

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第339號

原告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 趙子賢

複代理人 李俊銘

蔣志明律師

楊榮富律師

被告 泉勝木工股份有限公司

法定代理人 王慶益

被告 李忠恩

共同

訴訟代理人 繆璉律師

繆忠男律師

受告知人 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 王貴鋒

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年4月18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（面積：3142.26平方公尺）、同段779地號土地（面積：753.93平方公尺）應予合併變價分割，所得價金按附表一所示兩造之應有部分比例分配。

二、訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

坐落臺中市○○區○○○段000地號土地（面積3142.26平方公尺）及同段779地號土地（面積753.93平方公尺）（下合

01 稱系爭土地，單獨指其中一筆土地則逕稱地號）為兩造共
02 有，各共有人之應有部分如附表一所示。系爭土地為山坡地
03 保育區丁種建築用地，並無因物之使用目的，或法令規定不
04 能分割之情形，兩造對於系爭土地亦無不分割之約定，惟就
05 分割方法無法達成協議。爰依民法第823條第1項、第824條
06 規定，訴請合併分割系爭土地如附圖所示。並聲明：系爭土
07 地應按附圖（即臺中市大甲地政事務所113年1月23日土地複
08 丈成果圖）所示為分割，將附圖編號B1、B2所示土地分歸原
09 告所有，附圖編號A所示土地分歸被告共有，編號C所示土地
10 則由兩造按原應有部分比例維持共有，以供作為道路使用。

11 貳、被告抗辯：

12 被告就系爭土地之應有部分合計逾3分之2，乃於民國111年1
13 2月18日依土地法第34條之1第1項但書規定，將系爭土地出
14 售予訴外人王浚璿，並於111年12月23日以豐原郵局第883號
15 存證信函通知原告於15日內表示是否行使優先購買權，原告
16 並未依法主張行使優先購買權。系爭土地既經被告依土地法
17 第34條之1第1項但書規定為處分，不論原告是否行使共有人
18 之優先購買權，均能消滅或簡化共有關係，原告提起分割共
19 有物之訴，欠缺權利保護必要而顯無理由。縱認原告得提起
20 分割共有物之訴，因系爭土地為荒廢之袋地，並未與任何既
21 有道路或私設道路相連接，原物分割將嚴重減損市場價值，
22 並考量被告前已將系爭土地出售他人，及原告起訴之初亦主
23 張變價分割，足見系爭土地共有人全體均有出售系爭土地變
24 現之意願，且被告於系爭土地分割後，無仍維持共有關係之
25 意願等情，系爭土地應以變價分割為宜等語。並聲明：原告
26 之訴駁回。

27 參、本院之判斷：

28 一、原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人就系爭土地之
29 應有部分如附表一所示，及系爭土地並無因物之使用目的
30 或法令規定不能分割之情形，兩造對於系爭土地亦無不分
31 割之約定，惟就分割方法無法獲得協議等語，均為被告所

01 不爭執，且有土地登記謄本附卷可稽，堪信為真正。

02 二、按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
03 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
04 者，不在此限。」民法第823條第1項定有明文。系爭土地
05 並無因物之使用目的或法令規定不能分割之情形，兩造亦
06 無不分割之約定，惟就分割方法無法獲得協議，已如前
07 述，則原告依上揭規定訴請分割系爭土地，於法自屬有
08 據。被告雖以系爭土地前經被告於111年12月18日依土地
09 法第34條之1第1項但書規定出售予王浚璿，已能消滅或簡
10 化共有關係等語，抗辯原告提起本件訴訟，欠缺權利保護
11 必要。惟按法院准為裁判分割共有物，屬處分行為，應以
12 各共有人之處分權存在為前提，是分割共有物之訴，其參
13 與分割之當事人以共有人為限，共有物如為不動產，其共
14 有人為何人，以及應有部分各為若干，概以土地或建物之
15 登記簿登記者為準。基此，被告雖於原告提起本件訴訟
16 前，已依土地法第34條之1規定，將系爭土地出售予王浚
17 璿，然迄尚未辦妥所有權移轉登記，系爭土地於地政機關
18 之登記簿上，現仍登記為兩造共有，有土地登記謄本在卷
19 可按，則原告依上揭規定，訴請分割系爭土地，於法自無
20 不合，被告前開所辯，洵不足採。

21 三、次按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
22 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共
23 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列
24 之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原
25 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
26 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共
27 有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
28 以價金分配於各共有人。」民法第824條第1項、第2項分
29 別定有明文。關於系爭土地之分割方法，原告主張依附圖
30 所示為原物分割，被告則主張將系爭土地為變價分割。經
31 查：

01 (一)系爭土地使用分區編定為山坡地保育區丁種建築用地，未
02 臨接套繪有案之現有巷道，有土地登記謄本、臺中市政府
03 都市發展局112年2月20日中市都建字第1120034038號函
04 （見卷第97、75頁）在卷可考。又於本院勘驗現場時，系
05 爭土地均屬雜草叢生之荒地，且未與既成道路相連，779
06 地號土地僅能由田埂出入，沿田埂步行至同段780-2、780
07 -3、782、789地號土地處始得進一步與水泥農路相通；另
08 高速公路下方有一水泥便道（下稱系爭便道），係沿同段
09 756、762、763、766、769地號土地西北側鋪設並可通聯
10 至768地號土地處，該水泥便道現況有連通到774地號土地
11 邊界，然與774地號土地間有一定高度差，固有本院勘驗
12 筆錄（見卷第265-268頁）在卷可參，然系爭便道有連通
13 到774地號土地之狀況，乃本院未經測量之粗略目測認
14 定，而經囑託臺中市大甲地政事務所實地測量之結果，系
15 爭便道終點雖已接近774地號土地，但並未與774地號土地
16 相連接，亦有臺中市大甲地政事務所土地複丈成果圖（即
17 附圖）可按，足見系爭土地乃與公路（甚至任何私設道
18 路）無適宜聯絡之袋地。

