臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3104號

原　　告　賴世全
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　何宛屏律師
複　代理人　韓銘峰律師
被　　告　賴富吉
　　賴國良
　　賴廣穎
　　賴明鋒
　　賴明輝
　　賴明慧
　　賴明容
　　賴柄志
共　　同
訴訟代理人　李鴻維律師
被　　告　賴文龍
　　賴國華
共　　同
訴訟代理人　林開福律師
被　　告　賴世忠
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年6月26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（面積75平方公尺）、臺中市○區○○○段00地號土地（面積80平方公尺）應合併分割由原告取得。

二、兩造共有坐落臺中市○區○○○段0000地號土地（面積25平方公尺）應分由原告取得。

三、兩造共有坐落臺中市○區○○○段0000地號土地（面積259平方公尺）應分由被告賴富吉、賴國良、賴廣穎、賴明鋒、賴明輝、賴明慧、賴明容、賴柄志取得，並按如附表二所示應有部分比例維持共有。

四、原告應依如附表三所示補償金額分別補償被告。

五、訴訟費用由兩造按如附表一所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告起訴時原聲明：「兩造共有坐落臺中市○區○○○段0000○00○0000○0000地號土地（下分稱37-2、38、38-2、38-3地號土地，合稱系爭土地）應予合併分割如起訴狀附圖所示，其中編號A部分所示土地分歸原告、被告賴世忠按應有部分各2分之1比例維持共有；編號B、C部分所示土地分歸被告賴富吉、賴國良、賴廣穎、賴明鋒、賴明輝、賴明慧、賴明容、賴柄志（下稱賴富吉等8人）、賴文龍、賴國華（下稱賴文龍等2人）按起訴狀附表一所示應有部分比例維持共有」（見本院卷一第13頁）。嗣於訴狀送達後，更正聲明為：「兩造共有系爭土地應予合併分割，其中37-2、38、38-3地號土地分歸原告所有；38-2地號土地分歸賴富吉等8人按附表二所示應有部分比例維持共有；原告並應依附表三所示補償金額分別補償被告」（見本院卷二第17至18頁）。核原告前開所為，僅係分割方法之變更，而屬事實上陳述之更正，依前開規定，自非訴之變更或追加。

二、被告賴世忠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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附表一所示，37-2、38地號土地使用分區為第二之一種商業區，38-2地號土地使用分區為第三種商業區，38-3地號土地為道路用地，且無法令禁止分割或因物之使用目的不能分割或訂有不分割期限約定之情形，惟因兩造無法達成分割之協議，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第1款前段、第4、5項規定，訴請合併分割系爭土地等語。並聲明：兩造共有系爭土地應予合併分割，其中37-2、38、38-3地號土地分歸原告所有；38-2地號土地分歸賴富吉等8人按附表二所示應有部分比例維持共有；原告並應依附表三所示補償金額分別補償被告。

二、被告答辯：

㈠賴富吉等8人部分：

不同意原告之分割方案，系爭土地應合併分割如附圖所示，其中編號A、B、E2部分所示土地（面積合計325.5平方公尺）分歸賴富吉等8人、賴文龍等2人按附表四所示應有部分比例維持共有；編號D、E1部分所示土地（面積合計108.5平方公尺）分歸原告、賴世忠按應有部分各2分之1比例維持共有；編號C部分所示土地（面積5平方公尺）分歸兩造按原應有部分比例維持共有；原告、賴世忠並應依附表五所示補償金額分別補償賴富吉等8人、賴文龍等2人。

㈡賴文龍等2人部分：不同意賴富吉等8人之分割方案，不願意維持共有，主張變價分割，或不分配土地而受金錢補償。

㈢賴世忠部分：同意原告之分割方案，不願意維持共有，希望不分配土地而受金錢補償。

三、得心證之理由

㈠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能分割之期限者，不在此限。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割

為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、第824條第6項分別定有明文。本件原告主張系爭土地為兩造共有，各共有人應有部分如附表一所示，其中37-2、38、38-3地號土地相鄰，共有人均相同，兩造間就系爭土地並無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟就分割方法無法達成協議等情，業據提出地籍圖謄本、土地登記謄本為證(見本院卷一第23頁、第103至134頁)，並經本院至現場勘驗並囑託地政機關鑑定測量，有勘驗筆錄、臺中市中山地政事務所(下稱中山地政所)土地複丈成果圖可稽(見本院卷一第231至236頁、第249頁)，堪信為真。而關於系爭土地分割之法令限制：

1.系爭土地位於都市計畫區範圍內，土地上無保存建物、無不能分割及最小分割面積之限制。有中山地政所113年11月6日中山地所二字第1130013479號函可佐(見本院卷一第67頁)。

