

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第32號

原告 華泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴昭銑

訴訟代理人 許博堯律師

被告 王輝耀

訴訟代理人 王百祺

被告 王 賀

林龍湖

上 一 人

訴訟代理人 林家進律師

被告 鄭垂朱

王陳米

王順鴻

王憶芬

上三人共同

訴訟代理人 葉耀中律師

複代理人 林俊甫律師

被告 王進益

王進通

王進榮

陳棟樑

施啓章

陳雪琴

曾柏瑞

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國114年6月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

01 兩造共有坐落臺中市○○區○○段00地號土地予以變賣，所得價
02 金按兩造應有部分比例分配於兩造。

03 訴訟費用由兩造按附表應有部分比例負擔。

04 事實及理由

05 一、被告王進益、王進通、陳棟樑、施啓章、陳雪琴、曾柏瑞
06 （上4人合稱陳棟樑等4人）經合法通知，無正當理由，未於
07 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
08 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

09 二、原告主張：坐落臺中市○○區○○段00地號土地（下稱系爭
10 土地）為兩造所共有，應有部分如附表所示，兩造無不分割
11 之契約，因系爭土地無法原物分割，請准系爭土地變價，賣
12 得價金依兩造應有部分比例分配等語，並聲明如主文第1項
13 所示。

14 三、被告王賀、林龍湖陳述略以：同意原告分割請求及變價分割
15 等語。

16 四、被告王陳米、王順鴻、王憶芬（下稱王陳米等3人）以：請
17 原物分割系爭土地如附圖所示（臺中市豐原地政事務所收件
18 日期文號113年11月19日豐土測字第237100號），編號甲
19 （面積251.41平方公尺）分歸被告王陳米等3人、王輝耀、
20 鄭垂朱、被告王進益、王進通、王進榮（上3人合稱被告王
21 進益等3人）分別共有，編號乙（面積749.02平方公尺）分
22 歸原告、被告王賀、林龍湖、陳棟樑等4人分別共有等語。
23 被告王輝耀、鄭垂朱、王進榮以：同意被告王陳米等3人分
24 割方案等語。

25 五、被告王進通、王進益未於最後言詞辯論期日到場，被告王進
26 通於前期日所為陳述略以：庭後與兄弟商量等語（見卷第16
27 6頁）；被告王進益於前期日所為陳述略以：同意被告王陳
28 米等3人分割方案等語（見卷第354頁）。

29 六、被告陳棟樑等4人未於言詞辯論期日到場，據其等提出書狀
30 所為陳述略以：同意原告請求及變價分割等語（見卷第145-
31 159頁）。

01 七、得心證之理由：

02 (一)系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表所示，有土地登
03 記謄本附卷可稽（見卷第27-36、93-103頁）。

04 (二)按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
05 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
06 者，不在此限」，民法第823條第1項定有明文。經本院向相
07 關機關函詢結果，系爭土地屬都市土地，為住宅區，無建物
08 保存登記，無建造執照套繪登錄資料，無農舍套繪資料，有
09 臺中市豐原地政事務所113年1月24日豐地二字第1130000689
10 號函、臺中市政府都市發展局113年1月25日中市都建字第11
11 30016431號函及臺中市豐原區公所113年1月31日中市豐農字
12 第1130002490號函在卷可佐（見卷第79-83頁）。系爭土地
13 上有編號豐勢路2段332巷道，現況為瀝青混凝土路面，鋪設
14 年代久遠，豐原區公所未進行養護，亦無相關養護資料，該
15 地翁子里長確認該巷道有開放通行達20年以上從未中斷之事
16 實，該巷道前後各有1處出入口，其內有豐勢路2段74號、80
17 號、82號、84號住戶，為該4戶住戶唯一可通行道路，由豐
18 原區公所相片基本圖顯示，該巷道於67年至83年止標示為道
19 路（小路），89年迄今相片基本圖無標示是否為道路，就既
20 成道路是否符合司法院大法官400號解釋相關構成要件，依
21 現有客觀資料尚難認定，有臺中市政府建設局114年3月21日
22 局授建養工山字第1140013734號函在卷可參（見卷第463-46
23 4頁）。系爭土地上編號豐勢路2段332巷道，既非由豐原區
24 公所進行養護，僅供豐勢路2段74號、80號、82號、84號4住
25 戶對外通行，應屬私人私設便道，並非供不特定之公眾通行
26 必要之既成道路，既非供公眾通行之道路，不受土地已開闢
27 為道路，因物之性質不得分割限制。基上，堪認系爭土地並
28 無依法令規定或因物之使用目的不得分割情形。兩造就分割
29 系爭土地不能協議決定，原告請求分割系爭地號土地，核屬
30 有據。

