

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3030號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 洪欽瑞
訴訟代理人 許博堯律師
複 代理人 陳玲君律師
被 告 林瑞結
林良男
陳林安品
蔡林素真
林克昌
林金財
尤燦耀
林木崇
林文崇
林文昭
林淑芬
林肇鴻
林瑋恁
五路綠能有限公司
0000000000000000
上 一 人
法定代理人 洪欽瑞
特別代理人 林佳生
被 告 曾晏儀
林朝清
林榮貴
林谷樺
上三人共同
訴訟代理人 林香吟
被 告 陳雅彥
陳至貿

01 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年10月13日
02 言詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 一、兩造共有如附表一所示之土地，均予變價分割，所得價金各
05 按附表一所示之應有部分比例分配。

06 二、訴訟費用由兩造按附表二所示之比例負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面

09 被告林瑞結、林良男、陳林安品、蔡林素真、林克昌、林金
10 財、尤燦耀、林木崇、林文昭、林淑芬、林肇鴻、林瑋恁、
11 五路綠能有限公司、曾晏儀、陳雅彥、陳至貿均未於言詞辯
12 論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依
13 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

14 貳、實體方面

15 一、原告主張：

16 (一)如附表一所示之11筆土地（以下分別稱系爭各地號土地，合
17 稱系爭土地）分別如附表一所示之共有人所共有。各共有人
18 就系爭土地之應有部分如附表一所示。系爭615、618、62
19 0、630地號4筆土地之使用分區均編定為「關連工業區第一
20 期」，其中615、618、630地號3筆土地，面積分別僅有13、
21 172、101平方公尺，且3筆土地之形狀狹長、不規則，共有
22 人均多達10人以上，均明顯為無法單獨建築使用之畸零地，
23 顯有原物分割有困難之情事。另系爭620地號土地，面積為3
24 75平方公尺，雖非畸零地，然土地之共有人眾多，若採原物
25 分割作為分割方法者，絕大多數共有人所分配之面積細微，
26 無異細分建築基地之完整性，大大減損土地之經濟價值，對
27 全體共有人造成經濟利益之損害，實無分配土地之實益。而
28 系爭615-1、618-1、620-1、623-1、625-1、626-1、627-1
29 地號7筆土地之使用分區則編定為「道路用地」，然係尚未
30 開闢作為道路使用之共有土地，仍屬共有人可起訴請求分割
31 之共有土地，惟因上開7筆土地既編定為道路用地，並無原

01 物分割之實益，故原告主張以變價分割之方式為分割。

02 (二)系爭土地依其使用目的無不能分割之情事，兩造間亦未訂有
03 不分割之特約，兩造無法達成分割協議，爰依民法第823條
04 第1項之規定，訴請裁判分割。並聲明：兩造共有如附表一
05 所示土地，准予變價分割。

06 二、被告則以：

07 (一)被告林瑞結則以：不同意變價分割，希望原物分割，分割方
08 案同被告林文崇。並聲明：原告之訴駁回。

09 (二)被告林克昌則以：不同意變價分割。(被告林克昌曾庭呈含
10 非本案標的在內之分割方案，經本院當庭退還請被告林克昌
11 重新提出，惟迄未再補提，見本院卷第336頁)。

12 (三)被告林金財則以：不同意變價分割。並聲明：原告之訴駁
13 回。

14 (四)被告林文崇則以：我的房子坐落在相鄰同段623地號，若是
15 系爭623-1地號分割會影響到我無法進出，該房屋係未辦保
16 存登記建物，但有稅籍。對於其餘土地分割沒有意見。並聲
17 明：原告之訴駁回。

18 (五)被告林肇鴻則以：不同意變價分割，系爭630地號是唯一的
19 出入道路，不能變價。並聲明：原告之訴駁回。

20 (六)被告林榮貴、被告林朝清則以：不同意分割，目前被告林榮
21 貴設籍所在之地上物坐落在相鄰同段627、629地號土地上，
22 若是系爭630地號土地分割，會影響前開建物之使用，該地
23 上物係未保存登記建物等語。並聲明：原告之訴駁回。

24 (七)被告林谷樺則以：系爭630地號土地希望可以原物分割，其
25 餘地號土地變價分割無意見。並聲明：原告之訴駁回。

26 (八)被告五路綠能有限公司雖曾以書狀陳報表示同意原告變價分
27 割系爭土地之請求，惟被告五路綠能有限公司之法定代理人
28 即為本件原告，依法不能行使代理權，經本院裁定為被告五
29 路綠能有限公司選任特別代理人後，迄未提出書狀或為任何
30 聲明或陳述。

