

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第425號

原告 廖柏軒

0000000000000000

訴訟代理人 戴連宏律師

複代理人 許博堯律師

被告 張萬國

張有成

林郁智

廖亨

陳麗華

張賢澤

張銘澤

張耀澤

張建彥

張建叁

王秀冷

謝豪

張茂生

林雍偉

金立成開發有限公司

0000000000000000

上一人

法定代理人 莊開閔

上一人

訴訟代理人 黃琪雅律師

被告 何華國

楊羅美雪

鐘梓文

受告知訴訟

人 辰遠股份有限公司

法定代理人 郭瑞春

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地，應予變價分割，所得價金由兩造依附表「應有部分」欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表「應有部分欄」所示之比例負擔。

事實及理由：

一、訴訟之結果，於第3人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進程序度以書面通知該第3人，民事訴訟法第65條第1項定有明文。又告知訴訟乃當事人一造於訴訟繫屬中，將其訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第3人，以促其參加訴訟。而所謂有法律上利害之關係之第3人，係指本訴訟之裁判效力及於第3人，該第3人私法上之地位，因當事人之一造敗訴，而將致受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不及於第3人，而第3人私法上之地位因當事人之一造敗訴，於法律上或事實上依該裁判之內容或執行結果，將致受不利益者而言（最高法院51年台上字第3038號判決先例意旨參照）。次按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項第3款亦有明文。本件原告起訴請求裁判分割兩造共有坐落臺中市○○區○○段0○○○○段0000地號土地（下稱系爭土地），依系爭土地建物查詢資料記載，系爭土地曾於99年2月12日設定權利人為辰遠股份有限公司（下稱辰遠公司），債務人為林阿蘭、陳林阿時，擔保債權總金額為新台幣（下同）5,000萬元之最高限額抵押權（見本院卷一第107至第108頁），依前揭民法第824條之1第2項第3款規定，最高限額抵押權人辰遠公司即為因本件裁判結果具有法律上

01 利害關係之第3人，本院乃依上揭民事訴訟法第67條之1第1
02 項規定於112年2月22日對辰遠公司為告知訴訟，該項通知於
03 112年2月24日合法送達，有送達證書1件可憑(見本院卷一第
04 153頁)，惟辰遠公司並未依民事訴訟法第59條規定提出參加
05 書狀表明參加訴訟，即已發生民法第824條之1第2項第3款規
06 定告知訴訟之效力，合先敘明。

07 二、原告主張：兩造共有系爭土地，其上坐落三間未辦理保存登
08 記之鐵皮建物(下合稱系爭建物)，但均非共有人所有。系爭
09 土地經臺中市政府公告為停車場用地，依都市計畫法為公共
10 設施保留地，在該管政府尚未依都市計畫法取得前，不得為
11 妨礙其指定目的之使用，共有人之使用收益權能受到限制。
12 且如欲設置平面式臨時路外小型車停車場，車位須符合寬度
13 2.5公尺以上、長5.25公尺以上，如共有人欲停放小型車，
14 其停車位面積至少應為13.125平方公尺。然系爭土地共有人
15 數多達19人，如採原物分割，其中張賢澤、張銘澤、張耀
16 澤、張茂生等4人僅得分配3.33平方公尺；林雍偉僅得分配4
17 平方公尺；原告僅分得9平方公尺；林郁智、廖亨、陳麗
18 華、楊羅美雪僅得分配9.99平方公尺。且系爭土地僅西側臨
19 東大路一段，屬單面臨路之停車場用地，倘採原物分割，為
20 求各共有人分得之土地均可供車輛進出停放，尚須預留道路
21 通行至各共有人分得土地，將使其中13位共有人土地不足停
22 放一部車輛，難依系爭土地使用分區為有效利用，無分配土
23 地實益。且若採原物分割，共有人亦只能等待日後政府機關
24 徵收，然目前各級政府財力困窘，土地徵收遙遙無期，系爭
25 土地顯存有原物分割之困難，爰依民法第823條第1項、第82
26 4條第2項第2款前段之規定，請求將系爭土地變價分割，所
27 得價金按兩造應有部分比例分配等語，並聲明如主文第一項
28 所示。

29 三、被告部分：

30 (一)被告張建彥、張建叁、王秀冷、謝豪、鐘梓文等5人(下稱張
31 建彥等5人)均未於言詞辯論期日到庭，惟提出書狀表示同意

01 原告所提變價分割方案等語。

02 (二)被告何華國未於言詞辯論期日到庭；惟前曾到庭陳述：伊並
03 未使用系爭土地，也未有房屋在其上，無意願分配土地，對
04 變價分割無意見等語。

05 (三)被告金立成開發有限公司(下稱金立成公司)：系爭土地尚屬
06 方正，與同段228地號之計畫道路相臨，無不可原物分割之
07 情事，故應採原物分割。且金立成公司就系爭土地應有部分
08 面積已逾半數，系爭建物係由金立成公司向承租人行使權
09 利，應將系爭建物坐落之系爭土地部分分配予金立成公司，
10 如有超過應受分配面積願以金錢找補其他共有人。又原告取
11 得系爭土地應有部分時間甚短，明知悉系爭土地使用現況，
12 仍請求變價分割，違反民法第148條之規定，未依誠實信用
13 方法行使權利等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