31 (三)次按「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時

01 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
02 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
03 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。
04 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
05 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
06 以價金分配於各共有人」，「以原物為分配時，如共有人中
07 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
08 之」，民法第824條第2項、第3項分別定有明文。又分割共
09 有物應斟酌共有物之性質、經濟效益及全體共有人之利益，
10 並應符合公平原則。分割共有物，究以原物分割或變價分配
11 其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，
12 但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體
13 共有人利益等，公平裁量。若原則上認原物分配對全體或多
14 數共有人有利，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始
15 予變賣，以價金分配於各共有人，且就原物分配時，如共有
16 人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並
17 非定出於變賣之一途（最高法院94年度台上字第1768號、98
18 年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查：

- 19 1. 按民法第824條第1項規定各共有人均受原物之分配顯有困
20 難，當依社會一般之觀念定之，包括法律上之困難(如法律
21 上禁止細分)，以及事實上之困難(如共有人按其應有部分分
22 配所獲分配之共有物極少，致難以利用)(最高法院104年度
23 台上字第1792號判決參照)。查系爭土地按共有人應有部分
24 比例原物分割結果，被告王賀、王陳米等3人、王進益等3
25 人、陳棟樑等4人各分得土地面積8.93平方公尺至35.73平方
26 公尺不等，所得分配土地顯然過小，個人分配土地地形難期
27 方整不利於土地利用，更難為依土地使用目的之建築使用，
28 即有共有人均受原物之分配顯有困難之情形。
- 29 2. 被告王陳米等3人主張原物分割系爭土地分割如附圖所示編
30 號甲（面積251.41平方公尺）分歸被告王陳米等3人、王輝
31 耀、鄭垂朱、被告王進益等3人分別共有，編號乙（面積74

01 9.02平方公尺)分歸原告、被告王賀、林龍湖、陳棟樑等4
02 人分別共有等語。惟按分割共有物，以消滅共有關係為目
03 的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使
04 用目的不能分割(如為道路)或部分共有人仍願維持其共有
05 關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共
06 有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有(最高法院69
07 年台上字第1831號判例參照)。原告、被告林龍湖陳明不願
08 與其他共有人維持共有，被告王賀、陳棟樑等4人均主張變
09 價分割，難認其等有繼續維持共有意願，被告王陳米等3人
10 主張原物分割方案，仍使原告與被告林龍湖、王賀、陳棟樑
11 等4人維持共有，與前揭判例意旨不合，自難採取。

- 12 3.再按，民法第824條規定裁判分割共有物之方法如下：①原
13 物分配各共有人(第824條第2項第1款前段)，併以金錢補償
14 不能按其應有部分分配共有人(第824條第3項)。②原物分配
15 顯有困難，原物分配部分共有人，金錢補償未受分配共有人
16 (第824條第2項第1款後段、第3項)。③原物分配顯有困難，
17 變賣共有物價金分配各共有人(第824條第2項第2款前段)。
18 ④原物分配顯有困難，原物一部分配各共有人，他部分變
19 賣，以價金分配各共有人(第824條第2項第2款後段)。⑤原
20 物部分分割，部分維持共有(第824條第4項)。又民法第824
21 條第2項第2款後段規定：「以原物之一部分分配於各共有
22 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人」，依文義應係指
23 將原物一部分分配於「各共有人」，他部分變賣，將價金分
24 配於「各共有人」，即就同一共有物，對於全體共有人，應
25 採相同之分割方法，易言之，法院於斟酌究何種方式為適
26 當、公平、合法之分割方式時，並不能採用將系爭土地之部
27 分分割予部分共有人(例如：主張原物分割者)，再將其餘
28 土地予以變價後分配價金予其他未取得土地者(臺灣高等法
29 院暨所屬法院105年法律座談會民事類提案第11號研討結果
30 參照)。被告王陳米等3人主張依其等原物分割方案，若原
31 告、被告林龍湖、王賀、陳棟樑等4人不願維持共有，則請

