

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第136號

原告 張耀魁

訴訟代理人 張順豪律師

蔡梓詮律師

被告 張沛榛

何美嬌

林灶

林復成

林義男

林趙錠

林金雄

林路獅

吳秀英

林信佑

林宛蓉

上九人共同

訴訟代理人 李宗炎律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年10月26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（面積7156.61平方公尺）土地准予分割，各共有人受分配之位置及面積詳如附圖2即臺中市龍井地政事務所收件日期111年11月1日龍土測字第141

01 700號複丈成果圖及附表一所示。

02 兩造就前項土地應互為補償之金額如附表二所示。

03 訴訟費用由兩造依如附表一「應有部分比例」欄所示比例負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序部分：

06 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
07 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
08 又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
09 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
10 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
11 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，當事人主張
12 之分割方案，僅供法院參考而已（最高法院93年度台上字第
13 1797號、97年度台上字第1593號判決意旨參照）。故當事人
14 主張的分割方案，僅為攻擊防禦方法，縱使於訴訟中為分割
15 方案之變更或追加，亦僅屬補充或更正其事實上或法律上之
16 陳述，並非訴之變更或追加。查原告起訴時請求分割坐落臺
17 中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），分割方
18 法如起訴狀所示。嗣原告依據臺中市龍井地政事務所複丈測
19 量結果，於民國112年3月16日當庭更正聲明如下述（見本院
20 卷二第97頁），經核原告所為分割方案之更正，揆諸前揭說
21 明，僅為補充或更正事實上或法律上之陳述，非屬訴訟標的
22 之追加、變更。

23 二、被告張沛榛、何美嬌經合法通知，均無正當理由未於言詞辯
24 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依
25 原告聲請，由其一造辯論而為判決。

26 貳、實體部分：

27 一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，兩造應有部分如附表一
28 「應有部分比例」欄所示，系爭土地使用分區為一般農業
29 區，依其使用目的無不能分割之情事，兩造亦無不分割之約
30 定，惟就分割方法無法達成協議，爰依民法第823條第1項之
31 規定，請求准予分割系爭土地。又系爭土地上有原告所有並

01 作為住家及工廠使用之未辦保存登記建物（下稱系爭廠
02 房），系爭廠房業經臺中市政府依工廠管理輔導法等相關規
03 定審查，已經通過取得納管工廠資格（納管編號：P000000
04 0），原告既可合法使用系爭廠房，則系爭廠房應有完整保
05 留之經濟利益，是系爭土地應依使用現況作為分割系爭土地
06 之方法，若分配面積不均等，則依民法第824條第3項規定，
07 以金錢補償之。並聲明：系爭土地應分割如臺中市龍井地政
08 事務所收件日期112年5月8日龍土測字第049700號土地複丈
09 成果圖（下稱附圖1）所示，並依冠宏不動產估價師事務所
10 估價報告書（下稱估價報告書）「原告方案分割後各共有人
11 應受補償金額配賦表」予以找補（下稱甲案）。

12 二、被告林灶、林復成、林金雄、林義男、林趙錠、林路獅、吳
13 秀英、林信佑、林宛蓉（下稱被告林灶等9人）則以：系爭
14 土地應分割如臺中市龍井地政事務所收件日期111年11月1日
15 龍土測字第141700號土地複丈成果圖（下稱附圖2）所示，
16 並依估價報告書「被告方案分割後各共有人應受補償金額配
17 賦表」予以找補（下稱乙案）。原告提出甲案分割方法僅為
18 保留系爭廠房位置而為現況分割，惟系爭廠房係為違章建
19 築，自不應為分割土地考量依據，且若採甲案分割方法，不
20 但造成部分共有人分配後面積差距過大，甚至共有人間須互
21 相補償金額合計高達新台幣（下同）11,069,707元，且原告
22 與被告張沛榛受分配2側臨路之土地，尚可取得各2,469,934
23 元、773,876元之補償金，在在顯示甲案分割方法明顯獨厚
24 於原告，而不利於其他共有人等語。並聲明：原告之訴駁
25 回。

