

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3273號

01
02
03 原 告 林玄振
04 訴 訟 代 理 人 徐佳詒
05 被 告 林重志
06 林春秀
07 林香妙
08 兼上三人共同
09 訴 訟 代 理 人 林重佑
10 被 告 林子文
11 林曉財即林鴻鵬

12 0000000000000000

13 林鴻鈞
14 林石雲
15 林幸如
16 林幸螢
17 林巧姿
18 林子民
19 林幸韻
20 林敏章

21 0000000000000000

22 林素慧
23 林東杰
24 林東洲
25 林素琴

26 0000000000000000

27 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年4月29日
28 言詞辯論終結，判決如下：

29 主 文

30 兩造所共有坐落臺中市○區○○段○○段○○○地號、面積一百
31 平方公尺土地，准予變價分割，所得價金由兩造按如附表所示應

01 有部分比例分配。

02 訴訟費用由兩造按如附表所示應有部分比例負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 被告林曉財即林鴻鵬、林鴻鈞、林石雲、林幸如、林幸螢、
06 林巧姿、林子民、林幸韻、林敏章、林素慧、林東杰、林東
07 洲、林素琴等13人經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到
08 場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲
09 請，由其一造辯論而為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：（一）坐落臺中市○區○○段○○段0○0地號土
12 地（下稱系爭土地）之面積為100平方公尺，及其使用分區
13 為第二種住宅區，且系爭土地為兩造所共有，其應有部分比
14 例如附表所示，系爭土地並無不能分割之情形，兩造對之亦
15 無不得分割之約定，然兩造無法就系爭土地之分割方法達成
16 協議，為此提起本件訴訟，訴請分割系爭土地。（二）系爭
17 土地之面積為100平方公尺，且系爭土地之共有人合計19
18 人，若採原物分割方式，依各共有人應有部分細分結果，恐
19 過於細碎而無法為適宜使用，故原告主張變價分割，及所得
20 價金由兩造按如附表所示應有部分比例分配等語。並聲明：
21 兩造共有系爭土地准予變價分割，及所得價金由兩造按如附
22 表所示應有部分比例分配。

23 二、被告林子文於本院審理時到庭陳稱：（一）被告林子文、林
24 子民、林石雲、林幸如、林幸螢、林幸韻、林巧姿、林東
25 杰、林東洲、林素琴、林素慧、林敏章、林曉財即林鴻鵬、
26 林鴻鈞等14人願繼續維持共有，並主張就系爭土地為原物分
27 割，分割方案如附件所示。（二）如附件所示分割方案，係
28 將系爭土地分成編號A、B、C部分，及編號A部分面積30平方
29 公尺土地分歸被告林子文、林子民、林石雲、林幸如、林幸
30 螢、林幸韻、林巧姿、林東杰、林東洲、林素琴、林素慧、
31 林敏章、林曉財即林鴻鵬、林鴻鈞等14人共同取得，及編號

01 B部分面積50平方公尺土地分歸原告單獨取得，及編號C部分
02 面積20平方公尺土地分歸被告林重志、林春秀、林香妙、林
03 重佑等4人共同取得等語。

04 三、被告林重志、林春秀、林香妙、林重佑等4人於本院審理時
05 到庭陳稱：被告林重志、林春秀、林香妙、林重佑等4人均
06 無使用系爭土地，並同意將系爭土地變價分割等語。

07 四、被告林曉財即林鴻鵬、林鴻鈞、林石雲、林幸如、林幸螢、
08 林巧姿、林子民、林幸韻、林敏章、林素慧、林東杰、林東
09 洲、林素琴等13人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
10 作何聲明或陳述以供本院審酌。

11 五、本院之判斷：

12 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
13 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
14 者，不在此限，民法第823 條第1 項定有明文。經查，原
15 告主張：系爭土地由兩造共有，其應有部分如附表所示，
16 及系爭土地之面積為100平方公尺，以及系爭土地之使用
17 分區為第二種住宅區，且系爭土地無不能分割之情形，兩
18 造對之亦無不得分割之約定，惟兩造無法就系爭土地之分
19 割方法達成協議等情，業據其提出與所述相符之土地登記
20 謄本正本及地籍圖謄本、臺中市政府都市發展局都市計畫
21 土地使用分區（或公共設施用地）證明書等影本為證（見
22 本院卷第47至49頁、第179至187頁、第213至221頁），並
23 為被告所不爭執，自堪信為實在。是以，原告訴請裁判分
24 割系爭土地，於法即無不合，應予准許。

