

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第291號

原告 游益上

訴訟代理人 杜逸新律師

被告 游益源

游明璋

上二人共同

訴訟代理人 林思瑜律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地應予合併分割，分割方法如附圖即臺中市豐原地政事務所複丈日期民國113年2月16日之土地複丈成果圖所示，其中編號A部分（面積85.76平方公尺）、編號D部分（面積合計共609.68平方公尺）由原告所有；編號B部分（面積合計共468.63平方公尺）、編號C1（面積38.23平方公尺）、編號E部分（面積合計共1,219.37平方公尺）由被告游益源、游明璋依附表二取得權利範圍欄所示比例分別共有；編號C部分（面積合計共132.11平方公尺）由兩造依附表三取得權利範圍欄所示比例分別共有。

被告游益源、游明璋應各補償原告新臺幣1,923,357元。

訴訟費用由兩造依附表三所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表一所示之土地（下稱系爭土地）係原告與被告游益源、游明璋（以下分別稱為游益源、游明璋，合稱為被告）共有，兩造間就系爭土地並未訂立不分割契約，亦無因物之使用目的而不能分割之情事，惟兩造無法達成分割協議，致不能為協議分割。其中附表一編號1至編號5所示土

01 地之使用分區為農業區，附表一編號6至編號10所示土地之
02 使用分區則為乙種工業區，且分別相鄰，故可分別合併分
03 割。而系爭土地上有3棟建物（詳如臺中市豐原地政事務所
04 收件日期文號民國112年9月7日豐土測字第180700號、複丈
05 日期112年9月21日土地複丈成果圖所示，見本院卷(一)第321
06 頁），分別為豐機工業股份有限公司（下稱豐機公司）及游
07 明璋占有使用，故請求將如臺中市豐原地政事務所複丈日期
08 113年2月16日關於原告主張之複丈成果圖中編號A部分（面
09 積合計共194.14平方公尺）分由原告所有、編號B部分（面
10 積合計共454.22平方公尺）分由被告依附表二取得權利範圍
11 欄所示比例分別共有、編號C部分（面積合計共76.37平方公
12 尺）則由兩造依附表三取得權利範圍欄所示比例分別共有，
13 並保留作為道路使用（以上為農業區部分）；另關於使用分
14 區為乙種工業區土地部分，則因原告所分得臺中市○○區○
15 ○街00號建物之牆柱坐落在編號D（面積合計共609.68平方
16 公尺）之土地內，故該土地應分由原告所有，而編號E部分
17 （面積合計共1,219.37平方公尺）則由被告依附表二取得權
18 利範圍欄所示比例分別共有，至原告於分割後因未取得權利
19 範圍內之土地部分，被告應依鑑價報告中依113年7月11日計
20 算之金額分別補償原告新臺幣（下同）572,724元（合計為
21 1,145,448元，下稱原告方案，分割圖見本院卷(一)第441
22 頁）。

23 二、被告則以：系爭土地上由豐機公司占有部分係經營基本金屬
24 製造業，豐機公司工廠因事業廢棄物清運問題，須使用拖板
25 車進出廠區，若依原告方案分割系爭土地，將影響車輛進出
26 廠區，使拖板車難以通行，對於事業廢棄物暫貯及清運均有
27 重大不便。又系爭土地上由游明璋占有使用部分則作為住家
28 使用，倘依原告方案分割土地，亦將導致被告游明璋有遭訴
29 請拆屋還地之可能，影響其居住正義，故請求依豐原地政事
30 務所豐原地政收件日期文號113年2月7日豐土測字第026900
31 號、複丈日期113年2月16日關於被告主張之土地複丈成果圖

01 所示，將其中編號A部分（面積85.76平方公尺）分由原告所
02 有、編號B部分（面積合計共468.63平方公尺）、編號C1部
03 分（面積38.23平方公尺）分由被告依附表二取得權利範圍
04 欄所示比例分別共有、編號C部分（面積合計共132.11平方
05 公尺）則由兩造依附表三取得權利範圍欄所示比例分別共
06 有，並保留作為道路使用（以上為農業區部分）；另關於使
07 用分區為乙種工業區之土地部分，則與原告方案相同，即編
08 號D部分（面積合計共609.68平方公尺）分由原告所有、編
09 號E部分（面積合計共1,219.37平方公尺）則由被告依附表
10 二取得權利範圍欄所示比例分別共有；至原告分割後價值不
11 足部分，被告同意依鑑價報告以111年12月13日所鑑定之金
12 額補償原告（下稱被告方案，分割圖則見本院卷(一)第451
13 頁）等語，資為抗辯。

14 三、得心證之理由：

15 (一)、按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
16 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
17 者，不在此限。」、「共有物之分割，依共有人協議之方法
18 行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
19 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
20 命為下列之分配：1、以原物分配於各共有人。但各共有人
21 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
22 2、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
23 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
24 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未
25 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。
26 以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共
27 有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令
28 另有規定外，共有人得請求合併分割。」，民法第823條第1
29 項、第824條第1項至第5項分別定有明文。