26 三、被告何美嬌未於言詞辯論期日到場，惟具狀表示：同意甲案
27 分割方法，分割後同意拆除占用他共有人分得土地之地上物
28 等語。

29 四、被告張沛榛未於言詞辯論期日到場，惟具狀表示：同意甲案
30 分割方法等語。

31 五、得心證之理由：

01 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
02 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
03 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按「耕地指依區域
04 計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森
05 林區之農牧用地。」；「每宗耕地分割後每人所有面積未達
06 0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：
07 …。三、本條例中華民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕
08 地，得分割為單獨所有。四、本條例中華民國89年1月4日修
09 正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。」、「前項第3
10 款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取
11 得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超
12 過共有人人數。」，農業發展條例第16條第1項第3款、第4
13 款、第2項分別定有明文。

14 (二)查系爭土地為兩造所共有，面積7156.61平方公尺，各共有
15 人應有部分比例如附表一所示，使用分區及使用地類別為一
16 般農業區之農牧用地，此有系爭土地登記第一類謄本、地籍
17 圖謄本等在卷可稽（見本院卷二第195至201頁、卷一第39、
18 51至63頁），核屬農業發展條例第3條第11款所定義之耕
19 地，其分割原則上應受該條例第16條第1項規定分割後每人
20 所有土地面積不得少於0.25公頃之限制。惟被告林灶、林義
21 男、林金雄、林路獅等4人係於89年1月4日農業發展條例修
22 正實施前，即與張清煙、林國良、林寶龍、林文雄等人共有
23 系爭土地，原告及被告張沛榛、何美嬌、林復成、林趙錠、
24 吳秀英、林信佑、林宛蓉等8人，則係於農發條例89年1月4
25 日修正施行後，因買賣、贈與或繼承等原因而取得系爭土地
26 之應有部分，此有臺灣省臺中縣土地登記簿、臺中市地籍異
27 動索引在卷可參（見本院卷一第321至353頁）及系爭土地登
28 記第一類謄本（見本院卷二第197至201頁）在卷可考，是以
29 系爭土地原共有關係並未曾終止或消滅，若分割後之土地宗
30 數，未超過修正前共有人數即8人時，依耕地分割執行要點
31 第11點第1項規定，仍符農業發展條例上開可分割之規定。

又原告主張系爭土地並無因物之使用目的不能分割情形，亦未訂有不分割協議，又無法協議分割等情，此為其餘被告均不爭執；且系爭土地原有建物78建管使字第524號使用執照已於79年5月左右拆除完畢，經臺中市都市發展局於111年6月24日現場勘查，已解除套繪；原告、被告林灶等9人所提出甲、乙二案分割方法，均無不能辦理登記之情形等情，亦有臺中市政府都市發展局111年8月17日中市都工字第1110182354號函、臺中市龍井區地政事務所112年5月16日龍地二第0000000000號函在卷可參（見本院卷一第375頁、卷二第115頁），則原告訴請裁判分割系爭土地，自屬有據。

(三)本院審酌兩造均有原物分割之意願，依系爭土地之面積及客觀現狀，認以被告林灶等9人所提出之乙案較為可採：

1.查系爭土地形狀呈現似長之梯型，地勢平坦，西側面臨約6.5公尺寬之臺中市龍井區南新路，南側面臨約4公尺寬之無名巷道，其上有數棟未登記建物坐落；臺中市龍井地政事務所收件日期111年4月21日龍土測字第048200號土地複丈成果圖所示A部分（臺中市○○區○○里○○路000號），面積2586.07平方公尺，為原告所有之翊揚室內裝修設計有限公司廠房（下稱系爭廠房）；B部分面積218.42平方公尺，係被告林灶、林復成、林金雄等3人所有之老舊房屋；C部分面積392.69平方公尺，係被告何美嬌所有之倉庫等情，業據兩造陳明在卷（見本院卷一第203、289、391頁、卷二第221頁），並經本院會同臺中市龍井地政事務所派員至現場履勘屬實，此有系爭土地空拍照（見本院卷一第51頁）、GOOGLE街景照片（見本院卷一第53至63頁）、估價報告書（見估價報告書第6頁）、本院勘驗筆錄、現場照片、前揭111年4月21日複丈成果圖等在卷可稽（見本院卷一第193至221頁、第227頁）。

2.原告、被告張沛榛、何美嬌主張以附圖1所示之甲案為分割方法；被告林灶等9人均主張以附圖2所示之乙案為分割方法，經本院囑託臺中市龍井地政事務所製作如附圖1、2所示

