

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2515號

原告 陳榮琮

訴訟代理人 張仕享律師

被告 黃英珠

陳永典

陳錦嫻

陳宣妤

陳安幫

陳清安

陳清奇

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月25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○○000地號土地，應依如附圖二所示方案分割，編號527(A)部分（面積187.52平方公尺），分歸原告、被告黃英珠、陳永典、陳錦嫻、陳宣妤取得，按原告應有部分90/100、被告黃英珠應有部分7/100、被告陳永典、陳錦嫻、陳宣妤應有部分各1/100分別共有；編號527(B)部分（面積115.31平方公尺）分歸被告陳安幫取得；編號527(C)、527(C1)部分（面積10.27、8.76平方公尺）及臺中市○○區○○段000地號土地分歸被告陳清安、陳清奇按應有部分各1/2分別共有。

原告、被告黃英珠、陳永典、陳錦嫻、陳宣妤、陳安幫應補償被告陳清安、陳清其如附表所示之金額。

訴訟費用由兩造按原應有部分之比例負擔如附表一訴訟費用負擔比例欄所示。

事實及理由

壹、程序方面

一、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人

01 之聲請，由其一造辯論而為判決；民事訴訟法第385條第1項
02 前段定有明文。本件被告黃英珠、陳永典、陳錦嫻、陳宣
03 妤、陳清安、陳清奇經合法通知且無正當理由，未於最後言
04 詞辯論期日到場，本院核無民事訴訟法第386條所列各款之
05 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
07 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
08 查原告起訴時原請求判決將坐落臺中市○○區○○段000○○
09 00地號土地（下稱系爭土地），其中面積271平方公尺如附
10 圖一即臺中市龍井地政事務所收件日期民國112年10月26
11 日、113年4月12日112年清土測字第214500號、113年清土測
12 字第74800號複丈成果圖原告方案所示。嗣具狀變更聲明
13 為：兩造共有之系爭土地，分割分法如附圖二即臺中市龍井
14 地政事務所收件日期民國113年6月27日清土測字第142100號
15 複丈成果圖所示。依前開說明，原告所為僅屬更正事實上之
16 陳述，於法並無不合。

17 貳、實體方面

18 一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段000○○000地號土地，為
19 兩造共有，應有部分分別如附表「應有部分比例」欄所示。
20 系爭土地並無不能分割之情事，亦未定有分割之期限，兩造
21 復經協議分割未果等情。爰依民法第823條第1項、第824條
22 第2項第1款、第5項規定，求為命系爭土地合併分割，並聲
23 明：(一)臺中市○○區○○段000○○000地號土地，應依如附圖
24 二所示方案分割，編號527(A)部分（面積187.52平方公
25 尺），分歸原告、被告黃英珠、陳永典、陳錦嫻、陳宣妤取
26 得，按原告應有部分90/100、被告黃英珠應有部分7/100、
27 被告陳永典、陳錦嫻、陳宣妤應有部分各1/100分別共有；
28 編號527(B)部分（面積115.31平方公尺）分歸被告陳安幫取
29 得；編號527(C)、527(C1)部分（面積10.27、8.76平方公
30 尺）及臺中市○○區○○段000地號土地分歸被告陳清安、
31 陳清奇按應有部分各1/2分別共有。

01 二、被告則以：

02 (一)被告陳安幫：其分得之部分鄰594地號(即馬路)面寬至少要
03 有4.5公尺，蓋房子比較好看，其主張如附圖一被告方案之
04 分割方式，編號527(A1)部分(面積183.96平方公尺)，分
05 歸原告、被告黃英珠、陳永典、陳錦嫻、陳宣妤取得，按原
06 告應有部分90/100、被告黃英珠應有部分7/100、被告陳永
07 典、陳錦嫻、陳宣妤應有部分各1/100分別共有；編號527(B
08 1)部分(面積115.03平方公尺)分歸被告陳安幫取得；編號
09 527(C1)部分(面積22.87平方公尺)及臺中市○○區○○段
10 000地號土地分歸被告陳清安、陳清奇按應有部分各1/2分別
11 共有。

12 (二)被告陳清安：分割後願與被告陳清奇繼續維持共有關係。

13 (三)被告黃英珠、陳永典、陳錦嫻、陳宣妤：同意系爭土地為合
14 併分割，並願意於分割後與原告維持共有關係。

15 三、本院之判斷：

16 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
17 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
18 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所
19 共有之事實，有土地登記謄本為憑，且依其使用目的並無不
20 能分割情形，而兩造亦無就系爭土地有不分割之協議，被告
21 就此並無爭執，是兩造既就分割方法無法達成協議，則原告
22 訴請裁判分割共有物，自屬有據。

23 (二)再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
24 不能協議決定，或於協議後因消滅時效完成經共有人拒絕履
25 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列分配：一、以
26 原物分配於各共有人，但各共有均受原物之分配顯有困難
27 者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難
28 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
29 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
30 人。以原物分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
31 有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共

01 有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共
02 有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得
03 請求合併分割。民法第824條第1至5項分別定有明文。因此
04 請求共有物之分割，應由法院依民法第824條規定命為適當
05 之分配，不受當事人主張之拘束，法院為共有物分割時，應
06 斟酌共有物之性質、經濟效益及全體共有人之利益，並應符
07 合公平原則，且社會利益亦應考慮在內。而共有物分割之方
08 法，須先就原物分配，於原物分配有困難時，始予變賣，以
09 價金分配於各共有人(最高法院51年台上字第271號裁判、90
10 年度台上字第1607號判決意旨參照)。經查：

