，大致與  
23 先前陳文彬、陳文慶、陳水波、陳水通、訴外人陳福郎、陳  
24 焜鎮、陳金秋、陳復全分管部分(即系爭土地東北側)相符，  
25 有系爭土地88年8月24日共有耕地分管契約書可憑(本院卷一  
26 第155頁)，足見陳文慶仍使用系爭房屋，倘分配戊方案編號  
27 B部分予陳文慶，將可讓占有使用現況與權利歸屬合一，避  
28 免未來衍生陳文慶尚需遷讓住居相關糾紛而害及房屋、土地  
29 之使用。且陳文慶自88年迄今分管使用之位置亦與上開範圍  
30 相近，有助降低使用狀態之變動。另陳文慶所有511地號土  
31 地相鄰510地號土地，有土地登記謄本可考(本院卷一第323

01 至325頁)，是採戊方案將附圖編號B分配予陳文慶，則其得  
02 統合規劃利用上開土地，促進土地使用效率、提升土地利用  
03 價值，應屬適當分配方法。

04 5.原告雖主張其輾轉取得陳福郎、陳焜鎮之應有部分比例，且  
05 對系爭房屋亦有權利，故應採丁方案，將編號B分配予其等  
06 語，並提出稅籍證明書、買賣契約切結書為憑(本院卷一第3  
07 51至367頁)。然審酌系爭房屋坐落在系爭土地之多數部分，  
08 乃陳文慶使用之範圍(本院卷二第395頁)，且相較尚有系爭  
09 房屋坐落之戊方案編號B部分，所餘利用面積小且形狀不規  
10 則，戊方案編號C部分現其上僅種植作物(本院卷一第246至2  
11 63、269至270頁)，形狀方正完整，能為較完整之利用，對  
12 原告亦無不利，故應採行戊方案將編號C部分分配予原告，  
13 原告主張之丁方案，尚難謂妥適。

14 6.審酌系爭土地分割後，分得中間部分土地之共有人無通路為  
15 出入，為避免後續衍生袋地通行之法律關係複雜化，應使兩  
16 造土地得藉由戊方案編號I部分聯絡原先道路(本院卷一第49  
17 3頁)，且兩造均同意開闢上開部分作為道路使用，故依民法  
18 第824條第4項規定，戊方案編號I部分應歸由兩造按附表一  
19 「附圖編號I應有部分比例」欄所示應有部分比例維持共  
20 有。

21 (三)以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有  
22 部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明  
23 文。又法院裁判分割共有物時，除應斟酌各共有人之利害關  
24 係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人  
25 中所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金  
26 錢補償之(最高法院83年度台上字第2452號判決意旨參  
27 照)。查：

28 1.戊方案雖依各共有人之應有部分面積換算分配面積，而分割  
29 為除陳明奇等4人共有外，其餘各共有人分割後單獨所有之  
30 情形，然分割後分得之土地面積、形狀、臨路情形均有不  
31 同，是各共有人就其分得部分即有未取得價值相當土地，而

01 有計算金錢補償之問題。

02 2.經本院囑託明驛不動產估價師事務所(下稱明驛事務所)鑑定  
03 系爭土地依戊方案分割後，各共有人分得土地價值及應互為  
04 補償金額結果，據該所針對系爭不動產進行一般因素、市場  
05 概況、區域因素、分割前土地個別因素、分割後土地個別條  
06 件、勘估標的土地增值稅務分析，並採用比較法估價及進行  
07 綜合評估，再進行價格調整，認原告、陳水波、陳文慶、陳  
08 明奇、陳國勝、陳國正實際分得價值超逾按其等原應有部分  
09 比例應分得價值，如附表二「應受補償之共有人」欄所示共  
10 有人則未能按原應有部分受分配，各共有人各應受補償及應  
11 補償之金額如附表二所示，有明驛事務所113年11月22日(1  
12 13)明估字第1131106號函檢送之估價報告書(外放卷後，  
13 下稱系爭估價報告)可佐。

14 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  
15 得之價值、實際分得價值後，揆之前揭規定及說明，即應由  
16 實際分得價值超逾其等原應分得價值之共有人，分別就超逾  
17 部分之金額，按未受分配原物或分配價值不足原應分得價值  
18 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  
19 比例，各補償各該其餘共有人。從而，原告、陳水波、陳文  
20 慶、陳明奇、陳國勝、陳國正應按如附表二「補償金額」欄  
21 所示金額，分別補償陳水通、王建宏、陳金英、陳娟美、陳  
22 慶宗。