31 (九)被告林良男、陳林安品、蔡林素真、尤燦耀、林木崇、林文

01 昭、林淑芬、林瑋恁、曾晏儀、陳雅彥、陳至貿均未於言詞
02 辯論期日到場，亦未提出書狀或為任何聲明或陳述。

03 三、得心證之理由：

04 (一)系爭土地共有人及各該共有人之應有部分如附表一所示，有
05 系爭土地之土地登記第三類謄本在卷可參（見本院卷第181
06 至281頁），而系爭土地使用分區則分別編定為「關連工業
07 區第一期」及「道路用地」，亦有臺中市梧棲區都市計畫土
08 地使用分區（或公共設施用地）證明書可查（見本院卷第12
09 3至143頁）。系爭625-1、627-1、630地號土地目前作為水
10 泥通道使用；系爭615、615-1地號土地上有鐵皮地上物及雜
11 物堆置；系爭618、618-1、620、620-1、623-1、626-1地號
12 土地目前係雜樹林，有原告提出之現場相片及拍攝位置示意
13 圖可佐（見本院卷第163至173頁），且到庭之被告均未予爭
14 執（見本院卷第395頁），堪信為真實。

15 (二)系爭土地並無依物之使用目的依法不得分割之情事，原告請
16 求分割系爭土地，為有理由：

17 1.按共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分
18 割或契約定有不可分割之期限者，不在此限，民法第823條
19 第1項定有明文。所謂因物之使用目的不能分割，係指共有
20 物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可或缺，或為一權
21 利之行使所不可或缺者。即係指共有物因本身之分割，造成
22 他物之利用或使用目的不能完成而言。苟共有物土地之分
23 割，分割後之各筆土地之所有權人及所有權範圍，雖與分割
24 前有所變動，然如分割後之各筆土地所有權人，仍受分割前
25 即已存在之法律關係之拘束，該法律關係之權利人得繼續對
26 分割後各筆土地所有人主張權利者，即不能遽謂為將因共有
27 物之分割，致他物之利用或使用目的不能完成（最高法院10
28 9年度台上字第93號民事判決參照）。又依本法指定之公共
29 設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原
30 來之使用或改為妨礙目的較輕之使用，都市計畫法第51條定
31 有明文。

01 2.經查，615-1、618-1、620-1、623-1、625-1、626-1、627-
02 1地號土地為都市計畫內之道路用地，既經指定作為道路使
03 用之公共設施用地，且系爭625-1、627-1地號土地現況亦為
04 道路使用，則依都市計畫法第51條等相關規定，上開土地倘
05 因分割而有所有權人變更之情形，該取得分割後土地之所有
06 權人，就上開土地亦僅得繼續為原來之使用，即供作道路通
07 行使用，或改為妨礙目的較輕之使用，而不得為妨礙都市計
08 劃指定目的即作為道路之使用，當不致生影響上開土地供公
09 眾通行之使用目的。況系爭630地號土地之土地分區屬「關
10 連工業區第一期」，應更無因分割而導致土地有利用或使用
11 目的不能完成之情事。再者，系爭土地共有人眾多，分割僅
12 在簡化或消滅共有關係，而非改變現況之土地利用或使用目
13 的，是系爭625-1、627-1、630地號土地縱現供作道路使
14 用，然其分割既不致造成系爭土地之利用或使用目的不能完
15 成，自非屬因物之使用目的不能分割。

16 3.衡諸部分被告未曾到庭或具狀對於本件分割方法表示意見，
17 堪認兩造確實無法達成分割系爭土地之協議，依前開規定，
18 原告基於系爭土地之共有人之地位提起本件訴訟，訴請裁判
19 分割系爭土地，核屬有據，應予准許。

20 (三)本件適宜之分割方案：

21 1.按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
22 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
23 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
24 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
25 年度台上字第1797號判決參照）。另按定共有物分割之方
26 法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意
27 願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性質與價格
28 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
29 為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有人所主張分
30 割方法之拘束（最高法院94年度台上字第1149號判決意旨參
31 照）。從而，共有物之分割，應審酌共有人之應有部分比

01 例、各共有人之意願、各共有人間有無符合公平之原則及整
02 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
03 分割方法，至於各共有人在分割前之使用狀況，固應加以考
04 量，惟法院並不受其拘束。