2.37-2、38地號土地使用分區為「第二之一種商業區」、38-2地號土地使用分區為「第三種商業區」、38-3地號土地使用分區為「道路用地」，依「臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫」之土地使用分區管制，尚無最小面積單位之限制。系爭土地並無建物套繪登錄資料，且無依法令不得分割情形，惟以建築基地興建，應符合臺中市畸零地使用自治條例建築法與都市計畫法及其子法等相關規定辦理，有臺中市政府都市發展局(下稱臺中都發局)113年11月7日中市都建字第1130253186號函、113年11月13日中市都測字第1130257784號函在卷可稽(見本院卷一第69至71頁)。

3.37-2、38地號土地相鄰，位於同一地段，使用性質相同，已如前述。依上開機關函覆意見，系爭土地並無登記保存建物以及農舍坐落或提供興建農舍之註記，且非建築基地之法定空地，堪認系爭土地並無因使用目的或法令限制有不能分割之情形。然38-2地號土地與其餘土地並未相鄰且為不同使用分區；38-3地號土地為道路用地，與37-2、38地號土地使用

分區不同，難認原告、賴文龍等2人請求將系爭土地合併分割為有理由。從而，本件應分就：①37-2及38地號、②38-2地號、③38-3地號分別分割系爭土地。

㈡按分割共有物之訴，係就同一共有關係之共有物，予以分割，使共有人各就共有物之一部分單獨取得所有權之形成訴訟。又共有物之裁判上分割，以原物分割為原則，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配。經查：

1.關於37-2、38地號土地：查此二筆土地相毗鄰，土地上有鐵皮建物分布，又經本院會同中山地政所測量人員至現場履勘，使用分布情形如中山地政所114年1月14日山土測字第004500號土地複丈成果圖(下稱系爭複丈成果圖)所示。原告主張分歸原告一人所有，本院審酌37-2、38地號土地各為75平方公尺、80平方公尺，面積不大且形狀非方正，依照原告之方案，能將土地利用適當整合、簡化共有及相鄰關係，應可促進鄰地合併使用之經濟效益，此方案雖非全體共有人贊成，衡屬適當。賴富吉等8人則主張37-2、38地號土地分歸賴富吉等8人、賴文龍等2人維持共有，惟37-2、38地號土地以原物分配予共有人之一，並無困難，而此2筆土地之共有人數眾多，又有建物占用之情形，且賴文隆等2人已明示不願維持共有，此方案尚非妥適，而為本院所不採。

2.關於38-3地號土地：查此筆土地為道路用地，面積為25平方公尺、呈現不規則形，土地上施作柏油鋪面及排水側溝，作為東側「全國一品」社區車道出入口之一部份，其餘面積則有花圃、鐵皮建物坐落其上，有本院囑託正心不動產估價師聯合事務所所出具之估價報告書(下稱系爭估價報告)、系爭土地複丈成果圖可佐。原告主張將此筆土地歸由原告一人所

有，本院審酌其面積甚小，且為不規則形狀之道路用地，如將其歸由原告一人所有，可適當整合、簡化共有及相鄰關係。且該筆土地實際現況已作為道路使用，已如前述，可見未來可使用之目的有限，為維護道路之屬性及公眾通行權益，應避免土地細分，雖非經全體共有人贊成，對全體共有人而言，應屬有利之分割方式，是考量系爭土地之條件、型態及使用情形、兩造之利益等一切情狀後，分配予原告一人所有，應屬適當。又被告賴富吉等8人固主張該筆土地其中20平方公尺由其等與賴文龍等2人維持共有、其中如附圖C部分(面積5平方公尺)則另分割為兩造共有，然賴富吉等8人之分割方案將土地更為細分、共有及相鄰關係複雜化，且賴文龍等2人明示不願維持共有，其等分割方法難以採憑。

3.關於38-2地號土地：查此筆土地面積259平方公尺，形狀呈現三角形，有二層鐵皮建物(面積75平方公尺，下稱系爭二層鐵皮建物)、平房、鐵皮建物(面積180平方公尺，下稱系爭平房)坐落其上，有系爭複丈成果圖可佐，原告主張將該筆土地分由賴富吉等8人維持共有，本院審酌被告賴國良、賴廣穎自陳系爭二層鐵皮建物為其等使用中(見本院卷一第457至458頁)、被告賴富吉、賴柄志自陳系爭平房之儲藏室為其等使用中(見本院卷一第458頁)，則原告主張將此筆土地分歸賴富吉等8人共有，相當程度能保留建物經濟價值及使用利益，應屬適當。賴富吉等8人則主張38-2地號土地其中如附圖所示E2部分分由賴富吉等8人共有、其中D及E1部分則分由原告及賴世忠共有，然賴富吉等8人之方案將土地過於細分，使共有及相鄰關係更為複雜，賴世忠亦表示不願維持共有關係，考量土地之經濟價值、使用情形等一切情況，應認為原告之分割方案較符合全體共有人之利益及公平原則，應為可採。

4.賴文龍等2人固主張合併變價分割系爭土地，然系爭土地不宜合併分割，已如前述，且系爭土地為4筆位於同段37-3地號土地兩側之畸零地，均有建物、地上物占用情形，38-3地