14 (四)其餘被告均已於相當時期受合法之通知，而未於言詞辯論期
15 日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

16 四、得心證之理由

17 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
18 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
19 在此限，民法第823條第1項定有明定。次按共有物之分割，
20 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於
21 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
22 任何共有人之請求，命為下列之分配：1. 以原物分配於各共
23 有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分
24 配於部分共有人。2. 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，
25 以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有
26 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配
27 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
28 者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或
29 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第82
30 4條第1項至第4項分別定有明文。又法院定共有物分割方
31 法，除應斟酌各共有人之意願外，尤應審究共有物之價格、

01 利用前景及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是
02 否相當，為公平、適當之分配，不受共有人主張之拘束（最
03 高法院108年度台上字第1045號判決意旨參照）。

04 (二)經查，原告主張系爭土地為兩造共有，應有部分比例及換算
05 面積分別如附表所示，系爭土地為都市計畫使用土地，土地
06 使用分區為停車場用地，並無法令限制不得分割，亦未有因
07 物之使用目的而不能分割之情形，兩造復未以契約訂有不分
08 割之期限，然因共有人數眾多無法就分割方法達成協議等
09 節，此有系爭土地登記第三類謄本、土地建物查詢資料、臺
10 中市政府都市發展局(下稱臺中市都發局)都市計畫土地使用
11 分區(或公共設施用地)證明書、臺中市都發局112年10月2日
12 函、臺中市中興地政事務所112年10月11日函可證（見本院
13 卷一第37至48頁、第51頁、第103至108頁、第275頁、第279
14 頁），且為被告所未爭執，堪信為真實。是原告請求裁判分
15 割系爭土地，於法並無不合。金立成公司辯稱原告取得系爭
16 土地應有部分時間甚短，明知悉系爭土地使用現況，仍請求
17 變價分割，違反民法第148條之規定等語，然分割共有物係
18 以消滅共有關係為目的，且無以取得共有物時間之長短，作
19 為得否請求裁判分割之法令限制，金立成公司上開所辯，難
20 認可採。

21 (三)次按本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之
22 使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用，
23 都市計畫法第51條定有明文。經查，系爭土地之使用分區編
24 定為停車場用地，屬都市計畫法之公共設施保留地已如前
25 述，而系爭土地上僅有訴外人林阿蘭所有系爭建物(房屋稅
26 籍編號0000000000號)，有臺中市政府地方稅務局文心分局
27 函文可證(本院卷二第49至第51頁)，金立成公司雖辯稱系爭
28 建物係由其向承租人行使權利，然未提出任何證據證明，難
29 認可採。參酌系爭土地之使用及權利現況，無法為有效且妨
30 礙指定目的較輕之使用，顯不具社會經濟及現今都市發展效
31 用，而難以利用，且各共有人間復無法相互協議整合，原物

01 分割顯有相當困難，並有害系爭土地整體開發利用及其他共
02 有人之利益，自非適當公允。原告及張建彥等5人主張變價
03 分割之分割方案，應屬可採。

04 (四)又系爭土地為五邊形狀，目前僅有西側臨臺中市○○路0○
05 ○○段000地號土地)，若採原物分配予各共有人，勢須規劃
06 私設通道對外通行，否則將使部分區塊之土地成為袋地，減
07 損其經濟價值。然若規劃私設通道，以系爭土地臨東大路之
08 界址線約為19.5公尺，且東西長約49.5公尺(見本院卷二第1
09 72頁)，極為狹長，若劃設私設通道，將占用多數土地面
10 積，不符系爭土地經濟效用。另若未畫設私設通道，為避免
11 系爭土地分割後產生袋地，則分割之各區塊均須臨東大路，
12 而系爭土地共有人數多達19人，將導致每人所得分配之土地
13 寬度僅約1.03公尺($19.5/19=1.03$ ，百分位以下四捨五入)，
14 土地更加細分，產生許多畸零地，顯然無法為實質有效之利
15 用，故系爭土地採原物分割顯有困難。

