

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第152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 賴均達
訴訟代理人 吳光中律師
複 代理人 蔡滿足
被 告 張重光

訴訟代理人 張漢斌
被 告 張光歲

訴訟代理人 張漢斌
被 告 張江州
訴訟代理人 張景堯
複 代理人 張森淼

被 告 張清欽
張森淼

被 告 張景堯
訴訟代理人 張森淼

被 告 張益碩
張桂碩

被 告 王嘉君
訴訟代理人 張景堯
複 代理人 張森淼

被 告 張秀如（即張資佩之承受訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月24日

01 言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 兩造共有坐落臺中市○○區○○段000○○000○○000地號土地
04 ，准予合併分割。各共有人受分配之位置及面積詳如附圖一之臺
05 中市豐原地政事務所土地複丈成果圖及附表二所示，由兩造分配
06 取得。

07 訴訟費用由兩造按如附表一所示之應有部分比例負擔。

08 事實及理由

09 一、程序方面：

10 (一) 系爭土地之共有人張資佩於起訴後之民國113年2月15日死
11 亡，被告張秀如、張雅閔為其繼承人，此有張資佩繼承系
12 統表（見本院卷三第257頁）、戶籍謄本（見本院卷三第2
13 59至267頁）在卷可稽。原告先於113年3月28日具狀聲明
14 由被告張秀如、張雅閔二人承受本件訴訟（見本院卷三第
15 255至256頁），嗣因被告張秀如於113年4月30日單獨辦理
16 分割繼承登記，此有系爭土地登記第一類謄本（見本院卷
17 三第309、315、321、327頁）在卷可稽，故原告於113年6
18 月18日當庭撤回被告張雅閔部分之承受訴訟聲請（見本院
19 卷三第331頁），即屬有據。

20 (二) 又本件原告起訴時，被告王嘉君、張安宜、張羽青、張富
21 凱四人因繼承而共同共有系爭土地權利範圍 $\frac{1}{21}$ ，嗣
22 因被告王嘉君於112年9月27日單獨辦理分割繼承登記，此
23 有系爭土地登記第一類謄本（見本院卷三第309、315、32
24 1、327頁）在卷可稽，則原告於113年6月18日當庭撤回被
25 告張安宜、張羽青、張富凱部分之訴（見本院卷三第331
26 頁），亦屬有據。

27 (三) 本件被告張江州、張清欽、張森淼、張景堯、張益碩、張
28 桂碩、王嘉君、張秀如等人，未於最後言詞辯論期日到
29 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之
30 聲請，由其一造辯論而為判決。

31 二、原告主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○段000○○000○○00

01 0000地號四筆土地，因共有人眾多，協調不易，請求准予
02 將兩造共有系爭土地，並依原告提出如附表二所示之分割方
03 案進行分割，即將如附圖一編號甲所示面積526.03平方公尺
04 部分由原告取得，其餘部分由被告維持共有，蓋因被告所提
05 出之分割方案，分配予原告之位置，並無出入道路，將形成
06 袋地，不利原告使用，縱有道路亦過於狹窄，不利進出，且
07 依此分割後，被告共有之土地將更細長，不利將來分割。原
08 告爰依民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第5項之
09 規定，訴請裁判分割共有物。並聲明：請求准予將兩造共有
10 之系爭193、194、195、228地號土地合併分割，並依如附表
11 二所示之分割方案，將如附圖一編號甲所示面積526.03平方
12 公尺部分由原告單獨取得，其餘如附圖一編號乙所示部分由
13 被告按其等應有部分比例維持共有。

14 三、被告張重光、張光歲、張江州、張清欽、張森淼、張景堯、
15 張益碩、張桂碩、王嘉君、張秀如均抗辯：同意將系爭土地
16 合併分割，但應按被告所提出如附表三所示之分割方案，即
17 就如附圖二編號丙所示面積526.03平方公尺部分由原告單獨
18 取得，其餘如附圖二編號甲、乙所示面積524.56平方公尺、
19 6,293.21平方公尺及系爭228地號土地面積20.67平方公尺部
20 分由被告按其等應有部分比例維持共有，蓋因系爭土地未於
21 臺中市豐原區都市計畫農業區內，該農業區在未辦理土地重
22 劃或都市計畫檢討變更之前，僅有供運送農產品狹窄小道可
23 通行，而原告所提之分割方案，其欲受分配者係系爭土地最
24 有價值之土地位置，距離主要聯外通道即豐原大道7段162巷
25 咫尺之間，該分割方案僅完全有利於原告，違反共有人數及
26 應有部分逾3分之2之比例原則，對其他共有人有失公平分配
27 正義，而依被告所提之分割方案，原告受分配之位置，可由
28 豐原大道7段162巷125弄連接主要聯外通道即豐原大道7段16
29 2巷對外通行，並無原告所稱無法出入成為袋地之情形，且
30 土地保持方整，不會細分或破碎而不適於土地利用之情形等
31 語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准

