臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第409號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳明昌

訴訟代理人　林益輝律師

被　　告　張朝安

張朝宗

張麗娟

000000000000000000

張淑停

張換枝

上五人共同

訴訟代理人　陳泓宇律師

被　　告　何林秋閨

何條龍

何怡玟

何怡玲

何怡虹

何佳昊

兼上一人之

法定代理人　何育璟

被　　告　陳國雄

000000000000000000

陳國明

施明吉

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告與被告張朝安、張朝宗、張麗娟、張淑停、張換枝、何林秋閨、何條龍、何怡玟、何怡玲、何怡虹、何佳昊、何育

璟、陳國雄、陳國明等人所共有坐落臺中市○○區○○段0000地號、1679地號、1678-2地號、1679-2地號等4筆土地准予合併分割，其分割方法如附圖二（即臺中市中興地政事務所收件日期民國114年10月17日興土測字121400號土地複丈成果圖）編號A所示土地（面積合計250.76平方公尺）、B所示土地（面積合計99.81平方公尺）分歸被告何佳昊（應有部分15052／25076）、何林秋閨（應有部分1265／25076）、何條龍（應有部分8759／25076）3人按上揭應有部分比例維持分別共有；如附圖二編號C所示土地（面積合計784.59平方公尺）分歸原告單獨所有（權利範圍全部）；如附圖二編號D所示土地（面積合計278.52平方公尺）分歸被告何林秋閨（應有部分23811／25076）、何育璟（1265／25076）2人按上揭應有部分比例維持分別共有；如附圖二編號E所示土地（面積合計23.46平方公尺）分歸被告何條龍（應有部分1924／12327）、何林秋閨（應有部分5236／12327）、何怡玟（應有部分1390／12327）、何怡玲（應有部分1390／12327）、何怡虹（應有部分2387／12327）5人按上揭應有部分比例維持分別共有；如附圖二編號F所示土地（面積合計99.81平方公尺）分歸原告單獨所有（權利範圍全部）；如附圖二編號G所示土地（面積合計38.25平方公尺）分歸被告張朝安、張朝宗、張麗娟、張淑停、張換枝5人按應有部分比例各5分之1維持分別共有；如附圖二編號H所示土地（面積合計92.51平方公尺）分歸被告陳國明單獨所有（權利範圍全部，附圖二編號H所示備註欄雖記載為楊宇涵，但因陳國明於本訴訟中已取得原楊宇涵全部應有部分之土地，並已承當本件訴訟，故應分配由陳國明單獨取得所有權）；如附圖二編號I所示土地（面積合計101.06平方公尺）分歸被告陳國雄、陳國明2人按應有部分比例各2分之1維持分別共有。

二、原告與被告張朝安、張朝宗、張麗娟、張淑停、張換枝、何林秋閨、何條龍、何怡玟、何怡玲、何怡虹、何佳昊、何育

璟、陳國雄、陳國明等人應按如附表二所示之找補對象及金額進行找補（由於陳國明於本訴訟中已取得原楊宇涵全部應有部分土地，並已承當本件訴訟，故應繼受楊宇涵之全部權利義務進行找補）。

三、原告與被告施明吉共有坐落臺中市○○區○○段0000地號、1686地號等2筆土地，准予合併分割，並分歸被告施明吉單獨所有（權利範圍全部）；被告施明吉應補償原告新臺幣427萬5637元。

四、就原告與被告張朝安、張朝宗、張麗娟、張淑停、張換枝、何林秋閨、何條龍、何怡玟、何怡玲、何怡虹、何佳昊、何育璟、陳國雄、陳國明等人所共有坐落臺中市○○區○○段0000地號、1679地號、1678-2地號、1679-2地號等4筆土地合併分割之訴訟費用，按如附表三之訴訟費用負擔比例負擔。就原告與被告施明吉共有坐落臺中市○○區○○段0000地號、1686地號等2筆土地合併分割之訴訟費用，按如附表四之訴訟費用負擔比例分擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟前當然停止，惟於有訴訟代理人時不適用之；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項分別定有明文。查原告之法定代理人原為楊明州，於本院審理中變更為吳明昌，原告於民國113年12月16日具狀聲明由吳明昌承受訴訟（本院卷一第409至410頁），應予准許。