30 (二)、經查，系爭土地均為兩造共有（共有持分比例如附表三所
31 示），兩造間復無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能

01 分割情形，且於起訴前無法協議分割，其中附表一編號1至
02 編號5所示土地之使用分區為農業區，附表一編號6至編號10
03 所示土地之使用分區則為乙種工業區且均相鄰等情，業據原
04 告提出系爭土地最新第一類登記謄本、地籍圖謄本、使用分
05 區證明書、及現況照片6張等件為證，且為兩造所不爭執，
06 堪認原告前開主張屬實，是原告請求就系爭土地相同使用分
07 區部分分別合併為裁判分割，亦未據被告反對，依法即屬有
08 據。

09 (三)、次按分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌
10 當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有
11 人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法
12 之拘束；定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦
13 須以其方法適當者為限。又法院裁判分割共有物，須斟酌各
14 共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟
15 效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高
16 法院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607號判決意
17 旨參照）。

18 (四)、次查，系爭土地均相鄰，其中部分土地分別有原告建物、豐
19 機公司及游明璋建物占用等情，除有前開地籍圖謄本及現場
20 照片為證外，復為兩造所不爭執，且兩造均同意就系爭土地
21 中具相同使用分區部分分別合併分割，則就系爭土地究應如
22 何分割始為適當，茲說明如后：

23 1、系爭土地合計共有2,553.78平方公尺，共有人為兩造共3
24 人，雖兩造各自提出不同分割方案，唯均請求就系爭土地分
25 別合併後為原物分割，則本件應以原物分割為原則。又依雙
26 方所提出之分割方案，兩造均同意就其中附表一編號6至編
27 號10所示土地（即使用分區為乙種工業區部分），如附圖所
28 示編號D部分（面積合計共609.68平方公尺）分由原告所
29 有、編號E部分（面積合計共1,219.37平方公尺）則由被告
30 依附表二取得權利範圍欄所示比例分別共有，考量兩造前開
31 合意並無違反法令之情形，且各共有人得於分割後各自利用

01 所取得之土地，自應尊重共有人前開分割意願，是如附圖所
02 示編號D部分（面積合計共609.68平方公尺）應分由原告所
03 有，編號E部分（面積合計共1,219.37平方公尺）則分由被
04 告依附表二取得權利範圍欄所示比例分別共有，而被告應就
05 原告分割而無從足得其權利範圍內相應之土地部分另以金錢
06 補償之（補償金額另詳後述）。

07 2、關於附表一編號1至編號5所示土地（即使用分區為農業區部
08 分），雙方所提出之分割方案則有不同，被告則抗辯表示若
09 依原告所提出之分割方案，游明璋所居住之房屋有部分坐落
10 在原告分得之土地上，將面臨拆屋還地之窘境，且該方案中
11 留設供豐機公司平日大型車輛出入之通道亦過於狹窄，反有
12 造成危險之虞，請求依被告方案分割前揭土地，並願以金錢
13 補償原告。本院審酌依原告所提出之分割方案，兩造所分得
14 土地之面積雖較為接近，唯仍無法完全平均分配，仍需另以
15 金錢補償，且游明璋所居住之建物將有部分坐落在原告分得
16 之土地上，因而導致游明璋應將部分建物拆除而返還土地於
17 原告，對游明璋未必公平，且兩造間就本件土地分割已無法
18 自行協議而有爭執，若依原告主張之方案加以分割，雙方日
19 後勢必再生紛爭；參以，游明璋前開住處並非於本件訴訟前
20 臨時搭建，也難因此遽謂將該住處所占用之土地分由建物所
21 有人所有以避免前開紛爭，且以金錢補償原告之方法有違公
22 平之虞。復審酌依原告提出之分割方案，雖留有通路供豐機
23 公司使用，然所留設之通路應不足供大型車輛順利轉彎進
24 出，併考量豐機公司係由兩造共同出租且共享利益，自應由
25 兩造共同留設適當之通路或迴轉空間以供豐機公司使用，始
26 符合公平。再者，雖依被告方案分割後，原告所分得編號A
27 部分之土地可直接通往水利地，但面積僅餘85.76平方公
28 尺，惟原告卻一再表明仍願分得該土地，則本院認亦應尊重
29 原告之前開意願，則本院綜參前開情事，認關於附表一編號
30 1至編號5所示土地，應以被告方案加以合併分割，即如附圖
31 編號A部分（面積85.76平方公尺）分由原告所有、編號B部