- 11 1.系爭2筆土地之共有人完全相同，應有部分如附表一所示，
12 符合民法第824條第5項之規定，原告請求合併分割自屬有
13 據。
- 14 2.次查，本院於112年12月29日勘驗系爭土地，系爭土地上均
15 無建物，鄰近同段594地號部分為馬路，而原告之分割方案
16 將系爭土地依如附圖二所示方案分割，編號527(A)部分（面
17 積187.52平方公尺），分歸原告、被告黃英珠、陳永典、陳
18 錦嫻、陳宣妤取得，按原告應有部分90/100、被告黃英珠應
19 有部分7/100、被告陳永典、陳錦嫻、陳宣妤應有部分各1/1
20 00分別共有；編號527(B)部分（面積115.31平方公尺）分歸
21 被告陳安幫取得；編號527(C)、527(C1)部分（面積10.27、
22 8.76平方公尺）及臺中市○○區○○段000地號土地分歸被
23 告陳清安、陳清奇按應有部分各1/2分別共有。其鄰路之面
24 寬大致符合其等應有部分之比例，且分割後分割後A、B部分
25 之土地形狀方正、完整，對兩造日後出售或自行利用之規劃
26 均屬有利，亦均有現存之道路可供對外通行，減少日後通行
27 權之糾紛，應屬妥適。就編號527(C)、527(C1)部分（面積1
28 0.27、8.76平方公尺）及臺中市○○區○○段000地號土地
29 分由被告陳清奇、陳清安應有部分各二分之一共有，有利於
30 被告陳清奇、陳清安將毗鄰之同段525、526地號日後整體規
31 劃，而可合併使用，以發揮土地之最佳經濟效益。此方案應

01 屬妥適。

02 3.至被告陳安幫雖主張附圖一所示被告方案，並主張應以對馬
03 路面寬4.5公尺為標準進行分割以保證住宅之寬度，然按住
04 宅區正面路寬超過7公尺至15公尺，建築基地可單獨建築之
05 最小寬度3.5公尺、深度14公尺，臺中市畸零地使用自治條
06 例第4條定有明文。系爭土地相鄰之道路寬度為7公尺以上15
07 公尺以下之道路，而原告主張之分割方案，編號527(B)部分
08 臨路寬度為4公尺，並未受前開規定限制。被告陳安幫主張
09 面寬4.5公尺蓋房子比較好看云云，然若依其方案，則原告
10 等人分得土地之面寬為4.67公尺，有臺中市清水地政事務所
11 函文附卷可按（見本院卷第181頁），原告等人之土地較
12 大，所分得面寬卻與被告陳安幫相差無幾，並不公平，相較
13 之下，附圖二之方案面寬比例較為合理，且兼顧被告陳安幫
14 建築需求，較為可採。

15 4.本院審酌附圖二所示分割方案符合使用現況，兩造其等分得
16 之土地未來用途及與毗鄰土地綜合使用之可能，且各宗土地
17 形狀大致方整，均能與道路通聯，使用、進出並無問題，並
18 斟酌當事人之意見、共有物之性質、經濟效用、分割後之土
19 地利用、全體共有人之利益等一切情狀，認系爭土地採附圖
20 二所示分割方法應屬妥適、公平，爰判決如主文第一項所
21 示。

22 5.再按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受
23 分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。又
24 按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及
25 共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不
26 能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相
27 當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年臺上字第2
28 117號判決意旨參照）。經查，系爭土地採附圖二所示方案分
29 割，有共有人不能按其應有部分受分配之情形，所分得之土
30 地面積增減如附圖二面積增減欄所示，並考量兩造分割後分
31 配位置不同、道路條件等差異，其等間自有就分得土地價差

01 予以相互補償之必要。依鄰近土地之實價登錄，鄰近土地之
02 交易價格每坪約為新臺幣（下同）38萬元，每平方公尺即約
03 為114,949元，此有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢
04 結果1份在卷可稽（見本院卷第267頁），本院審酌此為鄰近土
05 地實際成交之結果，有相當之參考價值，且本件土地差異面
06 積不大，若再送請鑑價，鑑價費用可能與補償費用差異無
07 幾，爰採前揭實價登錄資料據以計算出共有人間應相互補償
08 之金額，原告與被告黃英珠、陳永典、陳錦嫻、陳宣妤、陳
09 安幫就分割方案A、B部分各多分得3.56平方公尺及0.28平方
10 公尺，原告與被告黃英珠、陳永典、陳錦嫻、陳宣妤、陳安
11 幫即應各補償如附表二所示之金額予被告陳清奇、陳清安，
12 爰判決如主文第二項所示。

13 四、末查，分割共有物具非訟事件之性質，分割共有物之方法，
14 本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼
15 顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而
16 有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負
17 擔，應由共有人各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，
18 爰命兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔
19 之。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁
22 贅述。

23 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1、
24 第85條第1項後段，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
26 民事第五庭 法 官 王奕勳

27 以上正本係照原本作成。

28 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。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
31 書記官 張祐誠

01 附表一：臺中市○○區○○段000○○000地號土地之各共有人應有
 02 部分及本件訴訟費用負擔之比例
 03

編號	共有人	應有部分比例		訴訟費用負擔比例
		527地號	528地號	
1	陳榮琮	2940/5760	2940/5760	2940/5760
2	黃英珠	1/24	1/24	1/24
3	陳永典	1/252	1/252	1/252
4	陳錦嫻	1/252	1/252	1/252
5	陳宣妤	1/252	1/252	1/252
6	陳安幫	237/672	237/672	237/672
7	陳清安	1/24	1/24	1/24
8	陳清奇	1/24	1/24	1/24

04 附表二
 05

提出補償人	應受補償人及受補償金額	
	陳清安	陳清奇
陳榮琮	184148元	184148元
黃英珠	14323元	14323元
陳永典	2046元	2046元
陳錦嫻	2046元	2046元
陳宣妤	2046元	2046元
陳安幫	16092元	16092元