

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1659號

原告 蔡雅景
訴訟代理人 甘龍強律師

被告 蔡秀毅
蔡素娟

兼 上一人
訴訟代理人 蔡君毅
被告 蔡雅容
蔡雅姿

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落在臺中市○○區○○段00000地號（面積641.42平方公尺）土地，應依如附圖所示方法分割，其中編號A部分（面積160.36平方公尺）分歸被告蔡君毅、蔡雅容、蔡雅姿、蔡素娟取得，並按如附表所示應有部分比例維持共有；編號B部分（面積481.06平方公尺）分歸原告與被告蔡秀毅取得，並按如附表所示應有部分比例維持共有。

訴訟費用由兩造按附表所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有臺中市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地），面積為641.27平方公尺，應有部分比例如附表所示。系爭土地無因物之使用目的不能分割之情形，且共有人間亦無不分割之約定，惟分割之方法不能協議決定，是原告自得依民法第823條等規定，請求裁判分割系爭土地，並判如聲明。

（一）原告所提出之分割方案（下稱甲案），依臺中市清水地政事務所民國（下同）112年10月25日112年清土測字213800號土地複丈成果圖（見本院卷第93頁）所示，甲案編號A部分分

01 歸被告蔡君毅、蔡雅容、蔡雅姿、蔡素娟取得，並按應有部
02 分比例維持共有。甲案編號B部分分歸原告與被告蔡秀毅取
03 得，並按應有部分比例維持共有。又原告與被告蔡秀毅合計
04 之應有部分比例為被告蔡君毅、蔡雅容、蔡雅姿、蔡素娟合
05 計之應有部分比例3倍【計算式： $(10000\text{分之}6875+10000\text{分之}625) \div (10000\text{分之}625 \times 4) = 3$ 】，而系爭土地東臨民有
06 路，臨路寬度為15公尺，甲案編號B部分之臨路寬度為10.81
07 公尺，甲案編號A部分之臨路寬度為4公尺，故甲案編號B部
08 分之臨路寬度為甲案編號A部分之臨路寬度2.705倍，並未逾
09 3倍。再者，甲案編號A部分及編號B部分均符合最小寬度及
10 最小深度之規定，可供建築使用。基上，原告所提之甲案自
11 屬合理分割之方法。
12

13 (二)被告蔡君毅、蔡雅容、蔡雅姿、蔡素娟所主張之分割方案
14 (下稱乙案)，依臺中市清水地政事務所112年10月25日112
15 年清土測字19400號土地複丈成果圖所示方案（見本院卷第9
16 5頁）所示，原告及被告蔡秀毅所取得乙案編號B部分之臨路
17 寬度僅為4.31公尺，被告蔡君毅、蔡雅容、蔡雅姿、蔡素娟
18 所取得乙案編號A部分之臨路寬度為6.5公尺，惟被告蔡君
19 毅、蔡雅容、蔡雅姿、蔡素娟合計之應有部分比例較小，渠
20 等所取得乙案編號A部分之臨路寬度卻為原告及被告蔡秀毅
21 所取得乙案編號B部分之臨路寬度1.5081倍，顯不符合按所
22 有權應有部分比例分配臨路寬度之公平原則，乙案自非可採
23 等語。

24 二、被告則以：

25 (一)被告蔡秀毅部分：同意以原告所提之甲案分割等語。

26 (二)被告蔡君毅、蔡雅容、蔡雅姿、蔡素娟部分：

27 1. 依乙案分割，被告蔡君毅、蔡雅容、蔡雅姿、蔡素娟所取得
28 乙案編號A部分之臨路寬度為6.5公尺，深度長27.58公尺，
29 較適合整體開發規模及實質利用。且乙案編號A部分之深度
30 僅為系爭土地深度之一半，原告及被告蔡秀毅所取得之乙案
31 編號B部分較為完整，更能充分發揮土地之整體經濟效益。

又乙案編號B部分之北側與被告蔡秀毅所有之臺中市○○區○○段000地號土地（下稱148地號土地）相鄰，兩塊土地臨路寬度共計約31公尺。

2. 若依甲案分割，被告蔡君毅、蔡雅容、蔡雅姿、蔡素娟所取得甲案編號A部分之臨路寬度僅4公尺，深度卻長達46.98公尺，過於狹長，且南側緊鄰之灌溉溝渠呈現向內彎曲之狀態，致使甲案編號A部分中間處寬度更加縮減而不足4公尺，難供日後合法建築使用。再者，甲案編號A部分西側僅餘一小塊土地，係甲案編號B部分之一部分，該部分土地原告及被告蔡秀毅難以整體規劃及利用等語資為抗辯。

