

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第123號

原告 林鴻儒

訴訟代理人 張薰雅律師

被告 劉家鴻

訴訟代理人 吳忠福

被告 康文芳

康湘佑

康張桂花

訴訟代理人 康錦蒼

被告 康坤潭

康幸

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月20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地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表「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：

一、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。本件原告起訴時原聲明：兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○○○段○000地號土地（下稱系爭土地），依起訴狀【附圖一】所示方法為分割。於民國113年4月9日具狀更正分割方案（見本院卷第99至103頁），嗣經臺中市龍井地政事務所繪製收件日期文號113年7月17日龍土測字第72100號

01 成果圖（見本院卷第174頁，即本判決附圖一，下稱附圖
02 一）後，於114年1月20日變更聲明為：兩造共有系爭土地依
03 附圖一所示方法為分割，附圖一編號A分歸被告康文芳、編
04 號B分歸被告康湘佑、編號C分歸被告康張桂花、編號D分歸
05 被告康坤潭、康幸保持公同共有、編號E分歸原告與被告劉
06 家鴻按應有部分比例各2分之1保持共有（見本院卷第199至2
07 00頁，下稱甲分割方案）。核原告所為，係關於系爭土地分
08 割方法主張之更異，屬不變更訴訟標的而更正事實上之陳
09 述，與前開規定相符，應予准許。

10 二、本件被告康文芳、康幸經合法通知，均未於言詞辯論期日到
11 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲
12 請，由其一造辯論而為判決。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：

15 (一)系爭土地為兩造共有，應有部分比例各如附表所示。兩造就
16 系爭土地並無不分割之約定，系爭土地亦無不能分割之情
17 形，然兩造無法達成分割協議。系爭土地之地形東窄西寬，
18 被告康文芳、康湘佑、康張桂花、康坤潭、康幸為親戚，其
19 等按應有部分比例計算可取得之土地面積不多，適合分配在
20 地形較窄之東側，以取得較大之臨路寬度；原告與被告劉家
21 鴻為好友，應有部分比例合計達90.34%，願於分割後就分得
22 土地按應有部分比例各2分之1保持共有，請求依甲分割方案
23 為原物分割或變價分割。

24 (二)依甲分割方案，原告分得之土地上亦有他人之地上物。因現
25 場建築物已老舊，原告不考慮將系爭土地分歸原告所有再以
26 金錢補償被告劉家鴻以外其他被告之分割方式。另被告康張
27 桂花主張之分割方案使土地零碎，不利分割後之使用。且原
28 告僅是龍崗段521地號土地之共有人，如何利用尚未確定，
29 被告康張桂花稱其方案有利於原告使用該土地是誤會。

30 (三)爰依民法第823條第1項前段規定，請求分割系爭土地，並聲
31 明：兩造共有系爭土地，依附圖一所示方法為分割。附圖一

01 編號A分歸被告康文芳、編號B分歸被告康湘佑、編號C分歸
02 被告康張桂花、編號D分歸被告康坤潭、康幸保持公司共
03 有、編號E分歸原告與被告劉家鴻按應有部分比例各2分之1
04 保持共有。

05 二、被告則以：

06 (一)劉家鴻以：同意原告提出之甲分割方案，不同意被告康張桂
07 花提出之分割方案，該方案會使土地零碎。

08 (二)康張桂花以：同意分割，主張依臺中市龍井地政事務所收件
09 日期文號113年11月14日龍土測字第113700號成果圖（見本
10 院卷第174-1頁，即本判決附圖二，下稱附圖二）分割系爭
11 土地，即附圖二編號A分歸被告康張桂花、編號B分歸被告康
12 文芳、編號C分歸被告康坤潭、康幸保持公司共有、編號D分
13 歸被告康湘佑（下稱乙分割方案），乙分割方案使被告分得
14 之土地有聯外道路，並可使分割後的土地方正，況原告有龍
15 崗段521地號土地之應有部分，不至於使系爭土地左側部分
16 形狀過小不適宜利用。不同意甲分割方案，因系爭土地東側
17 地勢較高並有駁坎無路通行，且該方案分配予伊之土地過於
18 狹長無利用價值，土地上又有他人之地上物，將徒增伊與地
19 上物屋主之紛爭。伊不希望採變價分割，因可能無法負擔購
20 買土地之費用等語，並聲明：原告之訴駁回。

21 (三)康湘佑以：伊同意分割，但希望採乙分割方案。伊答辯理由
22 與被告康張桂花相同，不同意變價分割，因目前不需要賣土
23 地。

24 (四)康坤潭以：伊同意分割，但希望採乙分割方案。伊答辯理由
25 與被告康張桂花相同，不同意變價分割。系爭土地上有建築
26 物存在要處理。

27 (五)康文芳、康幸均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
28 聲明或陳述。

29 三、本院之判斷：

30 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
31 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，民法第823條第1項定有明文。查原告主張系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表所示，系爭土地無因物之使用目的或法令規定不能分割之情形，兩造對於系爭土地亦無不分割之約定，惟兩造就分割方法無法達成協議之事實，業據提出地籍圖、土地登記謄本為證（見中司調卷第29頁、本院卷第41至47頁），並為被告劉家鴻、康湘佑、康張桂花、康坤潭所不爭執，被告康文芳、康幸則未到庭或提出書狀作何聲明或陳述，自堪認為真正。是原告訴請分割系爭土地，於法有據，應予准許。

