

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2466號

原告 蔡文祥
訴訟代理人 楊杰霖律師
被告 蕭基壁
訴訟代理人 蕭文海
蕭文建
被告 成陽建設有限公司

法定代理人 蔡文祥

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地及同段419地號土地，應合併分割如附圖二方案丁所示：編號A所示之土地（面積183.79平方公尺）分配於被告蕭基壁取得；編號B及編號C所示之土地（面積共計1286.58平方公尺）分配於原告及被告成陽建設有限公司取得，並按原應有部分比例維持共有，被告蕭基壁應按附表二所示金額補償原告蔡文祥、被告成陽建設有限公司。
訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：「兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○段000000地號土地（面積1239平方公尺），及同段355-12地號土地（面積158平方公尺），准予變賣，就其價金以各共有人之應有部分比例分配」（本院卷第15、16頁）。嗣上開二筆土地因地籍圖重測，地號名稱有所變動，原告於本院112年10月23日言詞辯論期日將前開地號更正為「418、419」地號土地（本院卷第405、406頁筆錄），另就

01 分割方式部分，由變價分割變更為原物分割，並更正聲明
02 為：「兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地及同
03 段419地號土地，依照附圖方案丁所示分割方案分割，並由
04 被告蕭基璧找補原告蔡文祥新臺幣（下同）7萬0335元、找
05 補被告成陽建設有限公司新臺幣66萬8603元」（本院卷第40
06 7頁筆錄）。經核原告就地號及分割方法之變更，屬更正事
07 實上之陳述，而非訴之變更或追加，均合於前揭法條規定，
08 應予准許。

09 二、被告成陽公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核
10 無民事訴法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一
11 造辯論而為判決。

12 貳、實體方面：

13 一、原告起訴主張：坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地
14 （下合稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分如附表一所
15 示，兩造就系爭土地無不能分割之約定，亦無因使用目的不
16 能分割之情形，惟就分割方法無法達成協議，爰依民法第82
17 3條、第824條之規定訴請依照附圖二方案丁所示方法分割，
18 並由被告蕭基璧依附表二所示之金額找補等語。並聲明：如
19 主文所示。

20 二、被告方面：

21 （一）被告蕭基璧以：希望原告以每坪新臺幣（下同）30萬元向伊
22 購買應有部分，或原物分割，由伊分得角地，分割方法如附
23 圖一方案甲或方案乙所示均可，面積按應有部分足額分配，
24 不願以現金找補其他共有人等語。並聲明：請求駁回原告之
25 訴。

26 （二）被告成陽公司方面：未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備
27 書狀作何聲明或陳述。

28 參、本院得心證之理由：

29 一、按各共有人，除因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割
30 之期限者外，得隨時請求分割共有物；共有人相同之數不動
31 產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第82

01 3條第1項、第824條第5項分別定有明文。查系爭土地為兩造
02 共有，面積、應有部分比例如附表一所示，有系爭土地登記
03 第三類謄本（本院卷第265~271頁）、地籍圖謄本（本院卷
04 第273頁）在卷可稽，而兩造間就系爭土地並無不得分割之
05 約定，亦無因使用目的不能分割之情形，惟無法達成協議分
06 割，為兩造所不爭執，是原告請求裁判分割系爭土地，即屬
07 有據。

08 二、按分割之方法，係以原物分配於各共有人為原則，而以原物
09 為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之
10 一部分仍維持共有，民法第824條第2項第1款、第4項定有明
11 文。是法院於裁判分割共有土地時，若部分共有人明示仍願
12 維持共有關係，自得依其意願就共有物之一部分仍維持共
13 有；又法院裁判分割共有物，定其分配，應兼顧全體共有人
14 之利益，斟酌各共有人之利害關係並共有物之性質、價格、
15 利用價值及經濟效用決之（最高法院88年度台上字第1801
16 號、84年度台上字第1538號判決意旨參照）。次按以原物為
17 分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分
18 配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。又法
19 院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部分之比例分
20 配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部分之比例定其
21 分配，方屬公平，惟依其價值按應有部分比例分配原物，如
22 有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824條第3項之共
23 有人中有不能按其應有部分受分配之情形，以金錢補償之
24 （最高法院72年度台上字第829號判決意旨參照）；共有物
25 之分割，如依原物之數量按應有部分之比例分配，價值不相
26 當，而須以金錢補償時，應依原物之總價值，按各共有人應
27 有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值
28 相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之
29 差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該
30 短少部分之比例，定其給付金額（最高法院90年度台上字第
31 1245號判決意旨參照）。

