

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第226號

原告 蔡政修  
被告 蔡政銘  
蔡成宏

上一人

訴訟代理人 戴連宏律師

上列當事人間分割共有物事件，經本院於民國113年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地分割如附圖2所示，編號A（面積963平方公尺）歸被告蔡政銘、蔡成宏按應有部分 $\frac{2}{3}$ 分別共有、編號B（面積481平方公尺）歸原告所有。訴訟費用由被告蔡政銘、蔡成宏各負擔 $\frac{1}{3}$ ，餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、被告蔡政銘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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），原告、被告應有部分各 $\frac{3}{4}$ ，系爭土地並無不能分割之情形，共有人間亦無不分割之契約，因協議分割不成，爰依民法第823條第1項、第824條規定，請准裁判分割系爭土地如其聲明等語，並聲明：兩造共有系爭土地分割如附圖1（臺中市清水地政事務所收件日期文號113年7月17日清土測字第158900號土地複丈成果圖）所示，編號A（面積481平方公尺）歸被告蔡政銘所有，編號B（面積481平方公尺）歸原告所有，編號C（面積481平方公尺）歸被告蔡成宏所有。
- 三、被告蔡成宏則以：同意分割，但不同意原告之分割方案。系爭土地使用分區編定為農業區，現狀供農業使用，原告分割方案將系爭土地分割為面寬同約4公尺、深度各約112公尺之

01 3筆土地，並不符合一般合理農業使用之條件，未考量分割  
02 後每宗農業用地之實用性及經濟效用。被告願維持共有以利  
03 土地利用，請求分割系爭土地如附圖2（臺中市清水地政事  
04 務所收件日期文號113年7月17日清土測字第159000號土地複  
05 丈成果圖）所示，編號A（面積963平方公尺）歸被告按應有  
06 部分各2分之1分別共有，編號B（面積481平方公尺）歸原告  
07 所有等語。

08 四、被告蔡政銘未於言詞辯論期日到庭，據其前次庭期及提出書  
09 狀陳述略以：同意分割，但不同意原告之分割方案，請求依  
10 被告蔡成宏之分割方案分割土地，同意分割後與被告蔡成宏  
11 維持共有等語。

12 五、得心證之理由：

13 (一)原告主張之事實，業據其提出地籍圖及土地登記謄本為證  
14 （見卷第19-21、155-157頁）。按「各共有人，除法令另有  
15 規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分  
16 割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。」，民法第823  
17 條第1項定有明文。查系爭土地於地政地籍資料庫使用分區  
18 為空白，為都市計畫區內土地，且無保存登記之建物，有臺  
19 中市清水地政事務所113年1月26日清地二字第1130000801號  
20 函在卷可參（見卷第65-66頁），又系爭土地位屬「臺中港  
21 特定區計畫範圍」，依都市計畫土管要點無分割相關規定，  
22 有臺中市都市發展局113年2月27日中市都建字第1130040753  
23 號函在卷可參（見卷第175頁）。被告蔡成宏陳稱系爭土地  
24 屬農業區等語，依都市計畫法劃定為農業區土地並非農業發  
25 展條例所指耕地，不受該法規定耕地不得細分之限制。基  
26 上，堪認系爭土地並無依法令規定不得分割情形，兩造就分  
27 割系爭土地不能協議決定，原告請求分割系爭土地，於法並  
28 無不合。

29 (二)次按「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時  
30 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，  
31 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人

01 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。  
02 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
03 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
04 以價金分配於各共有人」，「以原物為分配時，因共有人之  
05 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有」，  
06 民法第824條第2項、第4項定有明文。是以，部分共有人願  
07 維持其共有關係，考量該部分共有人之主觀利益，應准許該  
08 部分共有人成立新共有關係，仍維持共有。又分割共有物應  
09 斟酌共有物之性質、經濟效益及全體共有人之利益，並應符  
10 合公平原則。定共有物之分割方法，固可由法院自由裁量，  
11 惟仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全  
12 體共有人之利益等情形，為適當公平之分割。查系爭土地面  
13 積為1444平方公尺，兩造應有部分均為3分之1，依應有部分  
14 比例各共有人可分得土地面積481平方公尺，均可達經濟上  
15 使用，不生分得土地過小難以利用情形。又系爭土地為一長  
16 方形土地，北側臨鎮平路，使用情形為供耕作使用，有分割  
17 方案示意圖及現場照片存卷可按（見卷第95-97、151-157  
18 頁），不論依原告或被告蔡成宏之分割方案，分割後土地均  
19 可直接臨路，出入通行不生疑慮。被告蔡成宏主張分割方  
20 案，將系爭土地分成2塊，由其與被告蔡政銘保持共有分配  
21 系爭土地西側部分，由原告分配系爭土地東側部分，相較原  
22 告主張分割方案，將系爭土地分成3塊，由原告取得中間之  
23 土地，由被告蔡成宏、被告蔡政銘依序分配西側、東側之土  
24 地，被告蔡成宏主張之分割方案復經被告蔡政銘表示同意，  
25 顯然被告蔡成宏主張之分割方案，符合多數共有人意願，且  
26 其與被告蔡政銘保持共有，維持較大農業使用規模，可得較  
27 大之土地使用經濟效益。反之，若採原告分割方案，不僅違  
28 背被告維持共有意願，且不能保持土地較大農業使用規模，  
29 並不合理，自非適當之分割方法。斟酌系爭土地使用情形、  
30 經濟效用、共有人之意願及利益衡平等一切情狀後，應以被  
31 告蔡成宏之分割方法，為可採取。

01 六、綜上所述，被告蔡成宏主張之原物分割方案，尚屬公平合  
02 理，兼顧兩造利益損害之衡平，維護土地最大經濟效益，應  
03 可採行，爰依此判決如主文第1項所示，以消滅共有關係。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
06 逐一論列，併予敘明。

07 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  
08 訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參考，  
09 法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張  
10 之拘束，即不得以原告所主張分割方法之不當，遽為駁回分  
11 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  
12 訴有無理由之問題。惟分割共有物乃具非訟事件之性質，本  
13 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  
14 造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不  
15 同，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，而依法定方法  
16 分割，被告應訴並提出不同主張，促使法院就如何為適法分  
17 割形成積極心證，要屬其等伸張或防衛權利所必要，如僅因  
18 法院准許原告分割共有物之請求及其分割方案，即命被告應  
19 負擔全部訴訟費用，不免失衡而有顯失公平情形。爰依民事  
20 訴訟法第78條、第80條之1規定，酌量情形，命兩造依主文  
21 第2項所示比例負擔訴訟費用。

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

24 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日  
25 民事第一庭 法官 熊祥雲

26 正本係照原本作成。

27 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  
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日  
30 書記官 林卉嬭

