

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1771號

原告 協利成開發股份有限公司

法定代理人 葉淑美

訴訟代理人 廖晉瑩律師

被告 白建雄

白順造

白春秋

共同

訴訟代理人 王翼升律師

複代理人 武陵律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地，應分割為如附圖二臺中市清水地政事務所民國113年8月27日清土測字第197100號土地複丈成果圖所示，編號A部分（面積639平方公尺）歸被告白建雄、白順造、白春秋所有，並按附表一「分配後權利範圍」欄所示之比例繼續維持共有；編號B部分（面積213平方公尺）歸原告所有。

二、被告白建雄、白順造、白春秋應依附表二所示之金額補償原告。

三、訴訟費用由兩造按附表一「應有部分」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），應有部分如附表一「應有部分」欄所示。系爭土地依其使用目的無不能分割之情事，且兩造間未訂有不分割之特約，惟無法就分割方式達成協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求准予變價分割系爭

01 土地。若本院認系爭土地應以原物分割為妥，則系爭土地應
02 分割為如臺中市清水地政事務所收件日期民國113年8月27日
03 清土測字第196900號土地複丈成果圖所示（即原告方案，下
04 稱附圖一），將編號A部分（面積213平方公尺）歸原告所
05 有；編號B部分（面積639平方公尺）歸被告白建雄、白順
06 造、白春秋所有，並按附表一「分配後權利範圍」欄所示之
07 比例繼續維持共有等語。並聲明：兩造共有系爭土地准予變
08 價分割。

09 二、被告則以：原告起訴分割系爭土地前，並未與被告3人協
10 議，與民法第824條第2項規定，分割共有物訴訟之前提為
11 「分割之方法不能協議決定」有違原告起訴請求分割系爭土
12 地，並非合法。又被告3人為親屬關係，長時間共有系爭土
13 地，均有受原物分配之意願，且願意繼續維持共有，原告主
14 張變價分割並無理由。若原告起訴請求分割系爭土地有理
15 由，應分割如臺中市清水地政事務所收件日期民國113年8月
16 27日清土測字第197100號土地複丈成果圖所示（即被告方
17 案，下稱附圖二），將編號A部分（面積639平方公尺）歸被
18 告白建雄、白順造、白春秋所有，並按附表一「分配後權利
19 範圍」欄所示之比例繼續維持共有；編號B部分（面積213平
20 方公尺）歸原告所有等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
21 回。

22 三、得心證之理由：

23 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
24 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不可分割之期限者，
25 不在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分
26 割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共
27 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
28 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之
29 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
30 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
31 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823條第1項、第824條第1項至第4項分別定有明文。經查，本件原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附表一所示，兩造就系爭土地並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的有不能分割之情事等情，此有系爭土地登記第一類謄本為證（見本院卷第165頁），且為兩造所不爭執；被告3人雖稱原告起訴前未與共有人提出分割協議云云等語（見本院卷第17頁），惟兩造就系爭土地之分割為調解，而無法就分割方法達成協議等情，此有本院調解程序筆錄在卷可憑（見本院中司調卷第49、53頁），足認本件確有兩造無法就分割方案達成協議情形，是原告依民法第823條第1項規定訴請裁判分割系爭土地，於法即屬有據。

(二)次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁定要旨參照）；定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）；又共有物分割應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法。經查：