16 (五)又張建彥等5人均已明確表示同意原告所提變價分割之方案
17 (見本院卷一第158頁至第163頁、卷二第11至第13頁)，何華
18 國亦表示無意願分配土地，對變價分割無意見等語(見本院
19 卷一第167至第168頁)。其餘被告則均未表示受分配土地之
20 意願，故金立成公司為兩造間唯一表示有意願受分配系爭土
21 地之共有人。然金立成公司於準備程序期日均未到庭，於本
22 院發函命被告於14日內對原告所提變價分割方案具狀表示意
23 見，金立成公司於112年12月31日收受後，遲未具狀表示意
24 見(見本院卷第17至第18頁、第41頁、第154頁)。於本件準
25 備程序終結後，遲至113年3月15日言詞辯論期日始提出請求
26 分配系爭建物坐落系爭土地部分之主張，然就其餘共有人應
27 受分配之位置，是否會形成袋地等情，均不明確，該分割方
28 案難認可採。

29 (六)再按利用空地申請設置臨時路外停車場辦法(下稱設置路外
30 停車場辦法)第5條第1項之規定，臨時路外停車場設置於地
31 面層出入口規定如下：一、應距順向道路交叉口5公尺以

上。二、臨接道路未設置人行道者，應自建築線至少退縮1.5公尺以上。但兩側基地尚未開發且未留設人行空間，或兩側建築物無退縮且無設置騎樓等人行空間，並經地方主管機關認定無礙行人通行安全者得免退縮。三、應自建築線後退二公尺之汽車出入口中心線上一點至道路中心之垂直線左右各六十度以上範圍，無礙視線設置緩衝空間（含人行道）。四、出入口至車輛管制設施應至少規劃停等空間（不含人行道）。小型車為6公尺乘6公尺；大型車為6公尺乘12公尺。但設有內藏式轉盤或車位鎖者，不在此限。及同辦法第6條第1項第2款之規定，平面式臨時路外停車場停車位大小、車道寬度及曲線半徑規定如下「一、大型車：車位寬度4公尺以上，長12公尺以上；車道寬度10公尺以上；內側曲線半徑不得小於10公尺。二、小型車：車位寬度2.5公尺以上，長5.25公尺以上；車道寬度單車道3.5公尺以上，雙車道5.5公尺以上；內側曲線半徑不得小於5公尺。三、機車：車位寬度0.7公尺以上，長2公尺以上；車道寬度1.5公尺以上。」

另系爭土地經編定為都市計畫停車場用地之使用目的，依都市計畫法第51條之規定，按其使用目的設置停車場時，自應符合上開設置路外停車場辦法之規定。金立成公司於系爭土地應有部分比例為99/193，換算應受分配之土地面積為395.78平方公尺（ $771.57 \times 99 / 193 = 395.78$ ，百分位以下四捨五入），系爭土地面積為771.57平方公尺，扣除金立成公司應受分配面積395.78平方公尺後，僅餘375.79平方公尺。而其餘18位共有人均未同意維持共有，依系爭土地為五邊形細長之形狀，東大路為較短邊，如分割逾半數土地予金立成公司後，考慮其餘部分土地亦有對外通行之需求，將無法符合系爭土地設置路外停車場之使用目的，大幅減損系爭土地之經濟價值，難認金立成公司主張之原物分割方案合於全體共有人之利益。是系爭土地如以原物分配予各共有人，確顯有困難，則為期法律關係之單純化及各共有人間之平，本院認系爭土地應以變價方式分割較為適當公允。而如共有人有意願

取得系爭土地，仍得在變價程序中行使共有人之優先購買權，對各共有人亦無不利。是原告及張建彥等5人主張將系爭土地予以變價，應屬適當。

五、綜上所述，本院審酌上情，認將系爭土地予以變價分割，所得價金各按如附表所示之應有部分欄比例分配予兩造，係最公平適當之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

六、本件係因共有物分割事件涉訟，應由法院斟酌經濟效用並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方法，不受當事人聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，若將訴訟費用命敗訴之被告負擔，在客觀上即顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，命兩造依附表應有部分欄所示之比例負擔訴訟費用。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，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。

八、依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書之規定，判決如文。

中 華 民 國 113 年 3 月 29 日

民事第四庭 審判長法官 吳國聖

法官 侯驊殷

法官 謝佳諮

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 3 月 29 日

書記官 陳盟佳

附表：臺中市○○區○○段000地號土地

編號	姓名	應有部分	應受分配面積(m ²)
01	廖柏軒	45/3860	9
02	張萬國	10/193	39.98
03	張有成	20/579	26.65

(續上頁)

01

04	林郁智	5/386	9.99
05	廖亨	5/386	9.99
06	陳麗華	5/386	9.99
07	張賢澤	10/2316	3.33
08	張銘澤	10/2316	3.33
09	張耀澤	10/2316	3.33
10	張建彥	10/579	13.33
11	張建叁	10/579	13.33
12	王秀冷	10/579	13.33
13	謝豪	43/386	85.95
14	張茂生	10/2316	3.33
15	林雍偉	1/193	4
16	金立成開發 有限公司	99/193	395.78
17	何華國	10/193	39.98
18	楊羅美雪	5/386	9.99
19	鐘梓文	385/3860	76.96
合計		1/1	771.57