之甲、乙分割方案，此有臺中市龍井地政事務所收件日期112年5月8日龍土測字第049700號土地複丈成果圖、111年11月1日龍土測字第141700號土地複丈成果圖等在卷可稽（見本院卷一第407頁、卷二第147頁）。嗣兩造合意由本院囑託冠宏不動產估價師事務所，分別以甲、乙方案之複丈成果圖為據，鑑定各共有人分歸之土地市價多寡，計算各共有人應分別找補金額，並就甲、乙分割方案各出具鑑價報告，此有冠宏不動產估價師事務所112冠估GH08002號估價報告書（下稱系爭估價報告書）在卷可憑。

3. 本院審酌如附圖1所示之甲案分割方法，分割後之各筆土地雖與系爭土地西側南新路，南側無名巷道均有連結，然被告林趙錠分得之編號C4部分面積狹長；被告林義男分得之編號C5部分位置呈現不規則之倒L型，面臨西側南新路之土地面寬相對狹小，嚴重減損被告林趙錠、林義男所分得土地之規劃潛力及利用價值，明顯損及其他共有人受公平分配之權利；再者，若依附圖1所示之甲案分割系爭土地，各共有人均非依應有部分比例分配土地面積，除被告林趙錠、林義男所分得之編號C4、C5部分土地面積較相近其應有部分面積，面積增減差距僅各0.27、1.04平方公尺外，原告及被告張沛榛等2人分得之編號C7部分面積較應有部分面積減少187.51平方公尺；被告林路獅分得之編號C1部分面積，及被告吳秀英、林信佑、林宛蓉等3人分得編號C2部分面積，均較應有部分面積減少78.67平方公尺，而被告林灶、林復成、林金雄等3人分得編號C6部分面積則超過應有部分面積達186.13平方公尺，被告何美嬌分得編號C3部分面積亦超過應有部分面積157.95平方公尺，非但明顯不利於被告林路獅及吳秀英等3人，與共有物之原物分割在求共有人儘量分得應有部分面積之意旨有違，難謂公允，且依冠宏不動產估價師事務所鑑定結果，若採甲案分割，被告林灶等3人必須負擔對原告、被告林義男、林路獅共計5,743,650元之高額補償，此有前揭估價報告書在卷可參（見估價報告書第52頁），在系

01 爭土地並無難以以原物分配予各共有人之情況下，實無強令
02 被告林灶等3人受超出其應有部分比例之原物分配，並負擔
03 高額補償金額之理由。反之，如附圖2所示之乙案分割方
04 法，均依照各共有人之應有部分比例劃分，且各自分得之土
05 地面積完整，臨路條件與應有部分比例相當，僅原告及被告
06 張沛榛所分得編號B6部分土地雙面臨路，且土地利用適宜度
07 優，整體條件較佳，因此土地單價最高，應找補如附表二所
08 示之金額予其餘共有人，此有前揭估價報告書在卷可按（見
09 估價報告書第64頁），可見各共有人依乙案取得之土地價值
10 平均不至差異過大，較能兼顧各共有人分割後所能分得之利
11 益，對於多數共有人較為有利。又本件原告與被告張沛榛；
12 被告林灶、林復成、林金雄等3人，及被告吳秀英、林信
13 佑、林宛蓉等3人均陳明於系爭土地分割後願維持共有（見
14 本院卷二第98頁），基於促進系爭土地分割後發揮最大效用
15 及尊重上開共有人之意願，並考量各共有人之利益，及系爭
16 土地未來之使用、發展，提升土地利用之經濟效益，系爭土
17 地以如附圖2所示乙案為分割方法，應屬適當。

18 4.至原告雖主張系爭廠房已申請臺中市政府納管合法使用在
19 案，若採乙案分割方案會使系爭廠房部分坐落在被告林義男
20 分得之編號B5部分土地，恐影響系爭廠房經濟價值云云。然
21 查，原告所有系爭廠房未依建築法規定興建，亦未辦理保存
22 登記，且系爭土地屬於農牧用地，原告於系爭土地上建築作
23 為工廠使用，已違反區域計畫法相關規定，且原告復未舉證
24 證明其建築系爭廠房之初，已徵得全體共有人同意使用該部
25 分土地，自難以為使原告得以保留系爭廠房，即應認為甲案
26 分割方法將系爭廠房坐落位置分歸原告取得方為適當之分割
27 方案。再者，系爭廠房係依據工廠管理輔導法申請納管（見
28 本院卷一第369頁），參照工廠輔導法第1條規定：「為促進
29 工業發展，健全工廠管理及輔導，特制定本法」，並於108
30 年7月24日增訂第四章之一「未登記工廠與特定工廠管理及
31 輔導」，參其修法意旨：「為在經濟發展、居民就業、環境