01 (一)經查，系爭土地乃屬一略呈長方形之方整土地，地勢平坦，
02 現況為空地，西北側之同段422地號土地為國有地且無臨
03 路，南側之同段406地號土地則為私有地，僅東側之同段340
04 地號土地為計畫道路，此經本院於112年3月2日至現場勘驗
05 屬實，並有勘驗筆錄、現場照片（本院卷第297~305頁）可
06 稽。

07 (二)本院依原告與被告蕭基壁之意見，函請臺中市清水地政事務
08 所（下稱清水地政事務所）繪製被告蕭基壁所提甲、乙分割
09 方案及原告所提丁分割方案，亦有清水地政事務所112年5月
10 2日清地二字第1120004425號函附之土地複丈成果圖（即附
11 圖一、二）可參。

12 (三)茲審酌被告蕭基壁就系爭土地提出之甲、乙方案，均由被告
13 成陽公司分得附圖一編號D部分土地（即418地號土地），
14 另由原告、被告成陽公司及被告蕭基壁分別取得附圖一編號
15 A、B、C部分土地之單獨所有權，兩方案之差異僅在於原
16 告與被告蕭基壁就編號A、B部分土地二者位置互換。惟被
17 告蕭基壁所提分割甲、乙方案，均與原告（即被告成陽公司
18 負責人）表示希望與被告成陽公司按照應有部分比例維持共
19 有之明示意思相違背，被告蕭基壁在甲方案所主張，由其分
20 配取得編號B部分土地，介於原告和被告成陽公司所分配得
21 之土地中間，導致原告與被告成陽公司分得土地部分未相
22 鄰，未來無法合併使用，減損經濟效益，且使原本單純之分
23 割結果，變成複雜之土地相鄰關係，自不可採。

24 (四)而原告就系爭土地所提出如附圖二所示分割方案丁，就被告
25 蕭基壁分得位置（角地）和面積（183.79平方公尺），與被
26 告蕭基壁所提出之乙方案完全相同，符合共有人全體之意
27 願，且各共有人分得之土地均為完整區塊，利於分割後土地
28 之整體利用，並經兩造同意由本院囑託元照不動產估價師事
29 務所，將上開丁案分割方法送請元照不動產估價師事務所
30 （下稱元照事務所）鑑定兩造各分得位置之價差情形（本院
31 卷第363、375、377頁），元照事務所採「比較法」與「土

地開發分析法」，分別評估各筆土地正常價格，並衡量該2種估價方法蒐集資料之完整性、可信度，並酌衡標的不動產特性，分別賦予兩估價方法評定價格適當之權重，對各共有人所分得土地價值進行評估，鑑定系爭土地於分割前各共有人依面積比例計算應分配之權利價值，再鑑定分割後各共有人受分配之權利價值，最終鑑定結果詳如附表二所示，此有外放之估價報告書可參（見該估價報告書第63頁）。本院衡酌元照事務所已就分割後各筆土地之面積、寬度、深度、形狀、地勢、臨街情形、道路種類及連接道路寬度等情況，詳為評估分析，且敘明鑑估價額決定之理由，其鑑價結果自屬公平客觀，而可採納。爰據此計算並諭知本件被告蕭基壁應分別補償原告及被告成陽公司如附表二所示之金額，以兼顧分配公平性與經濟效用。

肆、綜上所述，原告依據民法第823條、第824條之規定，據以提起本訴，請求分割兩造共有之系爭土地，為有理由，爰判決如主文第1項所示。

伍、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，本件訴訟費用應由兩造按原應有部分比例負擔。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

柒、結論，本件原告之訴為有理由，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 112 年 12 月 18 日
民事第一庭 法 官 蕭一弘

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 112 年 12 月 18 日
書記官 黃馨萱

01 附表一：
02

編號	土地坐落	面積(平方公尺)	共有人	應有部分	備註
1	臺中市○○ ○區○○ 段000地號	127.43	蔡文祥	2/24	重測前為大庄段大庄 小段355-12地號土 地，面積為158平方 公尺(本院卷第27、2 65頁)
			蕭基壁	1/8(3/24)	
			成陽建設 有限公司	19/24	
2	臺中市○○ ○區○○ 段000地號	1342.94	蔡文祥	2/24	重測前為大庄段大庄 小段355-11地號土 地，面積為1239平方 公尺(本院卷第21、2 69頁)
			蕭基壁	1/8(3/24)	
			成陽建設 有限公司	19/24	
合計		1470.37		1/1	

03 附表二：各共有人相互找補分配表（單位：新臺幣）
04

補償義務人		蕭基壁
受補償權利人 與補償金額	蔡文祥	7萬0335元
	成陽建設有限公司	66萬8603元
	合計	73萬8938元