

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2663號

原告 富宇建設股份有限公司

法定代理人 張世欣

訴訟代理人 葉耀中律師

被告 謝美

林延臺

林志旺

林麗霜

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段00000地號土地全部分歸原告取得，並由原告補償被告（共同受領）新臺幣4,163元。

訴訟費用由被告連帶負擔96分之1，餘由原告負擔。

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。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。其係以書狀撤回者，自撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1、2、4項定有明文。本件原告起訴時聲明為：(一)被告應就被繼承人林仙雲所遺坐落臺中市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）應有部分96分之1，辦理繼承登記。(二)請求將系爭土地其中面積40.35平方公尺如起訴狀附圖A黃色部分，分割為原告所有；其中面積0.42平方公尺如起訴狀附圖B紅色部

分分割為被告所有。嗣於民國112年5月22日具狀變更上開聲明(二)為：兩造共有之系爭土地准予分割為原告單獨所有，並按如民事準備一狀附表所示應有部分比例找補金額，分配予被告全體公同共有（見本院卷第221至225頁）；又因被告已辦理繼承登記，且精豐不動產估價師事務所完成不動產估價報告，原告乃於112年8月28日具狀撤回聲明(一)，及將聲明(二)變更為：兩造共有之系爭土地准予分割為原告單獨所有，並按補償金額新臺幣（下同）4,163元補償分配予被告全體公同共有等語（見本院卷第245至247頁）。關於聲明(一)部分，被告並未於撤回書狀送達10日內提出異議，另原告就聲明(二)之變更則係關於同一共有土地分割方法主張之更異，屬不變更訴訟標的而更正事實上之陳述，與前開規定相符，應予准許。

二、本件被告林延臺、林志旺、林麗霜經合法通知，均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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

系爭土地為兩造共有，兩造就系爭土地並無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之情形，兩造復無法就分割方法達成協議。系爭土地面積為40.78平方公尺，原告應有部分比例為96分之95，被告4人則僅繼承自其被繼承人林仙雲之應有部分比例96分之1，已辦理繼承登記，若按其等應有部分比例為原物分配，僅可獲分配約0.42平方公尺，將致受分配土地過於破碎而難以使用，對被告4人顯無經濟價值，亦有礙社會經濟整體效益，故將系爭土地全部分割為原告所有，並由原告按被告之應有部分比例為金錢找補，為最佳分割方案。爰依民法第823條、第824條規定請求分割系爭土地等語，並聲明：兩造共有之系爭土地准予分割為原告單獨所有，並按補償金額4,163元補償分配予被告全體公同共有。

二、被告則以：

01 (一)謝美：對於分割沒有意見等語。

02 (二)林麗霜未於最後言詞辯論期日到場，惟據其之前到庭陳稱略
03 以：沒有答辯理由等語。

04 (三)林延臺、林志旺均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
05 何聲明或陳述。

06 三、本院之判斷：

07 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
08 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
09 在此限，民法第823條第1項定有明文。又所謂因物之使用目
10 的不能分割，係指該共有物現在依其使用目的不能分割者而
11 言。倘現在尚無不能分割之情形，則將來縱有可能依其使用
12 目的不能分割情事，亦無礙於共有人之分割請求權。依都市
13 計畫法第42條、第50條、第51條之規定，道路預定地屬於公
14 共設施用地。於一定期限內以徵收等方式取得之，逾期即視
15 為撤銷，且於未取得前，所有權人仍得繼續為原來之使用或
16 改為妨礙指定目的較輕之使用，並得申請為臨時建築使用。
17 故經都市計畫法編為道路預定地而尚未闢為道路之共有土
18 地，其共有人非不能訴請分割（最高法院75年度第5次民事
19 庭會議決議參照）。

20 (二)查原告主張系爭土地為兩造共有，原告之應有部分比例為96
21 分之95，被告4人則公共同有其等繼承自被繼承人林仙雲之
22 應有部分比例96分之1，且已辦理繼承登記，兩造就系爭土
23 地並無不分割之約定等情，有系爭土地之土地登記第一類謄
24 本為憑（見本院卷第41至35頁、不動產估價報告書第49至53
25 頁），並為被告謝美、林麗霜所不爭執，被告林延臺、林志
26 旺則未到庭或提出書狀作何聲明或陳述，自堪認為真正。又
27 系爭土地之都市計畫土地使用分區為道路用地（公共設施保
28 留地），目前土地為空地，其上鋪設柏油，前方及兩側以鐵
29 絲網圍住，有臺中市大里區公所都市計畫土地使用分區（或
30 公共設施用地）證明書（見本院卷第109頁）、本院勘驗筆
31 錄及現場照片為憑（見本院卷第113、159至161、163至165