01 宣告免為假執行。

02 四、本院所為之判斷：

03 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
04 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
05 者，不在此限。以原物為分配時，因共有人之利益或其他
06 必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同
07 之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分
08 割，民法第823條第1項、第824條第4項、第5項分別定有
09 明文。查：

10 1、兩造共有坐落臺中市○○區○○段000○○000○○000地
11 號（重測前為大湳段168、168-2、168-1、168-5地號）四
12 筆土地，此有土地登記第一類謄本（見本院卷一第21至51
13 頁、卷三第63至93、305至327頁）、地籍圖謄本（見本院
14 卷一第53至58頁）在卷可稽。又系爭193、194、195、228
15 地號四筆土地坐落臺中市政府108年11月14日公告發布實
16 施「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫」範圍內之
17 「農業區」，非屬「依區域計畫法劃定為特定農業區、一
18 般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地」，依農業
19 發展條例第3條第11款規定，係屬都市計畫內土地，使用
20 分區為「農業區」，非屬「耕地」範疇，並無涉農業發展
21 條例第16條耕地分割限制或土地法第31條最小分割面積限
22 制之相關規定，亦查無建造執照套繪登錄資料或農舍套繪
23 資料，此有臺中市政府都市發展局111年1月19日中市都建
24 字第1110008162號函（見本院卷一第181至182頁）、臺中
25 市豐原區公所111年1月19日中市豐農字第1110001426號函
26 （見本院卷一第183頁）、臺中市豐原地政事務所111年1
27 月13日豐地二字第1110000493號函（見本院卷一第185至1
28 86頁）、臺中市豐原區公所111年9月12日中市豐農字第11
29 10024493號函（見本院卷一第357頁）、臺中市政府都市
30 發展局111年9月12日中市都建字第1110197366號函（見本
31 院卷一第359頁）、臺中市政府都市發展局111年12月29日

01 中市都企字第1110286053號函（見本院卷二第87頁）、臺
02 中市豐原地政事務所111年12月30日豐地二字第111001349
03 3號函（見本院卷二第89頁）、臺中市豐原區公所112年1
04 月3日中市豐農字第1110036589號函（見本院卷二第91
05 頁）、臺中市豐原區都市計畫土地使用分區證明書（見本
06 院卷二第184頁）、臺中市政府農業局112年12月20日中市
07 農地字第1120052054號函（見本院卷三第153頁）、臺中
08 市豐原地政事務所112年12月22日豐地二字第1120013051
09 號函（見本院卷三第159至160頁）、臺中市豐原區公所11
10 2年12月26日中市豐農字第1120037019號函（見本院卷三
11 第161頁）、臺中市政府都市發展局112年12月28日中市都
12 建字第1120291363號函（見本院卷三第181頁）在卷可
13 稽。

14 2、本件原告主張兩造共有之系爭193、194、195、228地號四
15 筆土地，並無因物之使用目的而有不能分割之情形，兩造
16 間亦無不能分割之約定等情，被告對此亦不爭執，則原告
17 因兩造無法就系爭共有土地之分割方法達成協議，而訴請
18 本件分割共有物訴訟，即屬有據，應予准許。又兩造就系
19 爭193、194、195、228地號四筆土地之應有部分比例均如
20 附表一所示，此有土地登記第一類謄本（見本院卷一第21
21 至51頁、卷三第63至93、305至328頁）在卷可稽，各共有
22 人及應有部分比例均屬相同，被告亦於本院中表示同意合
23 併分割，則原告請求將系爭193、194、195、228地號四筆
24 土地合併分割，亦屬有據，應予准許。

