

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2734號

原告 陳金明 住○○市○○區○○路0段000號

訴訟代理人 李冠穎律師

陳世煌律師

被告 陳金溪

陳鳳嬌

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年7月10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，全部分歸原告取得，並由原告補償被告陳金溪新臺幣63萬8916元、補償被告陳鳳嬌95萬8374元。
- 二、訴訟費用由原告負擔2分之1，被告陳金溪負擔5分之1，被告陳鳳嬌負擔10分之3。

事實及理由

一、原告主張：

坐落臺中市○○區○○段○○000地號(面積為47.56平方公尺，下稱系爭土地)為兩造共有，系爭土地之使用分區為農業區，並無因物之使用目的，或法令規定不能分割之情形，兩造對於系爭土地亦無不分割之約定，惟就分割方法無法達成協議。爰依民法第823條第1項、第824條規定，訴請分割系爭土地，並將系爭土地全部分歸原告取得，再由原告分別補償被告陳金溪新臺幣(下同)63萬8916元、被告陳鳳嬌95萬8374元。並聲明如主文第1項所示。

01 二、被告答辯：

02 (一)陳金溪部分：

03 原告應將坐落在系爭土地上之房屋拆除，將土地歸還被告。
04 且原告主張之土地補償金額過低，與市價相差太多，如依原
05 告主張之補償價格，則伊主張系爭土地全部分歸伊取得，由
06 伊補償其他共有人等語。

07 (二)陳鳳嬌部分：

08 系爭土地之地目應為「建」，價值甚高，大中不動產估價師
09 事務所，係以系爭土地為農業區進行鑑價，大幅影響系爭土
10 地價格，原告依大中不動產估價師事務所之估價價格所主張
11 之土地補償金額過低。伊願以高於原告主張之補償金額補償
12 其他共有人，請求另囑託其他機關鑑價，將系爭土地全部分
13 歸伊取得，由伊補償其他共有人等語。

14 三、得心證之理由：

15 (一)原告主張系爭土地為兩造共有，原告、被告陳金溪及被告陳
16 鳳嬌之應有部分分別為2分之1、5分之1及10分之3，系爭土
17 地並無因物之使用目的，或法令規定不能分割之情形，兩造
18 對於系爭土地亦無不分割之約定，惟就分割方法無法達成協
19 議之事實，業據提出地籍圖謄本、土地登記謄本(見本院卷
20 第27、55-57頁)為證，並有臺中市政府都市發展局113年2月
21 16日中市都建字第1130027379號函(見本院卷第247頁)可
22 憑，復為被告所未爭執，堪信屬實。

23 (二)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
24 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
25 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
26 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二
27 、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共
28 有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
29 價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受
30 分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民
31 法第824條第2項、第3項定有明文。又法院定共有物分割之

01 方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、
02 分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用
03 、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為
04 適當之決定，不受共有人所主張分割方法之拘束。經查：

- 05 1. 被告陳鳳嬌所提出於96年發狀之系爭土地所有權狀，雖記載
06 「地目：建」。然系爭土地之土地使用分區為農業區，有原
07 告提出之土地使用分區證明書為證(見本院卷第59頁)，臺中
08 市中興地政事務所112年12月8日中興地所二字第1120013734
09 號函表示：系爭土地係坐落於都市計畫範圍內，使用分區為
10 農業區，實際使用分區應以臺中市政府都市發展局核發之都
11 市計畫使用分區證明書登載內容為準等語(見本院卷第141
12 頁)，臺中市政府都市發展局1112年12月26日中市都測字第1
13 120286045號函亦表示：系爭土地屬都市計畫範圍內「農業
14 區」，系爭土地之分割應依農業用地興建農舍辦法第12條規
15 定辦理等語(見本院卷第173頁)，堪可認定。被告抗辯系爭
16 土地為建地，尚非可採。
- 17 2. 系爭土地面積僅47.56平方公尺，被告2人且均陳明不願再與
18 另一被告維持共有等語(見本院卷第69頁)，則如依原告、被
19 告陳金溪及被告陳鳳嬌之應有部分2分之1、5分之1及10分之
20 3原物分配予兩造，其等可分得之土地面積分別為23.78平方
21 公尺、9.512平方公尺及14.268平方公尺，所分得之土地面
22 積狹小，不利土地利用，自難採取依各共有人應有部分比例
23 分配予各共有人單獨所有之方式分割，足認本件採原物分割
24 於兩造單獨所有之方式顯有困難，非適宜之分割方法。
- 25 3. 原告於系爭土地上建有一門牌號碼為臺中市○○區○○路○
26 段000○0號之二層樓建物一棟(下稱系爭房屋)，業據原告陳
27 明在卷(見本院卷第201頁)，並經本院會同兩造至現場履勘
28 暨囑託臺中市中興地政事務所測量無誤，有本院勘驗筆錄、
29 現場照片(見本院卷第87-131、第151-171頁)、臺中市政府
30 地方稅務局文心分局函檢送之屋稅籍資料、臺中市中興地政
31 事務函檢送之複丈成果圖(見本院卷第135-137頁、第141-14