三、得心證之理由：

- （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為適當之分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。查兩造均為系爭土地之共有人，應有部分比例如附表所示，有原告所提出系爭土地之土地登記謄本在卷可參（見司調卷第21頁至第23頁），且系爭土地依其使用目的，均無不能分割之情形，共有人間復無不分割之約定，惟分割之方法不能協議決定等情，並為到場之兩造所不爭執，應可信為真實。是原告依上開規定，請求分割系爭土地，核屬有據，應予准許。

- （二）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。以原物為分配時，因

01 共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持
02 共有。民法第824條第1至4項分別規定。而法院裁判分割共
03 有物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、土
04 地之價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問題、各共
05 有人所分得之土地能否為適當之利用，及各共有人間有無符
06 合公平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允之方法為
07 分割。

08 (三)經查，系爭土地之土地使用分區類別為第四種住宅區，現況
09 為地面上均長雜草，無人耕作，且無地上物等情，有全國土
10 地使用分區資料查詢系統網頁（見司調卷第25頁）及本院勘
11 驗筆錄（見本院卷第67至69頁）附卷可證，故系爭土地具有
12 相當開發利用價值。若依照甲案分割，本院斟酌被告蔡君
13 毅、蔡雅容、蔡雅姿、蔡素娟所取得甲案編號A部分之臨路
14 寬度僅有4公尺，然深度卻長達46.98公尺，該部分土地之長
15 寬顯然失衡，形狀過於狹長，不利該部分土地之利用，非屬
16 合適之分割方案。

17 (四)若依照乙案分割，被告蔡君毅、蔡雅容、蔡雅姿、蔡素娟所
18 取得乙案編號A部分之臨路寬度為6.5公尺，深度長27.58公
19 尺，土地之長寬較為均衡，較利於該部分土地之開發與使
20 用。又乙案與甲案之各該部分土地由何共有人維持共有均屬
21 相同，且乙案編號A部分之面積與乙案編號B部分之面積符合
22 應有部分之比例。至原告雖主張乙案將使其與被告蔡秀毅所
23 取得乙案編號B部分之臨路寬度僅有4.31公尺，顯與應有部
24 分比例未符，且將148地號土地納入考量，應有不當。惟本
25 院審酌不論採取何種分割方案，原告及被告蔡秀毅所欲取得
26 之編號B部分均與148地號土地相連，而148地號土地目前為
27 被告蔡秀毅單獨所有，且依附表所示應有部分之比例，被告
28 蔡秀毅於分割後對於編號B部分之應有部分為12分之11【計
29 算式：10000分之6875÷（10000分之6875+10000分之62
30 5）】。復參以兩造原為148地號土地之共有人，嗣因裁判分
31 割，將148地號土地分割為二，148地號土地由被告蔡秀毅單

獨取得，系爭土地則由兩造依應有部分比例維持共有一節，有本院108年度重訴字第604號判決（見本院卷第39頁）在卷可參。是系爭土地既從148號土地分割而來，且依照兩造分割方案，原告及被告蔡秀毅所取得編號B部分均與被告蔡秀毅所有之148地號土地相連，故本院審究編號B部分土地開發利用之價值時，一併將148地號土地納入考量，難謂有何不妥。因此採取乙案之情況下，乙案編號B部分之臨路寬度雖僅有4.31公尺，似與應有部分之比例未合，然若將148地號土地一併加以考量，乙案編號B部分與148地號土地之臨路寬度合計約30公尺，並無不利開發使用之情事存在。是以，乙案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，應屬可採。

四、綜上所述，本院審酌全體共有人之意願、受分配土地與原應有部分價值、分割前之使用狀態、土地之利用價值及公平等一切情形，認為系爭土地依被告蔡君毅、蔡雅容、蔡雅姿、蔡素娟主張之乙案為分割，核屬適當，爰判決如主文第1項所示。

五、分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。原告起訴雖於法有據，但其餘當事人之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造依目前如附表所示之應有部分比例分擔，較為公允。爰諭知如主文第2項所示。

六、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。

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 27 日
民事第三庭 法 官 李婉玉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後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 113 年 2 月 29 日

01

書記官 童淑芬

02

附表：

03

編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	蔡雅景	10000分之625	16分之1
2	蔡秀毅	10000分之6875	16分之11
3	蔡君毅	10000分之625	16分之1
4	蔡雅容	10000分之625	16分之1
5	蔡雅姿	10000分之625	16分之1
6	蔡素娟	10000分之625	16分之1