二、復按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。查被告陳國明於民國114年8月15日取得原被告楊宇涵所共有如附表一所示1678、1678-2、1679、1679-2地號土地應有部分之所有權，並完成所有權移轉登記，經陳國明於115年8月

27日言詞辯論期日聲請承當本件訴訟，並經兩造同意，由陳國明承當本件訴訟。

三、陳國明經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造共有如附表一所示之土地（下合稱系爭土地），應有部分如附表一應有部分比例欄所示。兩造間就系爭土地未訂有不分割協議，且系爭土地並無不能分割之情事，亦無使用目的上及約定上不能分割情形。惟兩造無法協議分割方法，原告因此提起本訴請求分割。臺中市○○區○○段0000○0000地號土地、1678-2與1679-2地號土地、1685與1686地號土地（下分別稱系爭1678地號、1679地號、1678-2地號、1679-2地號、1685地號、1686地號土地）各自相鄰且同向，均面臨臺中市西屯區福林路，為免土地細分影響經濟效益，原告主張系爭1678、1679地號土地合併分割，系爭1678-2、1679-2地號土地合併分割、系爭1685、1686地號土地合併分割，分割方法如附圖一（即臺中市中興地政事務所收件日期114年5月12日興土測字057000號土地複丈成果圖）所示。原告與被告施明吉所共有之系爭1685、1686地號土地若採原物分割，不符合得建築之最小面積，故主張變價分割，以價金分配與原告及施明吉各2分之1。施明吉雖主張價購原告土地之應有部分，然原告出售土地需經董事會之決議同意，且應以公開標售之方式辦理，故無法同意由被告等人價購土地等語。

二、被告抗辯：

㈠被告張朝安、張朝宗、張麗娟、張淑停、張換枝等5人（下稱張朝安等5人）：均同意合併分割，且同意原告附圖一所示之分割方案，並依鑑價報告進行補償。

㈡被告何條龍、何林秋閨、何怡玟、何怡玲、何怡虹、何佳昊、何育璟等7人（下稱何條龍等7人）：均同意合併分割，

但因原告所主張如附圖一所示之分割方案將會拆到渠等之建物，並不同意，希望採取如附圖二（即臺中市中興地政事務所收件日期114年10月17日興土測字121400號土地複丈成果圖）所示之分割方案，較為適宜，並依附表二所示之金額相互找補。

㈢被告陳國明：希望向原告購買其應有部分之土地，如果無法價購，則同意何條龍等7人所提出之如附圖二所示之分割方案。

㈣被告陳國雄：希望能向原告價購其應有部分之土地。

㈤被告施明吉：對原告所提出之分割方案沒有意見，但希望可以鑑定機關鑑價之金額向原告購買系爭1685、1686地號土地之應有部分等語。

三、本院之判斷：

㈠按「各共有人，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」、「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」。民法第823條第1項、第824條第5項定有明文。又「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者，法院得因任何共有人之請求，以原物分配於各共有人。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。原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人。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；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至4項亦有明文。

㈡查兩造共有系爭土地及其應有部分如附表一所示，且系爭土地並無不能分割之約定，或使用目的上不能分割之情形，而兩造迄未能就分割方法達成協議，又系爭1678與1679地號土地、系爭1678-2與1679-2地號土地、系爭1685與1686地號土地各自相鄰，兩造亦均不爭執願就系爭土地合併分割，是原告依前揭規定請求裁判分割及就上開相鄰土地合併分割，自

屬有據，應予准許。

㈢次按定共有物分割之方法，法院應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、價格、使用現況、分得部分之利用價值及分割後之經濟效益，以維持全體共有人之公平為標準。查就系爭1678、1679、1678-2、1679-2地號土地，原告主張如附圖一所示之分割方案；張朝安等5人雖亦同意該方案；然何條龍7人、陳國明則主張應依照如附圖二所示之分割方案為適當，其理由認為可避免拆除及維護現有之地上建物及占用情形。由此可見，兩造對於採原物合併分割並無重大歧異，主要爭點在於各共有人分得位置及是否應配合現有建物之使用情形。

