臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3256號

原　　告
即反訴被告　楊燈雄
訴訟代理人　李振祥律師
被　　告
即反訴原告　陳銘峰
被　　告　楊亦浩
　　楊亦華
　　楊秉叡
　　楊宗霖
　　楊麗珠
　　楊秋燕
　　楊彩羚
　　楊雅茵
　　王陳玉花
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　黃紫宸
000000000000000000
被　　告　陳信安
　　王寶沂
　　王永俊
　　王寶杰
　　王瑞毅
上　四　人
訴訟代理人　紀怡如
被　　告　王壽仁
　　楊宗蒼
上　一　人
訴訟代理人　楊惠蓮

被　　告　陳建宇

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年8月27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，應依如附圖及附表二所示分割方法，分割為如附表二所示各該當事人單獨所有、共有；如附表三「應補償人」欄所示共有人，應補償如附表三「應受補償人」欄所示共有人各如附表三所示金額。

訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民事訴訟法第259條定有明文。又民法第824條第5項規定「共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。」，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者。被告即反訴原告陳銘峰(下稱陳銘峰)主張臺中市○○區○○段000地號土地（下同段以地號稱之）與650地號土地(與651地號土地合稱系爭土地)共有人全部相同，爰依上揭規定，提起反訴請求系爭土地合併分割，即屬適法。

二、被告楊亦浩、楊秉叡、楊宗霖、楊麗珠、楊秋燕、楊彩羚、楊雅茵(下稱楊亦浩等7人)、陳建宇、王壽仁、王陳玉花未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告即反訴被告(下稱楊燈雄)、陳銘峰之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、楊燈雄主張：

㈠兩造共有650地號土地，應有部分比例如附表一「應有部分」欄所示。650地號土地無不能分割之情形，兩造未有不

分割之約定，因兩造未能達成分割之協議，且原物分配顯有困難。爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定，求為變價分割650地號土地，所得價金由兩造按附表一「應有部分」欄所示比例分配之判決。

㈡系爭土地如合併分割，則亦應採變價分割，所得價金由兩造按附表一「應有部分」欄所示比例分配之分割方案(下稱甲方案)等語。

二、陳銘峰主張：楊燈雄可自行處分其應有部分，無變價分割必要。650地號土地未臨主要道路，無增益利用價值之急迫性，另651地號土地與650地號土地之共有人、應有部分比例均相同，應合併分割如臺中市清水地政事務所民國114年11月27日函附複丈成果圖(下稱附圖)所示方案(下稱乙方案)應可先經協調等語，資為抗辯。並反訴聲明：如主文第1項所示。

三、被告則以：

㈠王寶沂、王寶杰、王瑞毅、王永俊：同意陳銘峰所提乙方案等語。

㈡陳信安：系爭土地上坐落三合院，有人居住已久，楊燈雄購買系爭土地應有部分應同意系爭土地現狀，而無分割必要，故不同意變價分割，同意陳銘峰所提乙方案等語。

㈢楊宗蒼：希望原物分配，同意陳銘峰所提乙方案等語。

㈣楊亦華：希望保留對系爭土地的應有部分，與楊宗蒼一起分別共有等語。

㈤王陳玉花未於最後言詞辯論期日到庭，據其先前陳述略以：可以接受原物分配或變價分割，亦可接受由其他共有人價金補償等語。

㈥楊亦浩等7人、王壽仁未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳述或聲明。

四、得心證之理由：

㈠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，民法第823條第1項定有明文。陳銘峰主張系爭地號土地為兩造共有，應有部分如附表一所示，有土地登記謄本可稽（見本院卷二第45至55頁），又系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情事，兩造亦未訂有不分割之期限，復無法就分割方法達成協議，是陳銘峰請求裁判合併分割系爭土地，於法有據，應予准許。故楊燈雄主張單獨以變價方式分割650地號土地，即無可取。

㈡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；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項、第2項第1款、第4項均有明文。次法院定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定。經查：

1.系爭土地係共有人相同之相鄰土地，應有部分各如附表一所示乙節，有土地登記謄本、地籍圖可稽（見本院卷一第31頁、卷二第45至55頁）。又系爭土地上有如臺中市清水地政事務所114年5月22日函附複丈成果圖(下稱5月22日成果圖)紅色實線所示之編號A至C棟房屋，門牌號碼為臺中市○○區○路00號房屋(一層磚造鐵皮屋頂四合院平房，下同路房屋以號碼稱之)，編號A房屋內部相通，現由陳建宇居住在內；編號D至G棟房屋則為14號房屋(亦為一層磚造鐵皮屋頂四合院平房)，編號D房屋為王寶杰、王寶怡、王瑞毅、王永俊共有，編號E建物為王壽仁所有、編號F建物為楊宗蒼使用、編號G為王陳玉花所有，系爭土地東邊與南邊分別各有一條通往西寧路及海濱路巷道，寬度僅能供機車通行等情，有5月22日成果圖、本院勘驗筆錄、現場照片可憑（本院卷一第203