- 01 1.本件原告雖主張採變價分割方案，然為被告3人所不同意，
02 可見多數共有人均有受原物分配之意願。徵諸系爭土地面積
03 合計852平方公尺，依系爭土地之現場照片所示（見本院卷
04 第47至52頁、外放鑑定報告書附件11），系爭土地地勢平
05 坦，現況為種植水稻之用，並無地上物，土地西側及東側分
06 別臨接星美路與民族路81巷可供通行，依原告或被告方案分
07 割後，各坵塊土地形狀完整方正，均得連接至公路，無日後
08 難以通行使用之情形，且均可單獨申請合法建築執照使用，
09 於未來使用規劃並無明顯不利，難認兩造就系爭土地受原物
10 之分配顯有事實上或法律上之困難，並考量兩造意願及公平
11 性，應認以由兩造分受土地之原物分割方法為適當。故本件
12 原告主張系爭土地採變價分割方案，委無可採。
- 13 2.本院審酌系爭土地為東西狹長之長方形土地，西側臨星美路
14 （路寬15公尺），東側臨民族路81巷（不含灌溉水溝寬度之
15 路寬約3.5公尺），兩造各自提出之分割方案均依被告3人之
16 意願，由被告3人繼續就分得土地維持共有，並按兩造應有
17 部分比例將土地縱向分割為東西兩側之2坵塊，各坵塊土地
18 均屬方正，差別僅在告及被告3人係受分配東側臨接民族路8
19 1巷或西側臨接星美路部分土地之不同，則此二方案以何者
20 為優，端視如何分配得最大程度維持全體共有人之利益。本
21 院審酌系爭土地現供被告白順造為農作使用（見本院卷第95
22 頁），無論採用原告或被告方案，對於系爭土地之利用現況
23 並無明顯影響，而本院囑託宏大不動產估價師聯合事務所就
24 原告、被告方案各該分得位置之價格鑑定結果，若採用原告
25 方案分割，由原告分得附圖一編號A部分所示土地面積213平
26 方公尺，由被告3人分得附圖一編號B部分所示土地面積639
27 平方公尺，原告及被告3人分割後各坵塊之評估單價分別為
28 每坪新臺幣（下同）253,800元、235,000元，系爭土地總價
29 值合計為61,777,882元，原告應補償被告3人共計908,498
30 元；若採用被告方案分割後，由原告分得附圖二編號B部分
31 所示土地面積213平方公尺，由被告3人分得附圖二編號A部

分所示土地面積639平方公尺，原告及被告3人分割後各坵塊之評估單價分別各為249,000元、251,500元，系爭土地總價值合計為64,658,014元，被告3人應補償原告共計120,811元（見外放鑑定報告書原告方案第38至39頁、被告方案第38至39頁），則自土地經濟價值之觀之，採取被告方案分割可使系爭土地分割後之經濟價值暨共有人之權利價值達到更大，原告與被告3人間須互相補償之金額較少，且除原告外，其餘共有人即被告3人均同意被告方案之分割方法，依其等應有部分比例合計4分之3，堪認被告方案符合多數共有人之意願，亦未失共有人間之公平性，而屬可採。

3.原告雖主張原告為土地開發公司，採取原告方案對其土地利用較為有利云云，然此實則僅以自身利益為考量，與前開判決意旨稱應斟酌各共有人之意願、共有物之經濟效用、性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值是否相當而為適當分配之判決意旨有違，尚難據此認為本件有何必須依原告分割方案，使原告分得附圖一所示編號A部分土地之理由，故不足採。

4.是以，本院審酌共有人之意願、共有物之性質、使用現況、經濟效用及共有人之全體利益，認為系爭土地採被告分割方法較為允當，爰判決如主文第1項所示。

(三)又按法院裁判分割共有物，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值，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價值不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院95年度台上字第948號裁判意旨參照）。查系爭土地依被告方案分割，兩造分別取得之土地，其臨路情況及位置各有不同，其價值自有差異，自應互為找補。本件經送請宏大不動產估價師聯合事務所鑑價結果，依卷附被告方案（即附圖二）之不動產估價報告書所載，兩造間應相互補償金額如附表二所示，該報告書係由領有不動產估價師證書之專業人員至系爭土地現場勘察並進行鑑價，且詳列估價事項及方法所出具，並針對

附近土地使用分區、臨路情況、面積、地勢、交易價格等因素，比較分析調整後，依一般通用估價原則，予以評估分析合理價格，應認鑑價程序客觀且詳實，鑑定結論應屬可信，爰諭知兩造間相互補償金額如附表二即主文第2項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

五、末按因共有物分割、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。民事訴訟法第80條之1定有明文。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，是本件原告請求分割雖有理由，但如由被告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由兩造依應有部分比例分擔，併此敘明。

中 華 民 國 114 年 7 月 10 日
民事第六庭 法 官 孫藝娜

以上正本係照原本作成。

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。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 114 年 7 月 10 日
書記官 資念婷

附表一：

編號	共有人	應有部分 (訴訟費用負擔比例)	分配位置	分配面積 (m ²)	分配後權利範圍
1	白建雄	1/4	附圖二所示 編號A部分	639	21300/63900
2	白順造	3355/10000			28585/63900
3	白春秋	1645/10000			14015/63900
4	協利成公司	1/4	附圖二所示 編號B部分	213	全部

附表二（各共有人應互為找補金額配賦表）：

	受補償人協利成公司
--	-----------

(續上頁)

01

應補償人白建雄 (新臺幣/元)	40,270元
應補償人白順造 (新臺幣/元)	54,341元
應補償人白春秋 (新臺幣/元)	26,200元
合計	120,811元