㈣本院審酌系爭土地之位置、相鄰關係、臨路狀況、現有建物及使用現況，以及各共有人所持應有部分與分割後土地完整利用之可能性，認裁判分割應儘可能使各共有人分得部分與既有使用關係相符，並避免拆除建物及土地過度細分，以降低分割後利用上之衝突及經濟價值減損。又部分共有人應有部分比例較小，如均按比例切割為單獨所有，易造成土地細碎或畸零，反不利於建築及整體利用；於有共有人願就特定部分維持共有，且不致損及其他共有人權益時，就該部分維持共有，亦符合民法第824條第4項之意旨，是認為就系爭1678、1679地號及1678-2、1679-2地號土地，應採能兼顧現有建物、使用關係、臨路條件與土地完整性之如附圖二所示之分割方案，並以鑑價結果就分割前後價值差額為如附表二之金錢補償，使各共有人實際取得之財產價值與其原應有部分價值相當，較符合公平之原則。

㈤又以原物分割並兼採價額補償時，其目的在調整各共有人分得原物價值與原應有部分價值間之差額，故有金錢補償之必要。本院就系爭1678、1679、1678-2、1679-2地號土地部分，函囑大中不動產估價師事務所進行估價鑑定，其所出具之估價報告已審酌各共有人間應有部分價值、分割後取得土地之價值比較，以認定共有人間應相互找補之金額，此有大

中不動產估價師事務所估價報告書（下稱系爭大中不動產估價報告書）可稽。審酌系爭大中不動產估價報告書已針對系爭1678、1679、1678-2、1679-2地號土地之一般因素、日期因素、區域因素、個別因素，採用比較法、土地開發分析法兩種方法進行分析及鑑定價值，應堪作為系爭1678、1679、1678-2、1679-2地號土地分割後找補之基準。又原告與張朝安、張朝宗、張麗娟、張淑停、張換枝、何林秋閨、何條龍、何怡玟、何怡玲、何怡虹、何佳昊、何育璟、陳國雄、陳國明等人就系爭大中不動產估價報告書之估價找補結果，並無其他意見，自得以系爭大中不動產估價報告書之認定結果作為渠等相互補償計算之基礎，因本院認為系爭1678、1679、1678-2、1679-2地號土地以採如附圖二所示之分割方案為適當，並以如附表二所示之對象及金額進行找補（陳國明於本訴訟中已取得原楊宇涵全部應有部分土地，並已承當本件訴訟，故應由陳國明繼受楊宇涵之權利義務進行找補）。

㈥就系爭1685、1686地號土地部分，原告與施明吉之應有部分各2分之1，施明吉希望依鑑價之金額價購原告之應有部分；惟原告則因出售系爭1685、1686地號土地須經董事會決議，並以公開標售之方式辦理，故希望採變價分割等語。由於雙方對於分割方案並無共識，故本院仍應先審查原物分割是否可行，經考量系爭1685地號土地面積為16.8平方公尺，系爭1686地號土地面積為57.55平方公尺，兩土地面積合計僅74.35平方公尺，且土地並非方正，若採原告與施明吉各2分之1之應有部分比例進行原物分割，則分割後兩造所持有之各自土地面積及位置，均恐未能符合法定最小建築基地之規定，將顯著影響並減損兩造分得土地之整體利用及經濟效益，此亦非原告與施明吉2人所主張之分割方案，應不適當。由於施明吉既已明確表明願以華聲科技不動產估價師事務所報告書（下稱系爭華聲不動產估價報告書）之估價結果，向原告價購系爭1685、1686地號土地，本院認此應無不適當之處，亦可解決兩造按比例原物分割之不利，對照系爭華聲不動產

估價報告書已就系爭1685、1686地號土地之一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素，採用比較法、收益法、土地開發分析法等方法進行分析及價值評估，堪認應得作為系爭1685、1686地號土地價值估算之基準，以其所鑑定估算之系爭1685、1686地號兩筆土地總價值新臺幣（下同）855萬1273元計算之結果，應認將系爭1685、1686地號土地全數分歸施明吉單獨所有，施明吉應補償原告之金額為427萬5637元（即855萬1273元÷2，元以下四捨五入）。

㈦綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定請求分割系爭土地，為有理由。本院綜合原告與張朝安、張朝宗、張麗娟、張淑停、張換枝、何林秋閨、何條龍、何怡玟、何怡玲、何怡虹、何佳昊、何育璟、陳國雄、陳國明等人共有系爭1678、1679、1678-2、1679-2地號土地之相鄰關係、面積、使用現況、建物坐落、臨路條件、各共有人意願、應有部分比例、分割後土地利用完整性及鑑價結果等一切情狀，認應採如附圖二所示之原物分割方案，並以如附表二所示之找補對象及金額補償相互間價值之差額；就原告與施明吉共有之系爭1685、1686地號土地，則分歸施明吉單獨所有，並由施明吉以427萬5637元價金補償原告之分割方案，爰判決如主文所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一加以論述，附此敘明。