25 (二) 又依民法第824 條規定：「共有物之分割，依共有人協議
26 之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後
27 因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有
28 人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有
29 人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分
30 配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
31 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各

01 共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為
02 分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受
03 分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之
04 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。
05 共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請
06 求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動
07 產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共
08 有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認
09 合併分割為不適當者，仍分別分割之。變賣共有物時，除
10 買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，
11 有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」再按裁判分割
12 共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌
13 各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之
14 使用現況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益
15 等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，並不受當事人
16 聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院70年度臺上字第
17 3468號、93年度臺上字第1797號民事裁判意旨可資參
18 照）。

19 (三) 復查：

- 20 1. 按一般建築用地之基地正面路寬超過7公尺至15公尺，其
21 建築基地之最小寬度未達3.5公尺，或最小深度未達14公
22 尺者，為面積狹小基地，臺中市畸零地使用自治條例第4
23 條第1項定有明文。又按實施區域計畫地區非都市土地，
24 在編定使用前或實施都市計畫地區在中華民國75年2月22
25 日前業經地政機關辦理分割完竣，或因都市計畫公共設施
26 用地之劃定逕為分割完竣，面積狹小之基地符合住宅區之
27 基地正面路寬超過7公尺至15公尺，最小寬度達3.5公尺、
28 最小深度達6公尺者，准予建築，臺中市畸零地使用自治
29 條例第10條第1項亦有明文。
- 30 2. 查系爭土地位於第二種住宅區，及其西側臨接10公尺計畫
31 道路等情，有臺中市政府都市發展局113年4月22日中市都

01 建字第1130077524號函在卷可稽（見本院卷第255至256
02 頁）。

03 3. 觀諸被告林子文所提如附件所示分割方案，乃將系爭土地
04 分成編號A、B、C部分，且編號C部分為三角形，其最小深
05 度未達6公尺（計算式： $6.82 \times 5.90 \div 2 = 20.11$ ），揆諸前
06 揭說明，應屬不得單獨申請建築之畸零地，自難謂係適當
07 之分割方法。

08 4. 系爭土地之面積為100平方公尺，及系爭土地之共有人合
09 計19人，其應有部分如附表所示，若採原物分割方式，
10 依各共有人應有部分細分結果，恐過於細碎而無法為適宜
11 使用，更將使系爭土地之經濟效用驟減，明顯不利於共有
12 人，故系爭土地原物分割顯有困難。再衡以採變價分割方
13 式，於自由市場良性公平競價情形下，將使系爭土地之市
14 場價值極大化，並得確保系爭土地之價值公平分配予各共
15 有人。故本院審酌共有人利益、共有物之性質、經濟效用
16 等情形，認系爭土地採變價分割，所得價金由兩造按如附
17 表所示應有部分比例分配，應屬妥適，並符合公平，爰判
18 決如主文第1項所示。

19 （四）本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用
20 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
21 果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：本件為分割共有物事件，性質上並無
23 訟爭性，得由任一共有人訴請分割，兩造本可互換地位，而
24 本院審酌上開訴訟費用全部由敗訴之被告負擔，顯失公平，
25 爰依民事訴訟法第80條之1規定，命兩造各按其就系爭土地
26 之應有部分比例負擔，並諭知如主文第2項所示。

27 中 華 民 國 113 年 6 月 19 日
28 民事第六庭 法官 賴秀雯

29 以上為正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
31 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達

01 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
02 者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 6 月 19 日
04 書記官 楊思賢

05 附表：共有人應有部分明細表
06

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	林曉財即林鴻鵬	20分之1
2	林鴻鈞	20分之1
3	林石雲	140分之1
4	林幸如	140分之1
5	林幸螢	140分之1
6	林幸韻	140分之1
7	林巧姿	140分之1
8	林子文	140分之1
9	林子民	140分之1
10	林敏章	20分之2
11	林重志	40分之1
12	林春秀	40分之1
13	林春妙	40分之5
14	林素慧	80分之1
15	林東杰	80分之1
16	林東洲	80分之1
17	林素琴	80分之1
18	林玄振	4分之2
19	林重佑	40分之1