01 保護間取得平衡，故以『全面納管、就地輔導』為目標，採
02 取分級處理、實質管理及輔導，以維持產業發展、加強環境
03 保護與調和國土規劃，並減緩開發工業區供未登記工廠業者
04 遷廠對農地之侵蝕效應。」，可知未登記工廠申請納管之立
05 法目的，在於便利行政機關健全工廠管理及輔導，以利控
06 管、輔導低污染之未登記工廠，促使符合環境保護、消防、
07 水利、水土保持，並無使系爭廠房因申請納管而成為符合建
08 築法規或都市計畫法相關規定之建物，無礙於原告於系爭土
09 地上建築系爭廠房而違反都市計畫法關於土地分區使用規定
10 之結果。是原告以系爭廠房已辦理納管工廠登記為由，否定
11 系爭土地依乙案分割方案為分割之適當性，顯不足採。

12 (四)另系爭土地以如附圖2所示乙方案所示之分割方法，冠宏不
13 動產估價師事務所業已就系爭土地之分割後各共有人取得土
14 地之條件、相對位置等因素計算市價差額，計算各共有人應
15 分別找補金額如附表二「應受補償人及受補償金額」欄所
16 示，已如前述，兩造對於此補償金額亦無爭執，爰諭知兩造
17 間相互補償金額如附表二即主文第2項所示。

18 六、綜上所述，本院斟酌上情，認採行乙方案之分割方式，並按
19 附表二所示之方法為補償，基於共有物性質、經濟效用及全
20 體共有人利益與公平性考量，俱屬允當，爰判決如主文第1
21 項、第2項所示。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之舉
23 證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再逐一論述，附
24 此敘明。

25 八、末按因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯
26 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，
27 民事訴訟法第80條之1定有明文。本件為共有物分割事件，
28 在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無
29 不同，故由被告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩
30 造之情形，認訴訟費用宜由各當事人依其附表一所示之應有
31 部分比例分擔，較為公允，爰判決如主文第3項所示。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 112 年 11 月 23 日

民事第六庭 法官 孫藝娜

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 11 月 23 日

書記官 陳科維

附表一：

編號	共有人	應有部分比例	分配位置	分配面積 (平方公尺)	分配後權利範圍
1	林路獅	8/50	附圖2所示編號B1部分	1145.06	全部
2	林趙錠	2/50	附圖2所示編號B2部分	286.26	全部
3	吳秀英	8/150	附圖2所示符號B3部分 (按右列分配後權利範圍欄 之比例維持共有)	1145.07	1/3
4	林信佑	8/150			1/3
5	林宛蓉	8/150			1/3
6	何美嬌	41850/900000	附圖2所示編號B4部分	332.78	全部
7	林義男	7/50	附圖2所示編號B5部分	1001.93	全部
8	張耀魁	250000/900000	附圖2所示編號B6部分 (按右列分配後權利範圍欄 之比例維持共有)	2649.14	250000/333150
9	張沛榛	83150/900000			83150/333150
10	林灶	1/36	附圖2所示編號B7部分 (按右列分配後權利範圍欄 之比例維持共有)	596.37	1/3
11	林金雄	1/36			1/3
12	林復成	1/36			1/3

附表二：各共有人應受補金額配賦表

	應補償人及補償金額（新臺幣元）		
應受補償人及 受補償金額 (新臺幣元)	張耀魁	張沛榛	合計
林路獅	445,253元		445,253元
林趙錠	207,273元		207,273元
吳秀英		148,418元	148,418元

(續上頁)

01

林信佑		148,418元	148,418元
林宛蓉		148,418元	148,418元
何美嬌		130,361元	130,361元
林義男	1,061,316元		1,061,316元
林灶	77,728元		77,728元
林金雄	77,728元		77,728元
林復成	23,724元	54,004元	77,728元
	1,893,022元	629,619元	2,522,641元