

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第401號

原告 黃逢甲  
訴訟代理人 張順豪律師  
蔡梓詮律師  
被告 黃嘉禾

訴訟代理人 陳金村律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年8月5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000地號土地（面積308平方公尺），應分割為如附圖一之臺中市大甲地政事務所民國114年1月3日土地複丈成果圖所示，其中附圖一區塊A（面積82平方公尺）、區塊D（面積73平方公尺）分歸原告所有；其中附圖一區塊B（面積102平方公尺）、區塊C（面積48平方公尺）、區塊E（面積2平方公尺）、區塊F（面積1平方公尺）分歸被告所有。
- 二、原告應補償被告新臺幣24萬2,000元。
- 三、訴訟費用由兩造依附表「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：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。本件原告起訴時，訴之聲明一為「兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地准予分割為如民事起訴狀之附圖所示，即編號A部分土地（面積約154平方公尺，範圍以實測為準）歸原告取得；編號B部分土地（面積約154平方公尺，範圍以實測為準）歸被告取得」（見113年度中司調字第594號卷第11頁），嗣於民國114年3月24日具狀更易為「兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（面積308

01 平方公尺)，准予分割如臺中市大甲地政事務所收件日期11  
02 3年9月30日甲土測字第105900號，複丈日期113年12月26日  
03 複丈成果圖方案所示，編號289土地（區塊A）面積82平方公  
04 尺、編號289土地（區塊D）73平方公尺，合計面積155平方  
05 公尺，分歸原告取得；編號289土地（區塊B）102平方公  
06 尺、編號289土地（區塊C）48平方公尺、編號289土地（區  
07 塊E）2平方公尺、編號289土地1平方公尺，合計面積153平  
08 方公尺，分歸被告取得」（見本院卷第169頁）。經核原告  
09 所為，僅係依據臺中市大甲地政事務所（下稱大甲地政事務  
10 所）複丈測量結果而特定其聲明，為補充、更正事實上之陳  
11 述，未變更訴訟標的，非屬訴之變更或追加，與前揭規定相  
12 符，應予准許。

13 貳、實體部分：

14 一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系  
15 爭土地）為兩造共有，應有部分為如附表所示，又系爭土地  
16 上分別坐落有原告所有之同段216、542建號建物（門牌號碼  
17 為臺中市○○區○○路00號，以下分別稱216建號建物、542  
18 建號建物），及被告所有之同段218、219建號建物（門牌號  
19 碼為臺中市○○區○○路00號，以下分別稱218建號建物、2  
20 19建號建物），系爭土地依其使用目的無不能分割之情事，  
21 且兩造間未訂有不得分割之特約，因共有人全體無法就分割  
22 方式達成協議，爰依民法第823條第1項、第824條規定提起  
23 本件訴訟，請求准予分割等語。並聲明：如主文第一項所  
24 示。

25 二、被告則以：系爭土地於66年8月間，已由原共有人簽訂約定  
26 書（下稱系爭約定書），約定雙方現有房屋之共用壁不拆  
27 除，訴外人即臺中市○○區○○路00號房屋斯時之所有人黃  
28 陳雲珍以在自己屋內另新建牆壁為原則，現有房屋之牆壁包  
29 含土地，由訴外人即臺中市○○區○○路00號房屋斯時之所  
30 有人黃慶珍、黃安信取得，而兩造於108年12月5日簽訂合意  
31 解除契約協議書，約定兩造解除分割契約後，係繼續沿用系

01 爭約定書之約定，是系爭約定書之內容得以拘束兩造，且兩  
02 造既已分別繼受取得系爭約定書甲、乙雙方之土地暨地上建  
03 物，自應受系爭約定書之拘束，有關係爭土地之分割方法，  
04 應依照系爭約定書內之約定為之。而本件現存牆壁為當初房  
05 屋之共同牆壁（下稱系爭共用壁），並非黃陳雲珍改建後之  
06 新建牆壁，依系爭約定書第2條約定，該牆壁及其坐落土地  
07 均應由被告取得，大甲地政事務所人員於測繪土地複丈成果  
08 圖時，將系爭共用壁坐落土地即附圖二標示黃色部分土地，  
09 錯誤認定為216建號建物坐落位置，顯與前述不同而有誤  
10 認，是本件若依系爭約定書第2條約定，雙方應以附圖二所  
11 示紅色直線即原共同牆壁（由被告取得）與原告新建牆壁間  
12 之界線作為分割線，始為正確，亦即兩造共有之系爭土地應  
13 以附圖二所示紅線為分割線，分割線以西之編號甲部分土  
14 地，分歸由被告取得，分割線以東之編號乙部分土地，分歸  
15 由原告取得。並聲明：原告之訴（原告主張之分割方案）應  
16 予駁回。