19 (二)原告主張將系爭土地合併按如附圖所示方法為分割。惟按
20 分割共有物係以消滅共有關係為目的，其分割方法，除部
21 分共有人曾明示就其分得部分，仍願維持共有關係，或有
22 民法第824條第4項規定之情形外，不得將共有物之一部分
23 歸部分共有人共有，創設另一新共有關係。系爭土地如按
24 附圖所示方法為分割，則於分割後，被告須就附圖編號A
25 所示土地仍維持共有關係、兩造就附圖編號C部分維持共
26 有關係，惟被告並不同意於系爭土地分割後仍維持共有關
27 係，系爭土地合併按如附圖所示方法為分割，已顯然違背
28 被告之意願。更何況，系爭土地屬袋地，並未與任何公路
29 或私設道路相連，已詳如前述，而系爭土地屬山坡地保育
30 區丁種建築用地，為供建築使用，勢必需透過對周圍鄰地
31 主張袋地通行權之方式，方能對外通行至公路，始能達供

01 建築使用之目的，在兩造迄未對系爭土地周圍鄰地主張袋
02 地通行權之現況下，尚無從確定系爭土地日後經由何處對
03 外通行，方屬對周圍地損害最少之處所及方法，亦即，目
04 前尚無法確定系爭土地可對四方周圍鄰地之哪一方鄰地主
05 張袋地通行權，而對外通行至公路，則倘依附圖所示方法
06 為分割，將附圖編號C所示土地部分留供日後對外通行之
07 用，將來是否能與系爭土地得對周圍鄰地主張通行權之位
08 置、處所相連接，實屬未定，如日後附圖編號C所示土地
09 部分，未能與得對周圍鄰地主張通行權之位置、處所相連
10 接，法律關係將更形複雜難解，故認原告主張將系爭土地
11 合併按附圖所示方法為分割，誠非允洽。

12 (三)系爭土地如採變價分割方式，將變賣系爭土地所得價金分
13 配予全體共有人，不但毋庸保留部分土地作為道路使用，
14 已避免因原物分割需保留道路，而致各共有人減少受分配
15 土地面積之弊；且以變價方式為分割，系爭土地對外通行
16 問題，由取得系爭土地之人日後自行解決，亦不致發生保
17 留之道路與日後得對周圍鄰地主張通行權之位置、處所不
18 相連之問題，既可保持系爭土地之完整利用，使系爭土地
19 得以進行彈性運用，以達土地利用及經濟效益之最大化，
20 且可探知系爭土地在自由競爭市場下最合理市場價值，藉
21 由競價方式，確認競價時點土地之最優價格，使各共有人
22 藉此充分實現因共有系爭土地所得享有之金錢利益，對兩
23 造均屬有利，並參酌原告起訴之初，亦係請求將系爭土地
24 合併變價分割，足見系爭土地以變價方式為分割，並不違
25 反原告之本意，及系爭土地目前無人使用，現況為雜草叢
26 生之荒地，已如前述，顯見兩造對於系爭土地並無生活上
27 或感情上密不可分之依存關係。縱兩造共有人中就系爭土
28 地有使用規劃或其他保有系爭土地之需要之情事，各共有
29 人依民法第824條第7項「變賣共有物時，除買受人為共有
30 人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願
31 優先承買者，以抽籤定之」之規定，於共有物變價分配執

行程序有依相同條件優先承買之權，各共有人得以行使優先購買權之方式，實現取得系爭土地之目的，是此分割方案可充分發揮系爭土地整體利用價值，兼顧平等均衡原則，應屬較符合兩造利益及社會整體土地資源發揮最大經濟效益之方式。

四、綜上所述，本院審酌系爭土地地形、使用現況情形、分割後之土地規劃利用、經濟效益、簡化對外通行之問題等因素，認採合併變價分割方法，造成變動及損害均輕微，應符合全體共有人之利益及公平原則，且無獨厚任一共有人而損及其他共有人權益之疑慮，應為適當可採，爰判決如主文第一項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1定有明文。分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，是本件原告請求分割雖有理由，但如由被告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由兩造依應有部分比例分擔，併此敘明。

中 華 民 國 113 年 5 月 24 日

民事第二庭 法 官 呂麗玉

附表一：共有人暨應有部分

編號	共有人	774地號土地應有部分	779地號土地應有部分
1	中華民國	4分之1	4分之1
2	泉勝木工股份有限公司	200分149	200分之149
3	李忠恩	200分之1	200分之1

附表二：訴訟費用負擔之比例

編號	共有人	應負擔之訴訟費用比例	備 註
----	-----	------------	-----

(續上頁)

01

1	中華民國	4分之1	
2	泉勝木工股份有限公司	200分149	
3	李忠恩	200分之1	

02

以上正本係照原本作成。

03

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。

04

05

中 華 民 國 113 年 5 月 27 日

06

書記官 顏偉林