

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第441號

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳明昌

訴訟代理人 林益輝律師

複代理人 董佳政律師

被告 簡豐年

被告 蘇如鴻

蔡孟玉

上一人

訴訟代理人 林建宏律師

被告 蔡孟桑

蔡孟紅

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年12月2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地號土地應依附圖所示方法分割，其中編號A2部分（面積6566.25平方公尺）、編號G2部分（面積5555.01平方公尺）歸由原告所有；編號B2部分（面積989.81平方公尺）歸由被告蔡孟玉所有；編號C2部分（面積989.81平方公尺）歸由被告蔡孟桑所有；編號D2部分（面積989.81平方公尺）歸由被告蔡孟紅所有；編號E2部分（面積2375.55平方公尺）歸由被告蘇如鴻所有；編號F2部分（面積2375.55平方公尺）歸由被告簡豐年所有。

訴訟費用由兩造按附表一「應有部分」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

01 本件原告法定代理人已變更為吳明昌，有行政院、經濟部函
02 文可稽(見本院卷第121至122頁)，其聲明承受訴訟，核無不
03 合，應予准許，先予敘明。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地
06 (面積19,841.79平方公尺，下稱系爭土地)，應有部分比
07 例如附表一「應有部分」欄所示。系爭土地無不能分割之情
08 形，兩造未有不分割之約定，因兩造未能達成分割之協議等
09 情。爰依民法第823條第1項、第824條規定，求為命按臺中
10 市中興地政事務所(下稱中興地政所)民國114年4月9日中
11 興地所二字第1140003709號函所附114年3月5日興土測字第0
12 26200號複丈成果圖(見本院卷第213頁)及附表二所示方法
13 (下稱甲方案)分割系爭土地之判決。

14 二、被告則以：

15 (一)蘇如鴻：系爭土地上坐落伊所有臺中市○○區○○路000
16 巷00號房屋(為三棟房屋共用門牌，下分稱乙、丙、丁建
17 物)，希望依照附圖(即中興地政所114年10月16日中興地所
18 二字第1140011598號函附114年9月11日興土測字第111300號
19 複丈成果圖)所示方案(下稱乙方案)分割等語。

20 (二)蔡孟玉：系爭土地上坐落伊所有門牌號碼同為臺中市○○區
21 ○○○路000巷00號房屋(重編前為同區西屯路3段200號之
22 3，下稱甲建物)，希望能配得系爭房屋坐落之土地，同意原
23 告或被告蘇如鴻所提分割方案等語。

24 (三)蔡孟桑：同意原告或蘇如鴻所提分割方案等語。

25 (四)蔡孟紅：同蔡孟玉、蔡孟桑所述等語。

26 (五)簡豐年：伊希望能分配連接臺中市西屯區都會園路之土地，
27 面寬22公尺，享有出入上開道路之便利，且無須拆除蘇如鴻
28 所有丁建物，故應依中興地政所114年10月14日中興地所二
29 字第1140011524號函附114年9月11日興土測字第111400號複
30 丈成果圖所示方案(下稱丙方案)分割等語。

31 三、得心證之理由：

01 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但
02 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
03 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地面積為19
04 841.79平方公尺，為兩造共有，應有部分如附表一「應有部分」
05 欄所示。系爭土地使用分區為農業區，其上並無建物套
06 繪管制，辦理土地分割並無最小面積分割單位之限制乙節，
07 有中興地政所113年8月19日中興地所二字第1130008850號
08 函、臺中市政府都市發展局113年8月26日中市都建字第1130
09 194034號函可參(見本院卷第57至58、61頁)。又兩造間就系
10 爭土地無不能分割之協議，復迄未達成分割協議，是揆諸前
11 揭規定，原告訴請裁判分割系爭土地，即屬有據。

12 (二)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
13 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
14 列之分配：以原物分配於各共有人，民法第824條第2項第1
15 款定有明文。次法院定共有物分割之方法，應斟酌各共有
16 人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割
17 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
18 關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定，不受共有
19 人所主張分割方法之拘束。又分割共有物，以消滅共有關係
20 為目的，法院裁判分割共有物土地時，除因該土地內部分土
21 地之使用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，
22 應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係
23 外，應將土地分配於各共有人單獨所有(最高法院96年度台
24 上字第108號判決意旨參照)。查：

25 1.兩造所有系爭土地之應有部分分別如附表一「應有部分」欄
26 所示，換算面積分別如附表一「換算面積」欄所示，可見兩
27 造應有部分換算之面積已達可獨立使用之大小，得以原物分
28 配予各共有人之方式進行分割。

29 2.考諸系爭土地東側臨都會園路，北側臨接臺中市西屯區都會
30 園路901巷，有本院114年3月5日勘驗筆錄可佐(見本院卷第1
31 81頁)，審酌蘇如鴻所提乙方案，乃依兩造共有系爭土地之