### 17 三、得心證之理由：

18 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
19 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不可分割之期  
20 限者，不在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法  
21 行之。分割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時  
22 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
23 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各  
24 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分  
25 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價  
26 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，  
27 他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，  
28 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，  
29 得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其  
30 他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第82  
31 3條第1項、第824條第1項至第4項分別定有明文。經查，

01 本件原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分  
02 比例如附表所示，兩造就系爭土地並無不得分割之約定，  
03 亦無因物之使用目的有不能分割之情事等情，業據提出與  
04 其所述相符之地籍圖謄本、土地登記謄本、建物登記謄  
05 本、現場照片為證（見113年度中司調字第594號卷第21頁  
06 至第43頁），且為兩造所不爭執；而被告不同意原告主張  
07 如附圖一所示之分割方案，並提出如附圖二所示之分割方  
08 案，足見兩造顯不能達成分割之協議。從而，兩造既為系  
09 爭土地之共有人，且無法就分割達成協議，又依系爭土地  
10 之使用目的並無不能分割之情事，兩造間亦無不為分割之  
11 約定，復查無何法令之限制，是揆諸前揭規定，原告訴請  
12 裁判分割系爭土地，核屬有據。

13 (二)系爭土地應以原物分割分配予兩造，並以附圖一之分割方  
14 式為適當：

15 (1)按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割  
16 方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用  
17 及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理  
18 之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束  
19 （最高法院93年度台上字第1797號判決意旨參照）。再  
20 按分割共有物訴訟時，法院對分割方法固有裁量權，但  
21 審諸民法第824條第2項至第4項規定，應以原物分配為  
22 原則，即以原物分配於各共有人（原物分配）；如有事  
23 實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，將原  
24 物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金  
25 錢補償（原物分配兼金錢補償）；或將原物之一部分分  
26 配予各共有人，其餘部分則變賣，價金依共有部分價值  
27 分配（原物分配與價金分配併用）；並審酌共有人之利  
28 益或其他必要情形，得就共有物之部分維持共有；變價  
29 分割（價金分配）為劣後之選擇。又共有物採取原物分  
30 配兼金錢補償之方式，令共有人尚得享有共有物財產權  
31 之存續價值（包括金錢、感情、生活等），此與共有物

01 逕於自由市場出售取得交換價值再分配價金之方式，二  
02 者意義不同。法律賦予法院有相當之裁量權，俾符實際  
03 並得彈性運用，使裁判分割方法多樣化、柔軟化，法院  
04 應依職權斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、使用  
05 狀況、價格、經濟效用、公共利益，暨共有人對共有物  
06 感情或生活上有密不可分之依存關係等，公平裁量，酌  
07 定妥適之分割方法（最高法院111年度台上字第1353號  
08 判決要旨參照）。

09 (2)經查，本院於113年12月26日現場勘驗結果，系爭土地  
10 上分別有原告所有之216建號建物、542建號建物，及被  
11 告所有之218建號建物、219建號建物，其中原告所有之  
12 542建號建物及被告所有之218建號建物，均為有人使用  
13 狀態，且皆臨蔣公路，建物面寬皆為4米7；原告所有之  
14 216建號建物及被告所有之219建號建物，均面臨停車  
15 場；另4棟建物中間有一L形空地，現由被告使用等情，  
16 有勘驗筆錄、勘驗照片（見本院卷第73頁至第135頁）  
17 可參，並經本院囑託大甲地政事務所人員標繪系爭4筆  
18 建物及L形空地坐落系爭土地之位置及面積，此有附圖  
19 一所示之臺中市大甲地政事務所114年1月3日土地複丈  
20 成果圖（見本院卷第157頁）在卷可佐，是兩造就渠等  
21 建物坐落之土地，既均有臨面寬4米7之蔣公路，可各自  
22 對外通行，不因分割而形成袋地，本院考量216建號建  
23 物、542建號建物（即附圖一區塊A、D）為原告所有，2  
24 18建號建物、219建號建物及L形空地為被告所有並使用  
25 （即附圖一區塊B、C、E、F）之系爭土地使用現況，並  
26 兼顧兩造之最佳利益及公平原則，使系爭土地得以發揮  
27 最大經濟效用等節，認為原告所提方案，即系爭土地應  
28 分割為如附圖一所示，其中附圖一區塊A（面積82平方  
29 公尺）、區塊D（面積73平方公尺）分歸原告所有；其  
30 中附圖一區塊B（面積102平方公尺）、區塊C（面積48  
31 平方公尺）、區塊E（面積2平方公尺）、區塊F（面積1

