

01 臺灣臺中地方法院民事判決

02 112年度訴字第3224號

03 原告 陳瑞遠

04 被告 施義福

05 訴訟代理人 張薰雅律師

06 被告 陳瑞鉉

07 陳瑞海（兼陳昭和之承當訴訟人）

08 0000000000000000

09 陳進益

10 上一人

11 訴訟代理人 沈泰基律師

12 楊淳淯律師

13 被告 陳玉花

14 兼上一人

15 訴訟代理人 陳忠澤

16 被告 陳翠媚

17 陳素蘭

18 0000000000000000

19 陳靖雯

20 陳郁晴

21 陳嵩貿

22 陳郁嵐

23 0000000000000000

24 陳麗真

25 陳威佑

26 陳品綽

27 兼上八人

28 訴訟代理人 陳巧思（兼陳昭和之承當訴訟人）

29 0000000000000000

30 0000000000000000

31 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月12日

言詞辯論終結，判決如下：

## 主文

兩造共有坐落在臺中市○○區○○○段000000地號（面積952.44平方公尺）土地，應依如附圖一所示方法分割，其中編號A部分（面積105.83平方公尺）分歸被告陳忠澤單獨取得；編號B部分（面積119.05平方公尺）分歸被告陳玉花單獨取得；編號C部分（面積212.19平方公尺）分歸原告陳瑞遠、被告陳瑞鋐、陳瑞海、陳進益取得，並按如附表二之分割後應有部分比例欄所示之比例維持共有；編號D部分（面積94.71平方公尺）分歸被告陳素蘭、陳靖雯、陳郁晴、陳嵩貿、陳郁嵐、陳麗真、陳威佑、陳品綽、陳巧思、陳翠媚取得，並按如附表二之分割後應有部分比例欄所示之比例維持共有；編號E部分（面積420.66平方公尺）分歸被告施義福單獨取得。

訴訟費用由兩造按附表所示比例負擔。

## 事實及理由

## 壹、程序方面

按訴訟繫屬中，為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。經查，陳昭和於本案繫屬中，將其應有部分移轉予被告陳巧思、陳瑞海，經被告陳巧思、陳瑞海具狀承當訴訟，且原告及陳昭和對上開承當訴訟均表示同意，是陳昭和已脫離本件訴訟，合先敘明。

## 貳、實體方面

一、原告主張：兩造共有坐落在臺中市○○區○○○段000000地號土地（下稱系爭土地），面積為952.44平方公尺，應有部分比例如附表所示。系爭土地無因物之使用目的不能分割之情形，兩造間亦無不分割之約定，爰依民法第823條等規定請求裁判分割系爭土地等語，並聲明：如本文第1項所示。

## 二、被告則以：

### (一)被告施義福部分：

系爭土地為袋地，不臨路而無建築線，無法作為建築物之基地，且相鄰之臺中市○○區○○○段000地號土地（下稱669地號土地）之共有人眾多，日後獲得共有人同意作為私設道路之難度極高，系爭土地如採原物分割，將使各區域土地難以指定建築線而作建築之使用，而無法實現使用利益。且依原告及被告陳進益提出之如附圖一之分割方案，原物分割後編號A至編號D區面積皆未達最小建築面積250平方公尺，無法單獨取得建築許可；編號C、編號D分割後仍維持共有，不利管理。若以原物分割，應採如附圖二所示方式分割，將被告陳素蘭、陳靖雯、陳郁晴、陳嵩貿、陳郁嵐、陳麗真、陳威佑、陳品綽、陳巧思、陳翠媚（下合稱陳文錠之繼承人）所取得之部分列於最西端，使該部分面寬變成7.9公尺等語，並聲明：1. 兩造就系爭土地予以變價，所得價金按兩造應有部分比例分配之。2. 若以原物分割，兩造應依如附圖二所示方法分割。

(二)其餘被告：同意原告分割方案，並聲明：如主文第1項所示。

### 三、得心證之理由：

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為適當之分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。查兩造均為系爭土地之共有人，應有部分比例如附表所示，且系爭土地前係自同段669地號土地分割等情，有系爭土地之土地登記謄本在卷可參（見本院卷一第337頁至第345頁），依其使用目的，無不能分割之情形，共有人間復無不分割之約定，惟分割之方法不能協議決定等情，為兩造所不爭執。是原告依上開規定，請求分割系爭土地，核屬有據，應予准許。

(二)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕

履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：  
一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。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。以原物為分配時，因共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有。民法第824條第1至4項分別定有明文。而法院裁判分割共有物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、土地之價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問題、各共有人所分得之土地能否為適當之利用，及各共有人間有無符合公平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允之方法為分割。查：