01 求將附圖所示編號甲（面積251.41平方公尺）部分分歸被告
02 王陳米等3人、王輝耀、鄭垂朱、王進益等3人分別共有，將
03 附圖編號乙部分予以變賣，價金分配予原告、被告林龍湖、
04 王賀、陳棟樑等4人等語，即係將部分土地原物分割予部分
05 共有人，將其餘土地變價分配價金予其他未分配土地共有
06 人，揆之前揭說明，此分割方法不能採取。

07 4. 被告王陳米等3人復主張依其等原物分割方案，將附圖所示
08 編號甲（面積251.41平方公尺）部分分歸被告王陳米等3
09 人、王輝耀、鄭垂朱、王進益等3人分別共有，將附圖編號
10 乙部分分歸原告，由原告金錢補償被告林龍湖、王賀、陳棟
11 樑等4人等語。然原告並無表示同意依此方案分割，且其陳
12 明附圖編號甲部分為袋地，分割後必需通行附圖編號乙部分
13 對外通行，被告王陳米等3人雖稱附圖編號甲部分得由鄰地
14 對外通行，但未舉證證明，則依此方法分割顯然對於原告不
15 利，不能採取。

16 5. 被告鄭垂朱稱在系爭土地有賴以居住80號房屋等語（見卷第
17 203頁），被告王進益稱在系爭土地有父母賴以居住房屋等
18 語（見卷第202頁），惟系爭土地上房屋為磚造鐵皮房屋，
19 甚為老舊，有相片在卷可左（見卷第133-143頁），且其等
20 均有意願出售土地，僅買賣價格及其他條件未能合致（見卷
21 第507-509），而被告鄭垂朱、被告王進益等3人應有部分比
22 例不大，以原告出價每坪28萬元計算，系爭土地變價結果，
23 被告鄭垂朱、被告王進益等3人可分得高額價金，足敷另尋
24 居住房屋，系爭土地有相當大面積，前開房屋面積僅佔少
25 數，其餘土地荒廢並無有效利用，將系爭土地全部變價由買
26 受人重新規劃利用，當較符合社會經濟效益，是不能以被告
27 鄭垂朱、王進益在系爭土地現有居住房屋，遂謂不得變賣系
28 爭土地以為分割。

29 6. 兩造亦無意願由分配系爭土地全部，而以金錢補償未受土地
30 分配之共有人，則本件僅能採取以變價分割方式，較能確保
31 系爭土地價值得公平分配予各共有人。原告主張應變賣系爭

01 土地將價金平均分配予共有人之分割方法，允可顧及兩造利
02 益並達分割共有物之目的，爰諭知分割方法如主文第1項所
03 示，以消滅共有關係。

04 八、末按兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告起
05 訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參考，
06 法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張
07 之拘束，即不得以原告所主張分割方法之不當，遽為駁回分
08 割共有物之訴之判決，故就原告主張分割方案部分並不生其
09 訴有無理由之問題。惟分割共有物乃具非訟事件之性質，本
10 院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩
11 造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同
12 縱法院認原告請求分割共有物為有理由，而依法定方法分
13 割，被告應訴並提出不同主張，促使法院就如何為適法分割
14 形成積極心證，要屬其等伸張或防衛權利所必要，如僅因法
15 院准許原告分割共有物之請求及其分割方案，即命被告應負
16 擔全部訴訟費用，不免失衡而有顯失公平情形。爰依民事訴
17 訟法第80條之1規定，酌量情形，命兩造依主文第2項所示比
18 例負擔訴訟費用。

19 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
20 第1項前段、第78條、第80條之1、第86條第1項前段，判決
21 如主文。

22 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日

23 民事第一庭 法官 熊祥雲

24 正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日

28 書記官 林卉嬭

29 附表：臺中市○○區○○段00地號土地（面積1000.43平方公尺）

(續上頁)

01

共有人姓名	應有部分暨共有人應分擔 訴訟費用比例	面積 (平方公尺)
王輝耀	24分之1	41.68
王輝耀	24分之1	41.68
王 賀	84分之3	35.73
林龍湖	36分之4	111.15
鄭垂朱	756分之37	48.96
王陳米	336分之3	8.93
王順鴻	336分之6	17.86
王憶芬	336分之3	8.93
王進益	72分之2	27.79
王進通	72分之2	27.79
王進榮	72分之2	27.79
陳棟樑	1440分之24	16.68
施啓章	1440分之24	16.68
陳雪琴	1440分之24	16.68
曾柏瑞	1440分之24	16.68
華泰商業銀行 股份有限公司	540分之289	535.42