五、末按因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。分割共有物之訴為形式形成訴訟，法院不受當事人所主張分割方法之拘束，各共有人均因共有關係消滅或調整而互蒙其利，故本件訴訟費用分別由兩造按如附表三、四所示原應有部分比例負擔，較為公平。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

民事第六庭　法　官　　楊忠城

以上正本係照原本作成。

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　　11　　月　　6　　日

書記官　　李政鋼

附表一：

臺中市西屯區民安段	1678地號土地	1679地號土地	1678-2地號土地	1679-2地號土地	1685地號土地	1686地號土地
共有人	應有部分比例					
原告	32/64	32/64	32/64	32/64	32/64	32/64
何條龍	118/800	0	105/800	0	0	0
何怡玟	24/800	14/800	0	0	0	0
何怡玲	24/800	14/800	0	0	0	0
何怡虹	34/800	28/800	0	0	0	0
陳國明（原楊宇涵）	305490/0000000	0000000/000000000	305490/0000000	0000000/000000000	0	0
陳國雄	182546/0000000	0	182546/0000000	0	0	0
陳國明	182546/0000000	0	182546/0000000	0	0	0
張朝安	2/720	4/720	2/720	4/720	0	0
張朝宗	2/720	4/720	2/720	4/720	0	0
張麗娟	2/720	4/720	2/720	4/720	0	0
張淑停	2/720	4/720	2/720	4/720	0	0
張換枝	2/720	4/720	2/720	4/720	0	0
何佳昊	0	0	95/800	00000000/000000000	0	0
何育璟	0	0000000/000000000	0	0	0	0
何林秋閨	0	52289/144000	0	00000000/000000000	0	0
施明吉	0	0	0	0	4/8	4/8

附表二：（幣別：新臺幣）

右欄為應給付人及金額		原告	何條龍	何佳昊	何林秋閨	何育璟	★陳國明
		5,537,924元	3,023,675元	2,593,102元	472,337元	401,091元	26,370,421元
下列為應受補償人及金額		（上列所示金額即下列各筆金額之總和）					
何怡玟	3,197,059元	461,087元	251,751元	215,901元	39,327元	33,395元	2,195,598元
何怡玲	1,186,422元	171,108元	93,424元	80,121元	14,594元	12,393元	814,782元
何怡虹	5,486,887元	791,331元	432,062元	370,537元	67,493元	57,313元	3,768,151元
陳國雄	529,134元	76,313元	41,666元	35,733元	6,509元	5,527元	363,386元
陳國明	27,326,513元	3,941,090元	2,151,812元	1,845,395元	336,139元	285,438元	18,766,639元
張朝安	134,507元	19,399元	10,592元	9,083元	1,655元	1,405元	92,373元
張朝宗	134,507元	19,399元	10,592元	9,083元	1,655元	1,405元	92,373元
張麗娟	134,507元	19,399元	10,592元	9,083元	1,655元	1,405元	92,373元
張淑停	134,507元	19,399元	10,592元	9,083元	1,655元	1,405元	92,373元
張換枝	134,507元	19,399元	10,592元	9,083元	1,655元	1,405元	92,373元
備註	本表所記載上揭★陳國明部分，係因楊宇涵就系爭1678、1679、1678-2、1679-2地號土地全部應有部分，於本訴訟中均已由陳國明取得所有權，陳國明並已承當本件訴訟，自應由陳國明繼受楊宇涵之給付義務。						

附表三：

系爭1678、1679、1678-2、1679-2地號土地部分

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	原告	88439/176877
2	何條龍	11399/176877
3	何怡玟	1391/176877
4	何怡玲	676/176877
5	何怡虹	2387/176877
6	陳國雄	5053/176877
7	陳國明	14305/176877
8	張朝安	764/176877
9	張朝宗	764/176877
10	張麗娟	764/176877
11	張淑停	764/176877
12	張換枝	764/176877
13	何佳昊	19618/176877
14	何育璟	1266/176877
15	何林秋閨	28523/176877

附表四：

系爭1685、1686地號土地部分		
編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	原告	1/2
2	施明吉	1/2