

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3309號

原告 金山大建設股份有限公司

法定代理人 楊崇銘

訴訟代理人 周文輝

被告 紀儒興

訴訟代理人 李佩珊律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段000000地號土地，按附圖【被告方案】所示方法分割，甲部分面積11.71平方公尺由原告取得，乙部分面積67.88平方公尺由被告取得，並由被告補償原告新臺幣3,640,767元。

訴訟費用由原告負擔6分之5，餘由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

原告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有臺中市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地），原告應有部分比例為6分之5，被告應有部分比例為6分之1，兩造就系爭土地並無不分割之協議，依法並無不得分割之限制，然兩造就分割方法無法達成協議，為此依法訴請裁判分割共有物。又系爭土地現為空地，兩造對系爭土地處分使用收益等之權益，應由兩造各依原有之應

01 有部分取回共有物，消滅兩造共有關係後，使兩造各自皆可
02 有效使用自己土地。故原告所提分割方案為被告取得系爭土
03 地龍頭之位置，使被告下方之土地面臨建築線，此分割方案
04 對被告百利而無一害，亦無影響被告之土地未來建築之使
05 用，是爰依民法第823條第1項及第824條之規定提起本件訴
06 訟等語。並聲明：兩造共有系爭土地應以附圖原告方案之方
07 法分割，A部分面積66.32平方公尺由原告取得；B部分面積1
08 3.27平方公尺由被告取得。

09 二、被告則以：

10 (一)系爭土地為兩造所共有，然本件非僅單純涉及系爭土地分割
11 之爭議，系爭土地如何分割顯會影響與其相連之大甲區賢仁
12 段第1010、1010-1地號兩筆土地之利用，而此相連之二筆土
13 地，其中大甲區賢仁段1010地號土地為原告單獨所有；大甲
14 區賢仁段第1010-1地號土地則為被告與胞兄弟因分割繼承而
15 共有。雖原告所提之分割方案無礙於被告與胞兄地共有之大
16 甲區賢仁段1010-1地號土地建築之使用，惟恐將影響未來建
17 築後（指連棟透天）出入使用，亦即大甲區賢仁段1010-1地
18 號土地就面臨北側之計畫道路僅得從依臺中市大甲地政事務
19 所土地複丈成果圖（下稱複丈成果圖）原告方案圖說B位置
20 出入，嚴重影響面臨北側之計畫道路之使用權利，是被告僅
21 得依照系爭土地現狀及兩造各自使用系爭土地之最大利益，
22 提出分割方案，以兩造系爭土地邊界為分割之基準，其中複
23 丈成果圖被告方案圖說甲位置由原告單獨取得，而複丈成果
24 圖被告放案圖說乙位置由被告單獨取得。然依被告所提分割
25 方案，原告因此方案單獨取得土地面積將短少54.61平方公
26 尺之面積，就此短少部分，被告同意照價購買。且就系爭土
27 地現場照片及周圍環境利用狀況，被告所提分割方案使兩造
28 均能有效使用系爭土地，達系爭土地使用之效益最大化。

29 (二)又現登記於被告名下所有大甲區賢仁段第1036-1地號土地原
30 為訴外人即被告父親紀正二所有，紀正二於民國108年間收
31 受臺中市政府發函告知撤銷徵收一事，並要求紀正二於法定

01 期限內繳回徵收金後方取得土地持分。然觀諸臺中市政府公
02 文可知，此次撤銷徵收可歸咎於作業錯誤所致，致使原徵收
03 土地部分不在工程範圍內，迫使紀正二需繳回徵收金以取回
04 土地。除紀正二外，尚有其餘原共有人於繳回徵收款後取回
05 土地持分，但斯時大甲區賢仁段1036-1土地現狀與79年間徵
06 收當時有顯著差異，原共有人縱取回土地持分但已無與之相
07 鄰的土地可資使用，其餘共有人遂才依序將持分出售予原
08 告。原告為建設公司，原告向其餘共有人購買土地持分無非
09 係為建築使用，今因私下與被告協議購買土地破局，方會提
10 起本件訴訟，然其所主張分割方案亦係為限制被告土地出入
11 使用，顯然有權利濫用之情。故原告所提分割方案自不足
12 採，又有關找補金額則應以紀正二繳回徵收金額為基準等
13 語。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、得心證之理由