至205、365至367、377頁）。

2.考諸乙方案係由陳信安、陳銘峰、陳建宇共同取得附圖編號A、B、B-1、C、A1及甲(即15號房屋四合院中庭部分)，並按應有部分比例維持共有；編號D、D-1部分由王寶沂、王寶杰、王瑞毅、王永俊四人取得，並按應有部分比例維持共有；編號E、E-1由王壽仁單獨取得；編號F、F-1(北側延伸之西側畸零地)由楊宗蒼單獨取得；編號G、G-1(北側延伸之東側畸零地)由王陳玉花單獨取得；編號乙1與乙2(即14號房屋中庭部分）由上開王寶沂、王寶杰、王瑞毅、王永俊、王壽仁、楊宗蒼、王陳玉花取得，並按原應有部分比例維持共有；編號丙(即系爭土地通路部分)及編號B-2部分，則由陳信安、陳銘峰、陳建宇、王寶沂、王寶杰、王瑞毅、王永俊、王壽仁、楊宗蒼、王陳玉花取得，並按應有部分比例維持共有，上開各應有部分比例如附表二所示。

3.審酌該方案符合兩造占有系爭土地之現況，可使系爭土地坐落地上物與其土地使用之權益歸屬，達成最大限度之一致情形，並使配得與其上坐落房屋相符土地之共有人，分別共有14號、15號房屋中庭所有之土地(即附圖編號甲、乙1、乙2)，及保留編號丙、B-2部分由取得原物分配之共有人維持共有，使原物分配之共有人受分配位置，與分割後維持共有之道路用地直接相連，以提供各共有人對外通行之巷道，以避免造成袋地，維持現在占用狀況之社會經濟效益。又陳銘峰、陳建宇、陳信安、王寶沂、王寶杰、王永俊、楊宗蒼均同意乙方案(見本院卷二第172至174頁)，是前揭分割方案，盡量使分割後之土地形狀方正完整，且土地不細分而得整體利用，並盡量符合占有現狀，避免建物遭拆除，並避免袋地之產生，使分割後之土地得充分發揮其經濟價值，且兼顧共有人分割意願，應屬適當、公平之分割方法。

4.至楊亦華雖抗辯要受原物分配，並與楊宗蒼分別共有系爭土地。惟其係與楊棋清其餘繼承人基於繼承關係，公同共有系爭土地之應有部分16分之1，則於遺產分割前，尚無應有部

分(即對於共有物所有權之比例)所得單獨受原物分配。又除楊亦華以外之楊棋清繼承人，於本院言詞辯論程序終結前，均未陳報希望原物分配之意願，亦未提出具體分割方案，故楊亦華所為主張，非屬適當，仍應以乙方案所示分割方案為適當，而應與楊亦浩等7人同受價金補償。

5.楊燈雄雖主張變價分割系爭土地，然共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，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(最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照)。審酌本件系爭土地經原物分割後，取得原物之共有人獲分土地仍有50至200多平方公尺可供使用，其無性質上不能分割或分割後將劇烈減損系爭土地價值之情形，則楊燈雄主張之甲方案，即非適當，並無可採。

㈢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。為民法第824條第3項所明定。又關於共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原物分割後之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額（最高法院110年度台上字第164號判決意旨參照）。經查：

1.經本院囑託正心不動產估價師聯合事務所，就系爭土地以乙方案方割後價值為鑑價，據其作成不動產估價報告書（下稱系爭報告書），觀諸系爭報告書，其就系爭土地價格之評估，係依一般因素、區域因素、個別因素、區域不動產市場供需情形等因素，進行專業分析（見系爭報告書第5至28頁），並採用比較法、土地開發分析法之理由（見系爭報告書第31至32頁），並經價格評估過程後決定系爭不動產之價

值，為乙方案鑑價補償之估價結果，其鑑價方法尚稱嚴謹，故系爭報告書應得作為本院審酌金錢補償之參考基準。楊燈雄雖主張系爭報告書所鑑定分配後土地價值過低，不得作為價值增減依據，然其未具體指明何處有違反相關估價規則，則其所述，尚無可採。

2.系爭報告書認如附表三「應補償人」欄所示共有人實際分得價值超逾按彼等原應有部分比例應分得價值，如附表三「應受補償人」欄所示共有人則未能按原應有部分受分配，各共有人各應受補償及應補償之金額如附表三所示（見系爭報告書第81至82頁）。陳銘峰、陳信安、陳建宇、楊宗蒼、王寶沂、王寶杰、王瑞毅、王永俊亦陳以對鑑定結果無意見等等語（見本院卷二第463頁）。故如附表三「應補償人」欄所示共有人應按該表所示金額，分別補償如附表三「應受補償人」欄所示共有人。