分（面積合計共468.63平方公尺）、編號C1部分（面積38.23平方公尺）分由被告依附表二取得權利範圍欄所示比例分別共有、編號C部分（面積合計共132.11平方公尺）則由兩造依附表三取得權利範圍欄所示比例分別共有，並保留作為道路使用，另命被告就原告分割後無法取得與其權利範圍相應之土地部分以金錢補償之（計算方式另詳後述），較為公平且適當。

3、關於被告應補償原告金錢之計算方式說明：

(1)、按以原物為分配時，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，民法第824條第3項定有明文。法院裁判分割共有物時，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院83年度台上字第2452號判決意旨參照）。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號裁判先例意旨參照）。

(2)、系爭土地依前開方案分割後，為各共有人間分配公平起見，須正確鑑估各共有人所分得土地之價格，及各共有人間應互相找補之數額。又經本院依兩造請求，囑託世通不動產估價師事務所分別依雙方主張及方案加以鑑定，其中被告主張應依系爭土地於起訴時（即111年12月13日）之價值加以計算雙方找補之基準，原告則主張應依系爭土地於鑑定時（即113年7月11日）之價值為依據。本院審酌共有物分割判決屬形成之訴，必待判決確定，此形成判決所形成之法律效果始發

生，故以原告所主張之鑑定日期（即113年7月11日）為系爭土地分割後計價值及找補之差額，應更接近於共有物分割之法律效果發生時之市價，且符合公平經濟原則，是就雙方無爭執之分割方案部分（即附圖編號D、編號E所示土地），應依世通不動產估價師事務所113年10月4日113世通字第1131004號函及所附113世通0729號-原告方案之估價書（下稱系爭估價書）所示，由被告各補償原告188,699元（見系爭估價書第77頁，另詳附表四所示）。

- (3)、至關於農業區之土地，參酌兩份鑑定報告所示，其中鑑定人依被告方案加以調整後，兩造分割後所取得編號A、編號B、編號C1土地之價值均依評定單價95%計算（見113世通字0729號-被告方案之報告書第73頁），而前開土地於113年7月11日之估定價格為每平方公尺32,670元（見系爭估價書第73頁），則前揭土地分割後之調整後價格應以31,037計價（計算式： $32,670 \times 95\% = 31,037$ ，元以下四捨五入，下同），則被告應分別補償原告1,734,658元，另加計前開工業區土地部分，被告各應補償原告1,923,357（計算式： $188,699 + 1,734,658 = 1,923,357$ ；詳見附表四所示）。

四、綜上所述，本院斟酌共有人之意願、系爭土地分割後之經濟效益、目前土地使用現況等，認系爭土地應採如附圖之方式分別予以合併分割，並由被告各補償原告1,923,357元，較為合理、公平且適當，爰判決如主文第1項及第2項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經本院審酌後，核與本件判決結論均不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、復按因共有物分割、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。又分割共有物事件，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。本院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有利，再參以兩造就系爭土地應有部分之比例，諭知訴

01 訟費用之負擔，應如附表三之「應有部分」欄所示比例分
02 擔，爰判決如主文第三項所示。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項。

04 中 華 民 國 114 年 4 月 29 日

05 民事第六庭 法 官 林士傑

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 29 日

10 書記官 楊玉華

11 附表一：

編號	縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積 (平方公尺)	使用類別
1	臺中市	豐原區	南田段	42	424.99	農業區
2				42-1	85.76	
3				42-2	61.27	
4				42-3	0.12	
5				43	152.59	
6				44-2	15.94	乙種工業區
7				45	1443.67	
8				59	192.85	
9				60	163.33	
10				61-2	13.26	
各共有人權利範圍：游益上應有部分各筆土地各1/3；游益源應有部分各筆土地各1/3；游明璋應有部分各筆土地各1/3。						

13 附表二：

編號	共有人	取得權利範圍
1	游益源	1/2
2	游明璋	1/2

01 附表三：

02

編號	共有人	取得權利範圍
1	游益上	1/3
2	游益源	1/3
3	游明璋	1/3

03 附表四：

04

共有人	土地使用分區	分割前		分割後		找補金額 【Y】－【X】	備註
		權利範圍	權利價值 【X】	分配區域	權利價值 【Y】		
游益上	農業區	1/3	7,497,815	A、C	4,028,499	-3,469,316	
	乙種工業區	1/3	55,657,990	D	55,280,592	-377,398	
游益上應受補償金額小計						-3,846,714	
游益源	農業區	1/3	7,497,815	B、C、C1	9,232,473	1,734,658	
	乙種工業區	1/3	55,657,989	E	55,846,688	188,699	
游益源應付補償金額小計						1,923,357	
游明璋	農業區	1/3	7,497,815	B、C、C1	9,232,473	1,734,658	
	乙種工業區	1/3	55,657,989	E	55,846,688	188,699	
游明璋應付補償金額小計						1,923,357	
合計			189,467,413	—	189,467,413	0	

05 附圖：分割方案圖