01 平方公尺)分歸被告所有，應屬適當可採，且有利於全  
02 體共有人之分割方案。

03 (3)至被告固抗辯就系爭共用壁坐落之土地部分，應分歸被  
04 告所有等語。然裁判分割共有物，屬形成判決，法院定  
05 共有物之分割方法，不受當事人聲明、主張或分管約定  
06 之拘束，此為最高法院93年度台上字第1797號判決意旨  
07 揭示如上；又兩造於113年12月26日現場勘驗時，已就  
08 系爭共用壁如何劃分進行討論，雙方均同意由兩造各取  
09 得二分之一，並由兩造之其中一造在系爭共用壁上以紅  
10 色噴漆標繪系爭共用壁之中間界線等情，有勘驗筆錄、  
11 勘驗照片(見本院卷第75頁、第131頁)在卷供憑，堪  
12 認兩造就系爭共有壁所坐落之土地如何分割，實已取得  
13 共識；況觀諸附圖一之土地複丈成果圖及系爭共用壁照  
14 片(見本院卷第109頁、第117頁、第119頁、第123頁、  
15 第131頁)，系爭共有壁既係連結原告所有216建號建  
16 物、542建號建物與被告所有之218建號建物，屬支撐該  
17 等建物之重要結構，倘採被告之分割方案，將系爭共用  
18 壁坐落之土地分歸被告所有，勢將徒生紛爭及訴訟之可  
19 能，且若被告日後擅將系爭共用壁拆除，更恐生危害於  
20 原告所有216建號建物、542建號建物之結構安全，是本  
21 院考量兩造就系爭土地之使用現況、現場勘驗時取得之  
22 共識及216建號建物、542建號建物、218建號建物之結  
23 構安全，認系爭共用壁所坐落之土地，宜由兩造各取得  
24 二分之一，要屬合理適當。是被告請求依如附圖二所示  
25 方法分割，非屬可採之分割方法。

26 (三)再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按  
27 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3  
28 項定有明文，是法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人  
29 之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價  
30 格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配  
31 之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之

01 （最高法院69年台上字第1831號、57年台上字第2117號判  
02 決先例意旨參照），是系爭土地應各別為原物分配，於其  
03 中共有人所受分配之不動產，其價格不相當時，依上開規  
04 定，即應以金錢補償之。又兩造就價格不相當部分，同意  
05 由原告補償被告之金額為新臺幣（下同）24萬2,000元乙  
06 節，為兩造所不爭執（見本院卷第207頁、第221頁），系  
07 爭土地分歸原告所有之面積合計為155平方公尺，分歸被  
08 告所有之面積合計為153平方公尺，已如上述，原告分得  
09 系爭土地部分，既已逾其應有部分比例，由原告就價格不  
10 相當部分，補償被告24萬2,000元，尚屬公平可採。

11 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定提起本  
12 訴，請求判決分割系爭土地，為有理由，本院考量系爭土地  
13 之型態、經濟效用、兩造之意願及利益、共有物之性質、分  
14 割前使用狀況等情，認系爭土地應分割為如附圖一所示，其  
15 中附圖一區塊A（面積82平方公尺）、區塊D（面積73平方公  
16 尺）分歸原告所有；其中附圖一區塊B（面積102平方公  
17 尺）、區塊C（面積48平方公尺）、區塊E（面積2平方公  
18 尺）、區塊F（面積1平方公尺）分歸被告所有，並由原告補  
19 償被告24萬2,000元，係屬較為公平合理之分配，且符合全  
20 體共有人利益之分割方法，並諭知如主文第一項、第二項所  
21 示。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均  
23 於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：按因共有物分割、經界或其他性質上  
25 類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，  
26 法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法  
27 第80條之1定有明文。原告提起本件分割共有物之訴，為形  
28 式形成訴訟，性質上並無訟爭性，法院不受當事人聲明分割  
29 方法之拘束，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故  
30 實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因  
31 本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由兩造依

01 附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔，始為公平，爰  
02 諭知訴訟費用之負擔如主文第三項所示。

03 中 華 民 國 114 年 9 月 1 日  
04 民事第一庭 法官 簡佩琄

05 以上正本係照原本作成。

06 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（須  
07 附繕本）。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 9 月 1 日  
09 書記官 郭盈呈

10 附表：應有部分及訴訟費用負擔比例

11

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	黃逢甲	2/4	1/2
2	黃嘉禾	1/2	1/2