

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1661號

原告 陳雨彤

訴訟代理人 蔡振宏律師

被告 陳逢哲

廖錦香

吳秉育

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有之臺中市○○區鎮○段000號地號土地，應以附圖(民國113年4月24日複丈成果圖)分割方案面積標示附表所示之方式分割(即由備註欄所示當事人取得各符號欄上之土地)。

訴訟費用由被告陳逢哲負擔1414分之691、被告廖錦香、吳秉育各負擔4分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告陳逢哲、廖錦香、吳秉育，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，故依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造為臺中市○○區鎮○段000號地號土地(下稱系爭土地)之共有人，系爭土地為都市計畫區內之農業區，非屬農業發展條例所稱之耕地，無該條例第16條第1項最小分割面積之限制，兩造間亦無不得分割之約定，且無其他不可分割之事由，原告身為土地共有人，自得依民法第823條第1項請求分割系爭土地等語，並聲明：請准將兩造共有系爭土地以附圖(即民國113年4月24日複丈成果圖)分割方案面積標示附表所示之方式分割。

三、被告部分：

(一)被告陳逢哲則以：我同意原告所提之分割方案。

(二)廖錦香、吳秉育：同意本件無送鑑價之必要等語。至就分割方案部分，則未表示意見。

01 四、本院的判斷：

- 02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
03 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
04 在此限，為民法第823條第1項所明定。又按共有物之分割，
05 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於
06 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
07 任何共有人之請求，原物分配於各共有人，民法第824條定
08 有明文。
- 09 (二)經查，系爭土地為兩造所共有，兩造各有如附表所示之應有
10 部分比例，又系爭土地並無依法令不能分割之情形，且系爭
11 土地亦無因物之使用目的不能分割，兩造亦未約定不得分割
12 之期限，復兩造無法達成分割協議等情，業據提出系爭土地
13 第一類謄本、臺中市政府都市發展局都市計畫土地使用分區
14 證明書、臺中市○○區○○○○○○○○○○0000000000號函、
15 臺中市政府都市發展局中市都建字第1120151083號函等件在
16 卷可佐(見112年度中司調字第478號卷第41頁、第67至69
17 頁、本院卷第15頁、第25頁)，且未經被告所爭執，該部分
18 事實首堪認定，應認原告訴請裁判分割系爭土地，於法自無
19 不合，應予准許。
- 20 (三)復按共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關
21 係、共有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與
22 其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當
23 而公平(最高法院94年度台上字第1149號判決意旨參照)。
24 而原告所提之分割方案，既經陳逢哲表示同意，且經本院現
25 場勘驗系爭土地之使用情況及周圍條件，其結果為：系爭土
26 地位於臺中市南屯區鎮平國小後左側之農地，東側有二鐵皮
27 工廠，鐵皮工廠與鎮平國小後門道路即中和北二巷相鄰，該
28 地並未與任何道路相通，四周通行均仰賴既有田埂，土地西
29 側臨同段548地號圳溝、東側鄰同段543地號圳溝、北側南側
30 與鄰地相鄰並以田埂區分。目前土地利用現況係以每單位10
31 坪之面積短期出租予一般市民(僅口頭約定並未約定租賃契

約)，由民眾自行耕作農作物，被稱作快樂農場使用，以上有勘驗筆錄、空照圖、勘驗現場照片附卷可參(見本院卷第53至61頁)。系爭土地既為耕作之用，且四周皆為農田，應無明顯因坐落位置而有價值上之差異，且經全體共有人認本件分割案件無送請鑑價之必要(見本院卷第145頁、第157至160頁)，則參照附圖之分配方式，將使每位共有人所分得之土地皆可鄰圳溝使用水源，且因系爭土地四周均為農地，用以種植蔬菜，亦皆無臨路，故依原告之方案分割，按照各共有人應有比例劃分，應無各分得部分價值之差異，無考慮找補問題，應認原告所提出之分割方案確屬適當公平之分割方案，而為可採。

五、綜上所述，原告依民法第823條規定，請求如聲明第一項所示之方法為裁判分割，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

七、末按因共有物分割事件涉訟，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。本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故由被告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由各當事人依其應有部分比例分擔，較為公允，爰判決如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

民事第一庭 法 官 許石慶

法 官 林金灶

法 官 趙蕙涵

以上為正本係照原本作成。

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（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 12 月 27 日

01

書記官 林俐

02

附表

03

編號	共有人	應有部分比例	分割後所得面積(尚未辦理面積變更登記前)(平方公尺)
0	陳雨彤	707分之8	40
0	陳逢哲	1414分之691	1727.5
0	廖錦香	4分之1	883.75
0	吳秉育	4分之1	883.75