15 (一)請求裁判分割共有物部分：

- 16 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
17 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不可分割之期限者，
18 不在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分
19 割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共
20 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
21 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之
22 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
23 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
24 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
25 於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或
26 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分
27 配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部
28 分仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第1項至第4項
29 分別定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁
30 量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分
31 割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共

01 有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。
02 （最高法院96年度台上字第108號判決意旨參照）。

03 2.經查，系爭土地為兩造所共有，原告應有部分比例為6分之
04 5，被告應有部分比例為6分之1，有系爭土地之登記謄本在
05 卷可參（見本院卷第19頁），又系爭土地依其使用目的並無
06 不能分割之情事，兩造間亦無不為分割之約定，復不能達成
07 分割協議，則原告依上揭規定訴請本院以裁判分割之，核無
08 不合。

09 (二)分割方法之酌定：

10 1.按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
11 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
12 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受
13 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
14 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
15 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
16 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
17 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法
18 第824條第2項、第3項定有明文。次按裁判分割共有物，屬
19 形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲
20 明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本
21 其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主
22 張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決
23 參照）。

24 2.經查，系爭土地目前與同段1010、1010-1地號土地相鄰，上
25 開土地之土地使用分區均為住宅區，此有土地複丈成果圖、
26 臺中市大甲區都市計畫土地使用分區證明書在卷可憑（見本
27 院卷第149頁、第77頁），而同段1010地號土地為原告所
28 有、同段1010-1地號土地為被告及其兄弟因分割繼承而共有
29 等情，亦有被告提出之土地登記謄本在卷可查（見本院卷第
30 65-67頁），且系爭土地本身形狀狹長、面積僅79.59平方公
31 尺，已難單獨利用，是本院在衡酌系爭土地之分割方法時，

亦應參酌相鄰土地之利用情形，以發揮系爭土地之最大經濟效益，並符合共有人之最大利益。原告所提方案，雖係依兩造應有部分比例為原物分割，然被告依其應有部分分得部分面積僅13.27平方公尺，面積過小無法有效利用，且與相鄰之同段1010之1地號土地形狀不吻合，難認係妥適之分割方案。而被告所提方案，其以相鄰之同段1010地號土地與1010之1地號土地之界線作為兩造分配部分之界線，使兩造分得部分與相鄰土地形狀劃一，使兩造就系爭土地分得部分與各自所有之相鄰土地均能合一利用，堪認屬較妥適之分割方案。

3.次查，系爭土地以附圖被告方案分割結果，原告分得甲部分面積11.71平方公尺，被告分得乙部分面積67.88平方公尺，使原告分得面積與其應有部分比例相較短少54.61平方公尺，此部分應由被告以金錢補償原告。經本院囑託威名不動產估價師事務所就兩造所取得土地價值之差額及應相互補償之金額為鑑定，鑑定內容具體參酌價格形成之一般因素、系爭土地所在區域因素、不動產市場、系爭土地之個別因素等情，以比較法進行評估，計算出被告應補償原告之金額為新臺幣（下同）3,640,767元，此有估價報告書在卷可參，自屬客觀有據，堪認上開估價報告書之鑑價結果尚屬合理、公允，應可作為補償之依據。準此，本院參酌上開鑑定結果，認為系爭土地採附圖被告方案分割後，被告應補償原告3,640,767元。

四、綜上所述，本院審酌系爭土地之性質、使用情形、經濟效用及兩造之利益等情狀，認系爭土地依附圖被告方案分割，由原告取得甲部分面積11.71平方公尺、被告取得乙部分67.88平方公尺，被告並應補償原告3,640,767元，屬妥適之分割方法，爰諭知如主文第1項所示。

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

六、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。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 3 月 15 日

民事第五庭 審判長法官 陳文爵

法 官 陳冠霖

法 官 陳昱翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 113 年 3 月 15 日

書記官 許瑞萍