25 （二）又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
26 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
27 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配
28 於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得
29 將原物分配於部分共有人；以原物為分配時，因共有人之
30 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有；
31 民法第824條第1項、第2項第1款、第4項分別定有明文。

01 又按法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟
02 應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割
03 後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年度
04 台上字第16號、89年度台上字第724號判決意旨參照）。

05 查：

06 1、系爭土地為兩造所共有，依各該共有人如附表一所示之應
07 有部分比例，原告、被告張益碩、張桂碩、張秀如等四人
08 應有部分各為14分之1應受分配面積各為526.03平方公
09 尺，被告張重光、張光歲、張江州、張清欽等四人應有部
10 分各為7分之1應受分配面積各為1,052.07平方公尺，被告
11 張森淼、張景堯、王嘉君等三人應有部分各為21分之1應
12 受分配面積各為350.69平方公尺等情，此有土地登記第一
13 類謄本（見本院卷一第21至51頁、卷三第63至93、305至3
14 28頁）、地籍圖謄本（見本院卷一第53至58頁）、現況照
15 片（見本院卷一第201至215頁）在卷可稽。

16 2、坐落臺中市○○區○○段000○000○000地號之系爭土
17 地，使用現況係供種植水稻作為耕作使用，其上除有簡易
18 農具間外，並無其他地上物，系爭194地號土地東側鄰接
19 豐原大道7段162巷，南側與豐原大道7段162巷101弄連
20 接，該巷弄中段接續往下行，僅能以步行通行寬約1米之
21 便道，系爭193、195地號土地僅能以步行方式通行田間便
22 道，並未與道路直接相連，而系爭228地號土地，使用現
23 況為雜草及雜木、無人使用，亦無地上物，西側鄰近豐工
24 路，但未直接相通，須通行田間小路始能到達等情，業據
25 本院於111年5月6日會同兩造及臺中市豐原地政事務所測
26 量人員前往現場履勘及測量，此有本院勘驗筆錄（見本院
27 卷一第275至278頁）、臺中市豐原地政事務所111年9月5
28 日豐地二字第1110008953號函檢送之土地複丈成果圖（見
29 本院卷一第325至326-1頁）在卷為憑。

30 3、觀諸原告所提如附圖一及附表二所示之分割方案（見本院
31 卷三第395頁），與被告所提如附圖二及附表三所示之分

01 割方案（見本院卷三第271頁），二者之差異僅在於原告
02 應受分配之位置，究係以如附圖一編號甲所示之位置，抑
03 或係如附圖二編號丙所示之位置，較為公允。本院考量：
04 (1)系爭土地經囑託天翼不動產估價師事務所估價結果，認
05 為：系爭193、194、195、228地號四筆土地位於臺中市豐
06 原區西湳里，地勢平坦，屬都市計畫內農業區；其中系爭
07 193、194、195地號三筆土地，其地形呈不規則狀，最大
08 長度約237公尺，最大寬度約53公尺，臨約4公尺寬巷道，
09 臨路總長度約150公尺，目前係合併作為種植稻米之農田
10 使用，其上有豐鎮民字第355號耕地三七五減租（見本院
11 卷三第147-2頁之臺中市豐原區公所112年12月15日中市豐
12 農字第1120036163號函）；而系爭228地號土地面積20.67
13 平方公尺，約6.25坪，地形略呈不規則形，未真正臨路，
14 經田埂可抵達，與前開三筆土地並不相連，其現況為溝渠
15 與農田旁之田埂，部分為農田，面積狹小，使用收益及效
16 益較低；評估其市價為系爭193、194、195地號土地為每
17 坪新臺幣（下同）39,400元，系爭228地號土地為每坪2萬
18 元，而就系爭193、194、195地號土地經將如附圖一、二
19 編號甲所示部分分割出後，評估該部分土地市價約為每坪
20 38,200元，其餘土地市價約每坪39,000元，此有天翼不動
21 產估價師事務所112年2月18日天翼字第1112008號函檢送
22 之估價報告書（見本院卷二第101至196頁）在卷可稽。
23 (2)依據兩造提出之分割方案均係由被告受分配使用收益及經
24 濟效益較低之系爭228地號土地，而依前開估價報告書之
25 意見可知，就兩造所提出之分割方案將如附圖一、二編號
26 甲所示之土地分割出後，其餘如附圖一編號乙所示部分及
27 如附圖二編號乙、丙所示部分之土地，其整體價值顯較如
28 附圖一、二編號甲所示部分之土地市價為高，且由臺中市
29 豐原地政事務所繪製之土地複丈成果圖，亦可見將如附圖
30 一、二編號甲所示部分單獨分割後，其餘系爭193、194、
31 195地號土地形狀，較為完整，有利於日後土地之使用效