23 4.原告、陳水通、陳國勝雖認為分得土地並無互相找補等語  
24 (本院卷二第515頁)。惟共有物之分割，如依原物之數量按  
25 應有部分比例分配，價值不相當，而須以金錢補償者，應依  
26 原物之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與  
27 各共有人實際分得部分之價值相較，由分得較高之共有人，  
28 就其超出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有  
29 人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額。  
30 本件經明驛事務所鑑定系爭土地分配後各分得土地之價值，  
31 既有不同，即應予補償，始符民法第824條價金補償之意

01 旨。況本件非全體共有人均同意不互相找補，故有以金錢補  
02 償之必要，上開人等之主張，即非可取。

03 5.另陳慶宗、陳水波、陳明奇主張最北邊有建物，是所有共有  
04 人共同使用，但卻要是補償最南邊之王建宏，且鑑價沒有考  
05 慮到道路，價差來自北邊有路等語。惟系爭估價報告依照分  
06 割後各編號土地宗地個別條件差異性，如土地面積、土地形  
07 狀、臨路寬度、道路種類、臨路情形、分配後產權狀態、臨  
08 路面寬、土地利用適宜度、距離聯外巷道之遠近、其他因素  
09 等因素進行調整，已考量戊方案編號A土地雙面臨路且土地  
10 利用適宜度尚佳，而戊方案編號H分割後地塊面積雖大，然  
11 距離公墓較近等情形(系爭估價報告第36至38、61至62頁)，  
12 可見爭估價報告已就鑑定分析過程詳細說明，經核並無何等  
13 論理或邏輯上之謬誤，或與客觀經驗法則顯然相悖之情事。  
14 應認明驛事務所本於專業所為之系爭估價報告內容，當值採  
15 信。

16 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  
17 人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況等各  
18 情，認系爭土地如附圖編號A部分應由陳水波、陳明奇、陳  
19 國勝、陳國正取得，並按2/6、2/6、1/6、1/6之比例維持共  
20 有；如附圖編號B部分由陳文慶取得；如附圖編號C部分由原  
21 告取得；如附圖D部分由陳娟美取得；如附圖編號E部分由陳  
22 金英取得；如附圖F部分由陳慶宗取得；如附圖編號G部分由  
23 陳水通取得；如附圖編號H部分由王建宏取得，如附圖編號I  
24 部分由兩造取得，並仍按附表一「附圖編號I應有部分比  
25 例」所示比例維持共有。又原告、陳水波、陳文慶、陳明  
26 奇、陳國勝、陳國正所分得如附圖所示範圍價值，超逾其等  
27 按原應有部分比例應分得之價值，應按如附表二「補償金  
28 額」欄所示金額，分別補償分配價值不足原應分得價值之陳  
29 水通、王建宏、陳金英、陳娟美、陳慶宗。從而，原告訴請  
30 分割系爭土地，為有理由，爰判決命將系爭土地原物以如主  
31 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。

01 五、分割共有物具非訟事件之性質，分割共有物之方法，本應由  
02 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  
03 人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不  
04 同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，  
05 應由共有人各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰命  
06 兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔之。

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

10 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

12 民事第二庭 審判長法官 李悌愷

13 法官 黃崧嵐

14 法官 鍾宇媽

15 以上正本係照原本作成。

16 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  
17 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 書記官 林錦源

19 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

20 附表一：

21

土地地號/ 共有人	509	510	訴訟費用負擔比例
	原應有部 分比例	原應有部分 比例	附圖編號I應有部分 比例
陳水通	17/56	17/56	30360/100000
陳水波	1/28	1/28	3570/100000
陳文慶	9/112	8/56	11660/100000
王建宏	1/4	1/4	25000/100000
陳春城	2/28	2/28	7140/100000
陳明奇	1/28	1/28	3570/100000

(續上頁)

01

陳國勝	1/56	1/56	1785/100000
陳國正	1/56	1/56	1785/100000
陳金英	2/16	0	5240/100000
陳娟美	1/16	0	2630/100000
陳慶宗	0	7/56	7260/100000

02

附表二(單位：新臺幣/元)：

03

應受補償之共有人	應補償之共有人/補償金額						合計
	陳水波	陳文慶	陳春城	陳明奇	陳國勝	陳國正	
陳水通	18,953	46,149	4,330	18,954	9,117	9,117	106,620
王建宏	442,842	1,078,238	101,159	442,841	213,007	213,007	2,491,094
陳金英	113,391	276,085	25,902	113,391	54,540	54,541	637,850
陳娟美	67,662	164,744	15,456	67,662	32,545	32,545	380,614
陳慶宗	37,276	90,760	8,515	37,276	17,930	17,929	209,686
合計	680,124	1,655,976	155,362	680,124	327,139	327,139	3,825,864