五、綜上所述，本院審酌各共有人之意願、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用等各情，認系爭土地依乙方案分割，各共有人分割後之分配位置、面積與應有部分比例如附圖、附表二所示，並由如附表三「應補償人」欄所示共有人按該表所示金額，分別對附表三「應受補償人」欄所示共有人為金錢補償，較為合理及公平適當。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、末按，分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，因此，本件訴訟費用若完全命形式上敗訴之當事人負擔，顯然有欠公平。是本院酌量本件情形，認訴訟費用應由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　17　　日

民事第二庭　法　官　鍾宇嫣

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　　9　　月　　17　　日

書記官　林錦源

附表一：

編號	共有人/地號	650	651	訴訟費用負擔比例
		應有部分比例	應有部分比例	
1	楊燈雄	1/8	1/8	1/8
2	王陳玉花	1/8	1/8	1/8
3	陳信安	1/8	1/8	1/8
4	陳銘峰	1/8	1/8	1/8
5	王寶沂	1/32	1/32	1/32
6	王寶杰	1/32	1/32	1/32
7	王瑞毅	1/32	1/32	1/32
8	王壽仁	1/8	1/8	1/8
9	楊宗蒼	1/16	1/16	1/16
10	陳建宇	1/8	1/8	1/8
11	王永俊	1/32	1/32	1/32
12-1	楊亦浩	公同共有1/16	公同共有1/16	1/16
12-2	楊亦華			
12-3	楊麗珠			
12-4	楊秋燕			
12-5	楊彩羚			

12-6	楊秉叡			
12-7	楊宗霖			
12-8	楊雅茵			
備註	楊燈雄於114年12月1日以買賣為登記原因，取得王壽仁與王陳玉花之應有部分各1/8，然均未承當訴訟，不影響王壽仁與王陳玉花之被告地位。			

附表二：

附圖坵塊編號	所有人	面積（㎡）	應有部分	備註
A	陳銘峰、陳信安、陳建宇	94.79	陳銘峰：1/3	按左列應有部分比例維持共有
B		41.60		
B-1		3.23	陳信安：1/3	
C		54.25		
A-1		28.10	陳建宇：1/3	
甲		35.37		
D	王寶沂、王寶杰、王瑞毅、王永俊	49.92	王寶沂：1/4	按左列應有部分比例維持共有
			王寶杰：1/4	
D-1		2.15	王瑞毅：1/4	
			王永俊：1/4	
E	王壽仁	46.89	1/1	
E-1	王壽仁	3.88	1/1	
乙1	王寶沂、王寶杰、王瑞毅、王永俊、王壽仁、楊宗蒼、王陳玉花	23.03	王寶沂：1/14	按左列應有部分比例維持共有
			王寶杰：1/14	
			王瑞毅：1/14	
			王永俊：1/14	
乙2		48.32	王壽仁：2/7	
			楊宗蒼：1/7	
			王陳玉花：2/7	
丙	陳銘峰、陳信安、陳建宇、王寶沂、	114.90	陳銘峰：2/13	按左列應有部分比例維持共有
			陳信安：2/13	
			陳建宇：2/13	

	王寶杰、王瑞毅、王永俊、王壽仁、楊宗蒼、王陳玉花		王寶沂：1/26	
B-2		7.77	王寶杰：1/26	
			王瑞毅：1/26	
			王永俊：1/26	
			王壽仁：2/13	
			楊宗蒼：1/13	
			王陳玉花：2/13	
F	楊宗蒼	65.18	1/1	
F-1	楊宗蒼	9.37	1/1	
G	王陳玉花	105	1/1	
G-1	王陳玉花	16.25	1/1	

附表三(新臺幣/元)：

	應補償人					
應受補償人	王陳玉花	陳信安	陳銘峰	陳建宇	楊宗蒼	合計
楊亦浩等7人及楊亦華(公同共有)	691,277	185,864	185,863	185,863	495,232	1,744,099
楊燈雄	1,382,557	371,727	371,727	3717,27	990,465	3,488,203
王寶沂	29,576	7,953	7,953	7,953	21,190	74,625
王寶杰	29,578	7,951	7,953	7,953	21,190	74,625
王瑞毅	29,578	7,953	7,953	7,951	21,190	74,625
王永俊	29,578	7,953	7,953	7,953	21,188	74,625
王壽仁	154,810	41,624	41,623	41,624	110,907	390,588
合計	2,346,954	631,025	631,025	631,024	1,681,362	