

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第180號

原告 林芬蘭 送達地址：臺中市○區○○街00號

被告 黃鳳儀

黃玄朋

黃玄政

何郁芳

林杏莉

林憶萍

黃城堂

黃香齡

兼上一人

法定代理人 黃賀堂

被告 胡碧容

黃琪棻

胡喬雯

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年12月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落臺中市○區○○段000地號土地，分割如附圖
乙（臺中市中山地政事務所複丈日期民國112年4月21日複丈
成果圖）及附表二所示，並按附表三所示金額互為補償。

二、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、程序事項：

一、按監護人於監護權限內，為受監護人之法定代理人；此於成
年人之監護亦準用之，為民法第1098條、第1113條所明定。
本件被告黃香齡業經本院92年度禁字第48號民事裁定宣告為
受監護宣告人，並選定其父黃子禎為監護人，嗣因黃子禎年

事已高，再經本院100年度監字第318號裁定改由其弟黃賀堂擔任監護人，有個人戶籍資料（完整姓名）查詢結果、本院100年度監字第318號裁定網路列印本在卷可稽（見本院卷第71頁、第75至77頁），故本件應以黃賀堂為黃香齡之法定代理人，先予敘明。

二、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），是當事人主張之分割方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更（參見民事訴訟法第256條規定），故原告於本件審理過程中所主張之分割方案縱先後有所不同，依上開說明，核均非為訴之變更或追加。

三、被告經合法通知，無正當理由，均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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落於臺中市○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分比例如附表一所示。系爭土地使用分區為第3種住宅區，並無因使用目的不能分割之情事，兩造亦無不分割之約定，因無法協議分割，爰依民法第823條之規定請求判決分割。又本件應依臺中市中山地政事務所複丈日期民國111年9月27日複丈成果圖（下稱附圖甲）及附表二所示之分割方案，且不同意變價分割等語。並聲明：請求就兩造共有之系爭土地准予分割如附圖甲及附表二所示。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

01 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；但
02 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在
03 此限；又分割方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之
04 請求，命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定
05 有明文。查原告主張系爭土地為兩造共有，各共有人之應有
06 部分如附表一所示，且無不能分割之情事，兩造亦無不分割
07 之約定，惟無法達成分割方法之協議等情，有土地登記謄
08 本、地籍圖謄本為證（本院卷第35頁、第578至584頁），被
09 告已於相當時期受合法之通知，而未於言詞辯論期日到場，
10 亦未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準
11 用同條第1項規定，視同自認，堪認為真實，且迄本件言詞
12 辯論終結前，兩造仍未能達成分割之協議，則原告依上開規
13 定請求判決分割系爭土地，自屬有據。

14 (二)共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能
15 協議決定者，法院得因任何共有人之請求，以原物分配於各
16 共有人；原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
17 於各共有人；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要
18 情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第1
19 項、第2項、第4項分別定有明文。又裁判分割共有物，屬形
20 成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲
21 明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本
22 其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主
23 張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決
24 意旨參照）。是以，共有物分割應審酌各共有人之應有部分
25 比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及
26 整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理
27 之分割方法。經查：

- 28 1.系爭土地北側臨20米寬之公館路，為都市計畫內「第三種住
29 宅區」，使用現況為鐵皮圍籬內雜草叢生，無人使用等情，
30 業經本院勘驗現場查明屬實，並有勘驗筆錄、現場照片、都
31 市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書可證（見本

院卷第167至173頁、第253至263頁、第270頁），堪以認定，

2.共有物之分割，除公平原則外，尚應依其性質，斟酌其分割後之經濟效用，而為適當之分配。若分割標的物係建地，其分割方法自應使各共有人分得之土地均得以建築，始能地盡其利，發揮其經濟效用（最高法院93年度台上字第1260號判決參照），換言之，若以原物分配致受分配人所分得之土地過小，形成畸零地而不能利用者，對該受配人或社會而言，均係損害，難謂該分割方法為適當。系爭土地屬臺中市政府都市發展局99年10月13日府都計字第0990277326號公告免指定建築線地區範圍，按「臺中市畸零地使用自治條例」第4條規定，申請建築時，正面路寬超過15至25公尺，基地最小寬度4公尺，最小深度16公尺，應符合「臺中市畸零地使用自治條例」第4條最小寬度及最小深度，可單獨申請建築之規定辦理等情，有臺中市政府都市發展局112年1月30日中市都建字第1120010550號函可稽（本院卷第342至343頁）。可知系爭土地依其土地使用分區及位置，以前開規定得推算獨立建築使用之最小基地面積須達64平方公尺（計算式： $4 \times 16 = 64$ ）；換言之，若基地面積未達64平方公尺，則屬無法建築使用之畸零地。