號土地則已作為道路用地，可見系爭土地之共有關係複雜，不利於市場競價，倘第三人經由拍賣程序取得系爭土地所有權，將使相鄰關係更加複雜，難以整合，不利使用，自非適當。衡諸將系爭土地分割後之經濟效益，應將系爭土地以前述方法為原物分配為適當。

5.按以原物為分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。查依原告方案分割結果，各筆土地有價值高低之差別，共有人分割前持有比例面積與分割後分得之土地面積亦不完全相同，經兩造同意以本院囑託正心不動產估價師事務所鑑定結果為鑑價基準（見本院卷第337至339頁）。依系爭估價報告所示，系爭土地分割後，共有人間應互為找補之數額如系爭估價報告「各共有人間應互為找補金額配賦表」所示（見外放系爭估價報告摘要第4頁）。本院審酌前開鑑定結果尚屬合理，而賴世忠同意由原告現金補償(見本院卷二第13頁)，又觀諸系爭估價報告分就38-3地號、38-2地號、37-2及38地號土地為價格評估(見系爭估價報告第48至57頁、第58至107頁、第108至133頁)，可知系爭土地共有人雖相同，惟地籍並未完全相鄰，且使用分區各異，系爭估價報告係分別鑑估勘估標的分割前之個別價值，僅37-2、38地號土地相鄰，爰合併視為一宗評估(見系爭估價報告第3頁)，則原告主張參照系爭估價報告，依如附表三所示補償金額分別補償被告，應為適當可採。

四、綜上所述，本院經審酌現況土地使用情形、分割後土地之利用、經濟效益及共有人之意願，認採如原告主張分割方法，使兩造所分得土地地形完整，有利將來規劃使用，亦無獨厚任一共有人而損及其他共有人權益之疑慮，符合全體共有人之利益及公平之原則，應為適當，是原告依民法第823條第1項前段，訴請就系爭土地裁判分割，為有理由，應予准許。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

肆、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，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；共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用，民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第2項定有明文。查本件分割共有物之訴，為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗訴之問題，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本院認於裁判分割共有物訴訟，而法院准予分割，原告之訴為有理由時，仍應由兩造分別依如附表一所示土地應有部分比例分擔訴訟費用，較符公平原則，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第2項規定，諭知訴訟費用負擔比例。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　日

民事第二庭　審判長法　官　李悌愷

法　官　鍾宇嫣

法　官　陳　馥

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　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　王峻彬

附圖：本院卷一第463頁

附表一：

坐落臺中市○區○○○段0000○00○0000○0000地號土地			
編號	登記共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	賴富吉	240分之40	240分之40
2	賴世全	240分之30	240分之30
3	賴世忠	240分之30	240分之30

4	賴國良	240分之24	240分之24
5	賴文龍	240分之12	240分之12
6	賴廣穎	240分之12	240分之12
7	賴明鋒	120分之10	120分之10
8	賴明輝	120分之10	120分之10
9	賴明慧	240分之10	240分之10
10	賴明容	240分之10	240分之10
11	賴柄志	240分之20	240分之20
12	賴國華	240分之12	240分之12

附表二（原告方案分割後38-2地號土地共有人應有部分比例）：

編號	登記共有人	應有部分比例
1	賴富吉	78分之20
2	賴國良	78分之12
3	賴廣穎	78分之6
4	賴明鋒	78分之10
5	賴明輝	78分之10
6	賴明慧	78分之5
7	賴明容	78分之5
8	賴柄志	78分之10

附表三（原告方案各共有人應受補償金額，幣別：新臺幣）：

應補償人 應受補償人	賴世全
賴國良	371,173元
賴廣穎	185,587元
賴明鋒	306,846元
賴明輝	306,846元

賴明慧	154,624元
賴明容	154,624元
賴柄志	306,846元
賴富吉	616,158元
賴國華	5,047,059元
賴文龍	5,047,059元
賴世忠	12,617,648元
合計	25,114,470元

附表四（賴富吉等8人方案分割後附圖編號A、B、E2部分所示土地共有人應有部分比例）：

編號	登記共有人	應有部分比例
1	賴明鋒	90分之10
2	賴明輝	90分之10
3	賴明慧	90分之5
4	賴明容	90分之5
5	賴國良	90分之12
6	賴廣穎	90分之6
7	賴富吉	90分之20
8	賴柄志	90分之10
9	賴國華	90分之6
10	賴文龍	90分之6

附表五（賴富吉等8人方案各共有人應受補償金額，幣別：新臺幣）：

應補償人 應受補償人	賴世全、賴世忠
賴明鋒	103,657元

賴明輝	103,657元
賴明慧	51,829元
賴明容	51,828元
賴國良	124,388元
賴廣穎	62,194元
賴富吉	207,314元
賴柄志	103,657元
賴國華	62,195元
賴文龍	62,194元
合計	932,913元