頁），是系爭土地並無因法令限制或物之使用目的不能分割之情事，而兩造無法就分割方法達成協議。因此原告訴請分割系爭土地於法有據，應予准許。

(三)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1項至第3項分別定有明文。次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決意旨參照）。準此，本院即應依共有物之性質，斟酌各共有人之利害關係，其使用之狀況、當事人之意願，及分割後之經濟效用等，定分割方法，以符合公平經濟原則，並兼顧全體共有人之利益。經查：

- 1.系爭土地北側面臨12公尺寬之臺中市大里區泉水街，地勢平坦，目前土地為空地，其上鋪設柏油，臨路前方及兩側以鐵絲網圍住等情，有不動產估價報告書之分析資料、航照圖及照片可參（見報告書第28至29、42、43頁），並經本院會同原告到場履勘屬實，製有本院勘驗筆錄及現場照片為憑（見本院卷第159至161、163至165頁），是兩造在系爭土地上均無地上物存在，亦未就系爭土地有何利用之情形。
- 2.本件原告主張將系爭土地分割由原告取得，再以金錢補償被告；被告謝美、林麗霜雖曾表示再具狀陳報分割方案（見本院卷第132頁），但迄未陳報；其餘被告則均已於相當時期

01 受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀
02 爭執，致本院無從斟酌其意見。

03 3.本院審酌系爭土地之面積為40.78平方公尺，原告之應有部分
04 比例為96分之95，被告4人共同共有之應有部分比例則僅9
05 6分之1，若將系爭土地以原物分配於被告，僅可分得約0.42
06 48平方公尺之土地，其面積甚小，不僅客觀上將發生土地過
07 於細分之結果，被告亦無從為土地利用，徒增法律關係之複
08 雜性，是依原告分割方案，將系爭土地分割由原告單獨取
09 得，再以金錢補償被告，尚屬公平、適當，應為可採。

10 (四)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
11 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
12 明文。又共有物之分割，如依原物按應有部分之比例分配，
13 價值不相當，而須以金錢補償時，應以原物之總價值，按各
14 共有人應有部分算出其價值，再與各共有人實際分得部分之
15 價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價
16 值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依
17 各該短少部分之比例，定其給付金額（最高法院108年度台
18 上字第60號判決意旨參照）。查系爭土地依原告之分割方
19 案，被告未受分配，則依前揭規定，當以金錢補償之，而有
20 鑑價找補之必要。經本院囑託精豐不動產估價師事務所鑑定
21 若將系爭土地分割予原告，應找補被告之金額，經該事務所
22 分析一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素（含
23 土地個別條件、最有效使用分析、相關法令分析），採用比
24 較法進行價格評估，蒐集市場上相關資訊及影響不動產價格
25 之比較資料、收益資料，評估結果認定系爭土地之總價為39
26 萬9,644元，並計算分割後土地價值與分割前土地價值之增
27 減補償關係，若分割後土地全部分配予原告，原告應給付4,
28 163元予被告，有精豐不動產估價師事務所112年8月4日函送
29 之不動產估價報告書附卷可佐（見本院卷第229頁及估價報
30 告書），審閱該估價報告書內容完整詳實，且為原告所不爭
31 執（見本院卷第265頁），被告則未表示意見或未到場爭

01 執，應堪予作為本件補償金錢之計算依據。依此計算，原告
02 應補償被告之金額為4,163元。又被告對系爭土地應有部分9
03 6分之1為共同共有，在公司共有關係消滅前，受金錢補償之
04 權利不可分，附此敘明。

05 四、綜上所述，原告訴請裁判分割系爭土地，於法有據，應予准
06 許；而系爭土地之分割方案，經本院審酌系爭土地之性質、
07 使用情形、經濟效用、兩造之利益、共有人意願及公平性等
08 一切情形，本院認為原告主張之分割方案，確屬可採，即系
09 爭土地全部分歸原告單獨取得，並由原告補償被告4,163
10 元，爰判決如主文第1項所示。

11 五、分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較
12 能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當
13 之分割方法，不因何造起訴而有不同。故關於訴訟費用負
14 擔，應由共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬公允。
15 爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2
17 項。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 19 日
19 民事第二庭 法 官 李宜娟

20 正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 19 日
24 書記官 李愛靜