3.原告與林杏莉、林憶萍，3人應有部分面積均為86.42公尺，且均表明願3人保持共有，有勘驗筆錄、同意書附卷可參（本院卷第255、265頁），原告並主張由原告與林杏莉、林憶萍維持共有，其餘被告仍維持共有之分割方案如附圖甲及附表二所示，若按應有部分比例分配土地面積，其餘被告維持共有可分得合於前開畸零地使用條例規定之土地面積無礙，並無因土地面積不足，或因形狀崎嶇至形成畸零地之虞。然依附圖甲，其餘被告所受分配如附圖甲所示編號B部分，其地形為南北貫穿系爭土地左側之狹長條形，且未達最小建築基地之寬、深度，無法單獨建築使用，有前揭函可參，有害於土地之效用及價值，以振興地利之立論以觀，難

認妥適。故臺中市中山地政事務所複丈日期民國112年4月21日複丈成果圖（下稱附圖乙）及附表二所示調整其餘被告之所受分配部分之面臨道路之最小寬度為4公尺，符合臺中市畸零地使用自治條例第4條最小寬度及最小深度，顯符合系爭土地之最大利用，亦未損害原告與林杏莉、林憶萍之權益，對全體共有人應屬較適當之分割方案。

(三)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3項定有明文。次按法院裁判分割共有物，應斟酌共有物之價格，倘各共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。系爭土地依附圖乙及附表二分割結果，各共有人分配位置不同，其價值自有差異，應互為找補。經本院囑託卓越不動產估價師聯合事務所就各共有人所取得土地價值之差額及應相互補償之金額為鑑定，此有不動產估價報告書在卷可憑。審之該報告書乃卓越不動產估價師聯合事務所依不動產估價技術規則相關規定，針對系爭土地之產權、一般因素、政策因素、經濟因素進行調查及市場概況分析後，採用比較法進行評估，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。因此，本院參酌卓越不動產估價師聯合事務所鑑價之結果，認為系爭土地採附圖乙及附表二所示方法分割後，共有人間應互為找補之金額如附表三所示。

四、綜上所述，本院審酌上開各情，認系爭土地依附圖乙及附表二所示之分割方案，編號A部分由原告及林杏莉、林憶萍按應有部分各1/3維持共有，編號B部分由黃鳳儀、黃玄朋、黃玄政、何郁芳、黃城堂、黃香齡、黃賀堂、胡碧容、黃琪棻、胡喬雯按附表一所示應有部分比例維持共有（黃誠堂、黃賀堂、黃香齡維持共同共有；胡碧容、黃琪棻、胡喬雯維持共同共有），並依附表三所示補償金額互為補償，屬公平適切之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

五、未按分割共有物之訴本具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按其應有部分比例負擔，較為公允，爰判決由兩造按附表一應有部分比例欄所示比例負擔訴訟費用。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 113 年 2 月 16 日
民事第四庭 法官 吳金玫

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 113 年 2 月 17 日
書記官 張筆隆

附表一：

編號	共有人	應有部分比例（訴訟費用負擔比例）
1	黃鳳儀	60分之1
2	黃玄朋	900分之1
3	黃玄政	900分之1
4	何郁芳	556200分之93960
5	林杏莉	556200分之147900
6	林芬蘭	556200分之147900
7	林憶萍	556200分之147900
8	黃誠堂	600分之8 (公司共有)
9	黃賀堂	

(續上頁)

01

10	黃香齡	900分之1 (共同共有)
11	胡碧容	
12	黃琪茶	
13	胡喬雯	

02

附表二：附圖甲、乙分割方式（甲、乙案）

03

編號	共有人	分配代號	面積	備註
1	林杏莉	A	259.26m ²	按應有部分各1/3維持共有
2	林芬蘭			
3	林憶萍			
4	黃鳳儀	B	65.74m ²	按附表一所示應有部分比例維持共有（黃誠堂、黃賀堂、黃香齡維持共同共有；胡碧容、黃琪茶、胡喬雯維持共同共有）
5	黃玄朋			
6	黃玄政			
7	何郁芳			
8	黃誠堂			
9	黃賀堂			
10	黃香齡			
11	胡碧容			
12	黃琪茶			
13	胡喬雯			
合計			325m ²	

04

附表三：附圖乙及附表二所示之分割方案各所有權人找補明細表（新臺幣）：

05

06

受補償人	林杏莉應付	林芬蘭應付	林憶萍應付	合計
黃鳳儀	1萬7,874元	1萬7,873元	1萬7,873元	5萬3,620元
黃玄朋	1,193元	1,192元	1,192元	3,577元
黃玄政	1,192元	1,193元	1,192元	3,577元

(續上頁)

01

何郁芳	18萬1,072元	18萬1,073元	18萬1,072元	54萬3,217元
黃誠堂、黃賀堂、黃香齡	1萬4,296元	1萬4,296元	1萬4,297元	4萬2,889元
胡碧容、黃琪茶、胡喬雯	1,192元	1,192元	1,193元	3,577元
合計	21萬6,819元	21萬6,819元	21萬6,819元	65萬457元