1. 系爭土地現為空地，相鄰之669地號土地前經共有人協議分割後，由全體共有人依原持分保留共有，作為巷道供公眾永久通行使用一節，有共有物分割協議書附卷可憑（見本院卷一第205頁至第209頁）。經行走此669地號土地，西北側可通行至學田路便行巷，東北側經同段669-10、669-9地號土地可通行至便行巷121弄，西南側經同段732、720地號土地可通行至學田路便行巷215弄15號前之道路等情，有系爭土地與兩側附近道路相對位置圖、地籍圖謄本、現況照片、本院勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷一第187頁、第197頁至第204頁、第491頁至第507頁）。是此部分事實，應堪以認定。
2. 就系爭土地分割方案，原告及被告施義福外之被告主張應以原物分割，分割方案如附圖一，被告施義福則主張應採取變價分割，倘為原物分割，分割方案應為如附圖二。關於應採取何種方案分割為適當，本院審酌：
  - (1) 系爭土地分割前之原貌即未臨接現有巷道或計畫道路，不因原物分割與否而有所改變，故此非分割方案是否妥當所應考

01 慮之因素；另原告與被告陳瑞鉉、陳瑞海及陳進益、被告陳  
02 翠媚、陳素蘭、陳巧思、陳靖雯、陳郁晴、陳嵩貿、陳郁  
03 嵐、陳麗真、陳威佑、陳品綽等同為陳文錫之繼承人，均同  
04 意各按應有部分比例維持共有，顯有繼續維持共有之意願，  
05 故系爭土地尚無原物分配顯有困難之要件，自不應逕採變賣  
06 共有物，以價金分配於各共有人之方式分割。

07 (2)系爭土地位於「擬定臺中市高鐵站區都市計畫細部計畫書」  
08 之「第一種住宅區」，該土地使用管制規定尚無最小面寬及  
09 最小基地面積之限制等情，有臺中市政府都市發展局民國11  
10 3年8月26日中市都建字第1130193868號函在卷可稽（見本院  
11 卷二第73頁），是以系爭土地並無分割後因未達建築面積而  
12 無法單獨取得建築許可之情事。依附圖一之分割方案，分割  
13 後各土地臨699地號土地之面寬，A部分為4.96公尺、B部分  
14 為5.57公尺、C部分為9.94公尺、D部分為4.44公尺、E部分  
15 為23.39公尺，各部分土地形狀地形尚稱平均、完整而無狹  
16 窄長之情形，均可通行699地號土地至西北側之學田路便行  
17 巷，E部分亦距學田路便行巷215弄較近，且同段669-2地號  
18 土地亦為被告施義福所有，為兩造所不爭執，故依上開分配  
19 方式可最大限度繼續利用系爭土地，又得以受分配土地與外  
20 界道路通聯。被告施義福主張如附圖二所示之分割方法，將  
21 使被告陳翠媚、陳素蘭、陳巧思、陳靖雯、陳郁晴、陳嵩  
22 貿、陳郁嵐、陳麗真、陳威佑、陳品綽等人所分得之區域狹  
23 窄處寬度僅有2米多、長度達12米，致無法充分發揮土地利  
24 用價值。從而，原告提出及被告施義福外之其餘被告同意之  
25 如附圖一所示分割方法，各區域土地形狀方正，無狹長之不  
26 利條件，較能兼顧兩造之利益，應屬可採。

27 四、綜上所述，本院審酌系爭土地之使用管制、土地分割前之原  
28 貌、各共有人之意願、土地之利用價值及公平等一切情形，  
29 認為系爭土地依原告主張之附圖一所示分割方法為分割，核  
30 屬適當，爰判決如主文第1項所示。

31 五、分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有起訴請

求分割，均無不可。原告起訴雖於法有據，但其餘當事人之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造依目前如附表所示之比例分擔，較為公允。爰諭知如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　12　　月　　13　　日  
民事第三庭　法官　李婉玉

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　　12　　月　　16　　日  
書記官　童淑芬

附圖一：臺中市○里地○○○○000○0○00○里地○○○○000000  
0000號土地複丈成果圖。

附圖二：臺中市○里地○○○○000○0○00○里地○○○○000000  
0000號土地複丈成果圖。

附表一：

編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	陳進益	15分之1	15分之1
2	陳玉花	8分之1	15分之1
3	陳瑞遠	45分之1	45分之1
4	陳瑞鋐	45分之1	45分之1
5	陳瑞海	1800分之201	9分之1
6	陳忠澤	9分之1	9分之1
7	施義福	120分之53	120分之53
8	陳素蘭		150分之1
9	陳威佑		150分之1

(續上頁)

01

10	陳品綬	公司共有15分之1	150分之1
11	陳郁晴		150分之1
12	陳靖雯		150分之1
13	陳郁嵐		150分之1
14	陳嵩貿		150分之1
15	陳麗真		150分之1
16	陳翠媚		150分之1
17	陳巧思		150分之1
18	陳巧思		1800分之59
			30分之1

02

附表二：

03

共有人	分得位置 (即 附圖一所示)	分割後應有部分 比例	面積(單位: m <sup>2</sup> )
陳忠澤	編號A	全部	105.83
陳玉花	編號B	全部	119.05
陳瑞遠	編號C	40/401	212.19
陳瑞鋐		40/401	
陳瑞海		201/401	
陳進益		120/401	
陳素蘭	編號D	公司共有120/179	94.71
陳威佑			
陳品綬			
陳郁晴			
陳靖雯			
陳郁嵐			
陳嵩貿			

(續上頁)

01

陳麗真			
陳翠媚			
陳巧思			
陳巧思		59/179	
施義福	編號E	全部	420. 66