05 2.本件原告起訴時即主張採取變價分割方法，變賣所得價金由
06 兩造各按應有部分比例分配，而部分被告雖到庭或具狀表示
07 不同意分割系爭土地，希望原物分割等語。惟歷時近一年之
08 審理期間均未能提出完整之分割方案供法院審酌。是本院認
09 為系爭土地之分割方法既僅有原告提出變價分割方案，而無
10 其他分割方案可參，且系爭615-1、618-1、620-1、623-1、
11 625-1、626-1、627-1地號7筆土地編定為道路用地，共有人
12 數分別多達8至21人，採原物分割予以細分將不利公眾使
13 用。採變價分割以完整之方式拍賣該7筆土地，則有助於提
14 高需用道路用地者之購買意願，亦使各共有人得以提早取得
15 變價之利益，此較諸於將該7筆土地先以原物分配予各共有
16 人，再由各共有人就其取得之細分土地各自等待徵收、或尋
17 覓出售機會，就經濟利益之角度而言，對各共有人實更為有
18 利。編定為關連工業區第一期之該4筆土地部分，共有人數
19 則均多達16至21人，且系爭615、618、630地號3筆土地明顯
20 為無法單獨建築使用之畸零地，倘依兩造之應有部分比例而
21 為原物分割，將導致共有土地細碎化，而不利土地之利用，
22 且將減損土地整體之經濟價值，對全體共有人將造成經濟利
23 益之損害，應非適當之方割方法，故應以變價分割為妥適。
24 雖被告林文崇、林榮貴抗辯其均有未辦保存登記建物分別坐
25 落於相鄰同段623、627、629地號土地上等語，惟相鄰土地
26 非本件分割共有物審理之範圍。再者，若共有物究應採取原
27 物分割或變價分割、分割方案為何，僅單取決於共有人誰先
28 興建建物、誰先占有共有物之一部分為利用，以便將來進行
29 分割時，再因其對於土地有感情上及生活上密不可分之依附
30 關係，而令其優先取得該地之權利，此不啻造成無權占有者
31 反而優先取得該部分土地之權利，恐有權利濫用之虞，亦有

01 失公允。

02 3.倘系爭土地均以變賣方式作為分割方法，不僅變賣後得由買
03 主統一就系爭共有土地為整體使用，亦使土地處於最有效使
04 用狀態，所能創造出之經濟價值顯然較高；復由買家競相出
05 價，願以較行情為高之價格公開競價競買得系爭土地全部以
06 為整體使用，當使每位共有人共同獲利，此就系爭土地之利
07 用及經濟效用而言，自亦較符合公平經濟之原則。又者，依
08 民法第824條第7項「變賣共有物時，除買受人為共有人外，
09 共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買
10 者，以抽籤定之」之規定，系爭土地如變價分割，將來執行
11 法院拍賣時，共有人均有依相同條件優先承買之權，亦不影
12 響共有人之權益。職是，本院審酌系爭土地之型態及使用情
13 形、兩造之意願與經濟利益等一切情狀，認將系爭土地均以
14 變價分割，拍賣所得價金，按兩造應有部分比例分配，將有
15 利於系爭土地之整體利用，發揮系爭土地之經濟價值，且符
16 合公平分配之原則。基上，堪認原告主張系爭土地均應採變
17 價分割方式，將拍賣所得價金，各按兩造應有部分比例分
18 配，當屬允當可採。

19 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定訴請分割系爭土
20 地，為有理由。本院審酌系爭土地之性質、使用情形、經濟
21 效用及兩造之利益等情狀，認系爭土地均採變價分割由各共
22 有人分配其價金之方式為分割，最為妥當，爰諭知如主文第
23 1項所示。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與於判決結果
25 無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

26 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
27 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
28 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
29 文。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互
30 換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性
31 質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負

01 擔，均顯失公平，爰依上開規定諭知兩造訴訟費用負擔之比
02 例如主文第2項所示。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 4 日
04 民事第五庭 法官 陳怡瑾

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 4 日
09 書記官 許瑞萍

10 附表一：台中市梧棲區民權段615、615-1、618、618-1、620、6
11 20-1、623-1、625-1、626-1、627-1、630地號土地共有人應有
12 部分面積明細表

13 附表二：訴訟費用分擔

14

編號	姓名	訴訟費用分擔
1	洪 欽 瑞	40%
2	林 瑞 結	8%
3	林 良 男	8%
4	陳林安品	1%
5	蔡林素真	1%
6	林 克 昌	1%
7	林 金 財	1%
8	林 榮 貴	1%
9	林 朝 清	1%
10	尤 燦 耀	1%
11	林 木 崇	1%
12	林 文 崇	8%
13	林 文 昭	1%
14	林 淑 芬	1%

(續上頁)

01

15	林 肇 鴻	1%
16	林 璋 恂	1%
17	五路綠能有限公司	20%
18	曾 晏 儀	1%
19	林 谷 樺	1%
20	陳 雅 彥	1%
21	陳 至 貿	1%