01 益及整體價值，故本院認為應以原告所提出如附圖一及附
02 表二所示之分割方案，由原告受分配如附圖一編號甲所示
03 部分，其餘由被告按應有部分比例維持共有，較為妥適。

04 4、從而，本院斟酌上情並基於系爭土地之性質、全體共有
05 人之意願、系爭土地使用現況、土地整體之利用價值，及兩
06 造間共有價值平等均衡原則，認為本件分割方法應以原告
07 所提如附圖一所示之分割方案，依附表二所示之分割方
08 法，由原告取得如附圖一編號甲所示面積526.03平方公尺
09 土地，其餘如附圖一編號乙所示面積6,838.44平方公尺土
10 地，則由被告按如附表二所示之應有部分比例維持共有，
11 較為公允及適當可採。

12 (三) 綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項
13 規定，請求就兩造共有之系爭193、194、195、228地號四
14 筆土地准予合併分割，於法固無不合。惟本院審酌系爭土
15 地之使用現狀、共有人之意願、原物分割原則，及維持系
16 爭土地之完整性以發揮不動產最大經濟效益等，認應以原
17 告所提出如附圖一及附表二所示之分割方法為適當，爰判
18 決如主文第一項所示。

19 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
20 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
21 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
22 文。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時
23 之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之
24 訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘
25 束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造
26 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
27 兩造依其原有之應有部分，酌量比例分擔，較為公允，爰併
28 諭知訴訟費用之負擔如主文第二項所示。

29 六、本判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經
30 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1

01 項。
 02 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
 03 民事第六庭 法 官 巫淑芳

04 正本係照原本作成。
 05 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
 06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
 08 書記官 吳克雯

09 附表一：

編號	共有土地	土地面積	各共有人應有部分比例
1	臺中市○○區○○ 段000地號土地	490.17m ²	原告賴均達1/14 被告張重光1/7 被告張光歲1/7
2	臺中市○○區○○ 段000地號土地	6,389.76m ²	被告張江州1/7 被告張清欽1/7 被告張森森1/21
3	臺中市○○區○○ 段000地號土地	463.87m ²	被告張景堯1/21 被告張益碩1/14
4	臺中市○○區○○ 段000地號土地	20.67m ²	被告張桂碩1/14 被告王嘉君1/21 被告張秀如1/14
共有土地面積合計		7,364.47m ²	

11 附表二（即原告所提出如附圖一所示之分割方案）：

編號	共有土地	分割方法	分割後面積及分配方法
1	臺中市○○區 ○○段000地號	四筆土地 合併分割 如附圖一 所示	如附圖一編號甲部分面積52 6.03m ² ，由原告單獨取得。
2	臺中市○○區 ○○段000地號		如附圖一編號乙部分面積6, 838.44m ² ，按被告應有部分 比例維持共有，即由被告張

(續上頁)

01

3	臺中市○○區 ○○段000地號		重光、張光歲、張江州、張清欽各取得60/390，被告張益碩、張桂碩、張秀如各取得30/390，被告張森森、張景堯、王嘉君各取得20/390。
4	臺中市○○區 ○○段000地號		

02

附表三（即被告所提出如附圖二所示之分割方案）：

03

編號	共有土地	分割方法	分割後面積及分配方法
1	臺中市○○區 ○○段000地號	四筆土地 合併分 割，其中 編號1至3 所示土地 按如附圖 二所示方 法分割	如附圖二編號丙部分面積526.03m ² ，由原告單獨取得。
2	臺中市○○區 ○○段000地號		如附圖二編號甲、乙部分面積524.56m ² 、6,293.21m ² ，及系爭228地號土地面積20.67m ² ，按被告應有部分比例維持共有，即由被告張重光、張光歲、張江州、張清欽各取得60/390，被告張益碩、張桂碩、張秀如各取得30/390，被告張森森、張景堯、王嘉君各取得20/390。
3	臺中市○○區 ○○段000地號		
4	臺中市○○區 ○○段000地號		