01 3頁)在卷可稽，堪以認定。

02 4. 查，系爭房屋自99年3月即起課房屋稅，有上開房屋稅籍資
03 料在卷可按，足見原告至遲自99年間起即使用系爭土地迄
04 今。又被告陳金溪於112年11月1日言詞辯論時陳稱：伊長年
05 不在臺灣都在大陸(見本院卷第68頁)、於113年2月1日言詞
06 辯論時陳稱：伊不想買，伊的地還給伊就好。系爭土地上原
07 來套繪的房子(按非系爭房屋)是伊父親於伊小時候所蓋，該
08 房屋伊住到伊退伍隔年伊就去大陸，伊10幾年沒有回來，伊
09 父親當初蓋的房子已經不知被誰拆掉，當時伊不在臺灣。伊
10 不知原告係何時蓋系爭房屋，伊不在臺灣。伊計劃日後要將
11 系爭土地搭車棚停車。伊不要主張系爭土地全部分歸伊單獨
12 取得，再按鑑定後之金額補償其餘2位共有人(見本院卷第19
13 9、201、203頁)、於113年3月13日言詞辯論時陳稱：伊地址
14 在金門，伊現在都住金門(見本院卷第252頁)、於113年7月1
15 0日言詞辯論時陳稱：伊在南投種植水果，沒在臺中(見本院
16 卷第316頁)等語；被告陳鳳嬌於112年11月1日言詞辯論時陳
17 稱：伊未使用系爭土地(見本院卷第68頁)、於113年2月1日
18 言詞辯論時陳稱：伊不想買，伊的地還給伊就好了。系爭房
19 屋係原告所蓋，已經蓋10年以上。伊結婚後就未住在系爭土
20 地。伊計劃日後可能會將車停放在系爭土地。伊不要主張系
21 爭土地全部分歸伊單獨取得，再按鑑定後之金額補償其餘2
22 位共有人(見本院卷第199、201、203頁)等語。從而，本院
23 審酌原告實際單獨使用系爭土地已10餘年，被告2人對於是
24 否願將系爭土地全部分歸其單獨取得，並補償其他共有人之
25 態度先後反覆，且均稱計劃日後將系爭土地做為停車之用等
26 語，足見原告對於系爭土地在現實生活上與情感上之依附程
27 度，顯較被告為密切。又被告陳鳳嬌嗣雖稱系爭土地應為建
28 地，鑑價價格以農業區鑑價顯然過低，伊願以高於原告之價
29 格補償其他共有人，並請求再另行鑑價等語，然系爭土地確
30 為農業區，業如前述，被告陳鳳嬌抗辯系爭土地為建地，鑑
31 價價格以農業區鑑價顯然過低，請求另行鑑價云云，已非可

01 採，復未具體陳明究願以多少價格補償其他共有人，自難採
02 取。

03 5. 本院綜合審酌以上各情，認應以原物分配方式將系爭土地分
04 歸已在系爭土地上興建系爭房屋使用10餘年之原告，再由原
05 告以金錢補償被告，就保有系爭土地之整體利用價值、減少
06 拆遷房屋影響，及符合公平經濟原則且求得共有人最大利益
07 而言，較為合適。

08 (三)系爭土地經本院囑託大中不動產估價師事務所鑑定系爭土地
09 現況價值，鑑定結果認系爭不動產每坪單價為22萬2000元，
10 總價為319萬4580元，有該事務所估價報告書可憑（外
11 放）。本院審酌系爭土地確為農業區，業如前述，該鑑定報
12 告依此所鑑定之價格，尚屬合理，被告抗辯系爭土地為建
13 地，上開鑑價價格過低，請求另行囑託其他鑑價機關鑑價，
14 尚難採取。本院再依被告陳金溪、陳鳳嬌就系爭土地之應有
15 部分比例5分之1、10分之3，計算原告應補償被告陳金溪之
16 金額為63萬8916元、應補償被告陳鳳嬌之金額為95萬8374
17 元。

18 四、綜上所述，本件原告訴請裁判分割系爭土地，依法有據，經
19 本院審酌兩造意願，兼顧兩造利益、共有物之性質、分割前
20 之使用狀態、經濟效用等情，認以原物分配方式將系爭土地
21 分歸給現為使用之原告，再由原告以金錢補償被告陳金溪63
22 萬8916元、補償被告陳鳳嬌95萬8374元，為適當之分割方
23 案，爰判決如主文第1項所示。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
25 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

26 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
27 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
28 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
29 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，
30 法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原
31 告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換

01 地位，是本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規
02 定所不得不然，且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，經本
03 院審酌本件應由兩造各自就系爭土地權利範圍之比例負擔訴
04 訟費用較符公平原則，爰判決如主文第2項所示。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

06 中 華 民 國 113 年 8 月 1 日
07 民事第二庭 法官 江奇峰

08 正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 8 月 1 日
12 書記官 許馨云