(二)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、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；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，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。以原物為分配時，因共有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項至第4項定有明文。次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決意旨參照）。準此，本院即應依共有物之性質，斟酌各共有之利害關係，其使用之狀況、當事人之意願，及分割後之經濟效用等，定分割方法，以符合公平經濟原則，並兼顧全體共有之利益。經查：

- 1.系爭土地南側略高，由西往東漸高，所臨南側龍崗段535地號土地有一駁坎，龍崗段519地號土地東側為臺中市○○區○○路○段○巷0號房屋，該屋東側另有鐵皮建物，龍崗段5

19地號土地北側為同巷7號房屋，系爭土地靠中間偏西部分為同巷1號房屋，往上開建物均有道路，據兩造表示為私設巷道，龍崗段535地號土地將來為計畫道路等情，業經本院會同兩造及臺中市龍井地政事務所人員到場履勘屬實，有本院113年8月14日勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷143頁至165頁），復有被告康張桂花提出之臺中市政府地政局158空間資訊網列印資料、現場照片可佐（見本院卷第87至95頁），自足採憑。

2.依原告所提如附圖一所示之甲分割方案（見本院卷第174頁），被告康文芳、康湘佑、康張桂花、康坤潭、康幸分得之土地均位於系爭土地最東側，該部分土地地勢較高，不利土地使用，且被告康文芳、康張桂花分別分得如附圖一編號A、C部分土地，寬度僅約1公尺（計算式：圖面距離約0.2公分÷比例尺1/500=100公分=1公尺），被告康坤潭、康幸分得如附圖一編號D部分土地，面積僅27.95平方公尺，寬度則僅約0.5公尺（計算式：圖面距離約0.1公分÷比例尺1/500=50公分=0.5公尺），土地寬度均顯然過窄而難以利用。又依被告康張桂花所提如附圖二所示之乙分割方案（見本院卷第174-1頁），被告康文芳、康湘佑、康張桂花、康坤潭、康幸分得之土地均位於系爭土地西南側臨龍崗段535地號土地計畫道路處，其上並無他人建物，然原告與被告劉家鴻分得之土地不僅形狀不規則，有不易使用之畸零空間，其上並有多處他人建物，影響原告與被告劉家鴻將來之土地規劃及使用，對原告與被告劉家鴻明顯不利益，此等分割方式對原告與被告劉家鴻而言實屬不公，況被告康坤潭、康幸分得之如附圖二編號C部分土地，面積僅27.95平方公尺，寬度亦不足1公尺（計算式：圖面距離不足0.2公分÷比例尺1/500=100公分=1公尺），亦顯然難以利用。是本院認甲、乙分割方案均不適當，洵不足採。

3.本院審酌系爭土地地勢並非平整，南側及東側土地較高，又有駁坎存在，土地上並有多處非兩造所有之建物，局部土地

之使用較為不便，應以整筆土地規劃、使用為宜，且原告與被告劉家鴻合計應有部分比例已逾90%，然原告明確表示不同意以金錢補償被告劉家鴻以外之其餘共有人等語（見本院卷第200頁），若採原物分割，不僅部分共有人分得之土地面積過小，不易規劃、使用，各共有人間就其分得之土地因利用便利性有異，亦難期公平，且土地細分結果不利土地之整體利用，並影響其經濟價值，徒增法律關係之複雜性，故本件系爭土地之分割方法，以原物分割顯有困難。從而為發揮系爭土地之最高經濟上利用價值，符合分割共有物徹底消滅共有關係、公平合理之本旨，並衡以系爭土地上之建物老舊，且均非兩造所有（見本院卷第120、200頁），其等對系爭土地在感情上或生活上並無密不可分之依存關係，若採公開拍賣良性公平之競價方式，兩造能分配之金額可能因而增加，且共有人若有意買回，亦有依法行使優先承買之權利（民法第824條第7項規定參照），實難謂不利於兩造。從而，依系爭土地性質、使用情形、經濟效用、兩造之利益、共有人意願及公平性等一系列情形，本院認為將兩造共有系爭土地予以變價分割，將所得價金依各共有人如附表所示之應有部分比例予以分配，方屬適當及公平。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段規定，訴請法院裁判分割系爭土地，於法有據，應予准許，而系爭土地之分割方案，經本院審理後認以變價分割，並按共有人如附表所示應有部分比例分配價金為妥適，爰判決如主文第1項所示。

五、分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同。故關於訴訟費用負擔，應由共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬公允。爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

民事第二庭 法官 李宜娟

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。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 114 年 2 月 27 日
書記官 李愛靜

附表：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	林鴻儒	1440分之695	1440分之695
2	劉家鴻	1440分之606	1440分之606
3	康文芳	48分之1	48分之1
4	康湘佑	1440分之64	1440分之64
5	康張桂花	48分之1	48分之1
6	康坤潭	共同共有96分之1	連帶負擔96分之1
7	康幸		