01 比例，單獨分配土地予每一共有人，且分配後每塊土地形狀
02 方正完整，得以充分利用、發揮經濟價值；蔡孟桑取得甲建
03 物坐落基地、蘇如鴻按其應有部分換算面積取得乙、丙、丁
04 建物坐落基地，於最大範圍內保存其欲使用之範圍，且其亦
05 願意拆除坐落他人土地之丁建物部分(見本院卷第378頁)，
06 可使建物與坐落基地之所有權歸屬於同一人，盡可能降低未
07 來衍生拆屋還地相關糾紛而害及房屋、土地之使用；各土地
08 北側均接壤都會園路901巷，而有對外通行聯絡之道路，兼
09 衡除簡豐年外之共有人，均同意蘇如鴻所提方案(見本院卷
10 第451、472頁)，是以上開方法作為系爭土地之分割方法，
11 應屬適當。

12 3.簡豐年雖抗辯應採丙方案，其最大希望是取得面臨都會園路
13 之土地，所以願意配得丙方案編號A之位置，並讓利予原告
14 取得完整之丙方案編號B部分等語。惟如採丙方案進行分
15 割，分割後簡豐年配得之土地，其形狀呈現倒立直角形狀，
16 包圍分配予原告之土地，形狀難謂完整，實不利於土地使用
17 及建築之規劃，以該方式分配附圖編號B區塊，反致原告與
18 簡豐年之土地形狀更為零碎，減損分割後土地價值，且簡豐
19 年配得土地難以為通常之使用，仍有與相鄰其他土地合併利
20 用或調整地形之需求，無法發揮土地經濟效益。是雖簡豐年
21 以前詞抗辯，但分割共有物除考量共有人之意願外，尚須斟
22 酌各土地分割後實際利用情形，能否充分發揮土地價值，已
23 達消滅共有關係、地盡其用之目的。基此，丙方案編號A之
24 土地形狀不利使用，且不符合經濟效益，難謂適切之分割方
25 案。

26 (三)綜上，本院考量系爭土地之性質、現況使用情形、對外通行
27 問題、各共有人所分得之土地能否為適當之利用、經濟效
28 用、共有人意願及公平性等一系列情形，認系爭土地之分割方
29 法如乙方案，應得兼顧各共有人之利益，係一合理可行之分
30 割方案。又甲、乙、丙方案均為原物分割，依照共有人原有
31 應有部分折算面積後分配，且原屬同一土地，其公告地價相

01 同，兩造均同意無須鑑價(見本院卷第474頁)，堪認兩造分
02 得之土地價值與其原本的應有部分相當，本件應無再依民法
03 第824條第3項規定，再行諭知金錢補償之必要，附此敘明。

04 四、綜上所述，系爭土地並無不能分割之情形，本院審酌各共有
05 人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況等各
06 情，認系爭土地如附圖所示分割方案：編號A2部分(面積65
07 66.25平方公尺)、編號G2部分(面積5555.01平方公尺)歸由
08 原告所有；編號B2部分(面積989.81平方公尺)歸由蔡孟玉所
09 有；編號C2部分(面積989.81平方公尺)歸由蔡孟桑所有；編
10 號D2部分(面積989.81平方公尺)歸由蔡孟紅所有；編號E2部
11 分(面積2375.55平方公尺)歸由蘇如鴻所有；編號F2部分(面
12 積2375.55平方公尺)歸由簡豐年所有，較為合理及公平適
13 當。從而，原告訴請分割系爭土地，為有理由，爰判決命將
14 系爭土地原物以如主文第1項所示方法分割。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
16 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
17 此敘明。

18 六、考諸分割共有物之訴具非訟事件之性質，分割共有物之方
19 法，應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並
20 兼顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴
21 而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用
22 負擔，應依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造各按其應有
23 部分比例負擔，方屬事理之平，爰併諭知訴訟費用之負擔如
24 主文第2項所示。

25 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 12 月 26 日

27 民事第二庭 法 官 鍾宇嫣

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表一：
04

編號	共有人	應有部分	換算面積
1	臺灣糖業股份有限公司	20410/33410	12,121.26m ²
2	蘇如鴻	12000/100230	2,375.55m ²
3	簡豐年	4000/33410	2,375.55m ²
4	蔡孟玉	5000/100230	989.81m ²
5	蔡孟桑	5000/100230	989.81m ²
6	蔡孟紅	5000/100230	989.81m ²

05 附表二(甲方案)：
06

編號	分配面積	分配人
A	6,566.25m ²	台灣糖業股份有限公司
B	989.81m ²	蔡孟玉
C	989.81m ²	蔡孟桑
D	989.81m ²	蔡孟紅
E	2,375.55m ²	蘇如鴻
F	2,375.55m ²	簡豐年
G	5,555.01m ²	台灣糖業股份有限公司