

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第469號

原告 廖愛琴
訴訟代理人 王雪雅律師
陳怡婷律師
被告 廖愛珠
白錫地

兼 上 一 人

訴訟代理人 廖光瑞
被告 廖國廷
廖冠評
廖英智
林如君

上四人共同

訴訟代理人 林建平律師

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國115年5月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段00○00地號土地合併分割如下：(一)臺中市○○區○○段00地號土地分歸原告廖愛琴、被告廖光瑞、廖愛珠、白錫地按附表2所示應有部分比例分別共有。(二)臺中市○○區○○段00地號土地分歸被告廖國廷、廖冠評、廖英智、林如君按如附表2所示應有部分比例分別共有。(三)被告廖國廷、廖冠評、廖英智、林如君應各按如附表3所示補償金額補償原告廖愛琴、被告廖光瑞、廖愛珠、白錫地。

訴訟費用由兩造按附表1「訴訟費用分擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、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、第2項前段

01 定有明文。被告廖國廷於訴訟繫屬中將其所有坐落臺中市○
02 ○區○○段00○00地號土地（下稱89、95地號土地，合稱系
03 爭土地）應有部分，依序移轉100000分之183、100000分之1
04 80予被告林如君；被告廖愛珠於訴訟繫屬中將89、95地號土
05 地應有部分，依序移轉100000分之183、100000分之179予被
06 告白錫地，有土地登記謄本在卷可稽（見卷第135-143、167
07 -173、239-250）。被告林如君聲明承當訴訟，經原告、被
08 告廖國廷同意（見卷第119、189-191頁），被告白錫地聲明
09 承當訴訟，經原告、被告廖愛珠同意（見卷第118-119、153
10 -154、179-180頁），依前開規定應予准許。

11 二、原告主張：系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表1所
12 示。系爭土地早期為兩造祖父所有，兩造父親廖義雄、廖春
13 榮於90年間簽立分管契約書，89地號土地為廖義雄（原告及
14 被告廖光瑞、廖愛珠之父）分管範圍，95地號土地為廖春榮
15 （被告廖國廷、廖冠評、廖英智之父）分管範圍，系爭土地
16 於109年10月20日以土地重劃為原因登記兩造共有。又與89
17 地號土地相鄰之同段90號土地，為被告廖光瑞與他人共有，
18 應有部分2分之1。系爭土地使用分區為都市計畫第五種商業
19 區，無不能合併分割情事，且無因法令規定或使用目的不能
20 分割情形，兩造亦無不分割之約定，兩造無法以協議方式分
21 割系爭土地，爰依民法第824條第5項、第823條第1項前段規
22 定請求合併分割系爭土地。考量系爭土地先人分管情形，及
23 89地號土地相鄰之同段90地號土地，為被告廖光瑞與他人共
24 有（被告廖光瑞應有部分2分之1），89、90地號土地可合併
25 利用，請准將89地號土地分歸原告廖愛琴及被告廖光瑞、廖
26 愛珠、白錫地（下稱被告廖光瑞等3人）共有，95地號土地分
27 歸被告廖國廷、廖冠評、廖英智、林如君（下稱被告廖國廷
28 等4人）共有，並依鑑價結果以金錢找補等語，並聲明如主
29 文第1項所示。

30 三、被告廖光瑞等3人以：同意原告分割請求及分割方案等語。

31 四、被告廖國廷等4人則以：不同意原告方案分割，請求合併分

01 割系爭土地如附圖（臺中市中正地政事務所收件日期文號11
02 4年11月6日正土測字第147300號複丈成果圖甲案、見卷第25
03 5頁），89地號A1（852.69平方公尺）、95地號B2（872.05
04 平方公尺）分歸廖國廷等4人，89地號A2（957.34平方公
05 尺）、95地號B1（976.97平方公尺）分歸原告及被告廖光瑞
06 等3人，按附表4所示應有部分比例分別共有，並依附表5為
07 金錢找補。

08 五、得心證之理由：

09 （一）系爭土地為兩造共有，應有部分如附表1所示，有土地登記
10 謄本附卷可稽（見卷第135-143、167-173、239-250）。按
11 「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
12 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
13 在此限」，「共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，
14 共有人得請求合併分割」，民法第823條第1項、第824條第5
15 項定有明文。查系爭土地無相關限制或不得分割之情形，有
16 臺中市中正地正事務所114年7月24日中正地所二字第114000
17 8963號函在卷可參（見卷第47頁）。又系爭土地使用分區均
18 為第五種商業區土地，無建造執照套繪登錄資料，非屬計畫
19 道路及建照執照套繪在案之現有巷道，有臺中市政府都市發
20 展局114年7月29日中市都測字第1140164204號函在卷可佐
21 （見卷第51頁）。系爭土地共有人相同，土地使用分區同為
22 第五種商業區土地，並無依法令不得合併分割情形。兩造就
23 分割系爭土地不能協議決定，原告請求合併分割系爭土地，
24 核屬有據。

25 （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
26 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
27 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人
28 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
29 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
30 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
31 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」，民法第824條第2項、第3項分別定有明文。又分割共有物應斟酌共有物之性質、經濟效益及全體共有人之利益，並應符合公平原則。分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先就原物分配。就原物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。經查：

1. 按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有物，部分共有人仍願維持其共有關係，應准該部分共有人成立新共有關係。依兩造各自分割方案，原告廖愛琴及被告廖光瑞等3人願維持共有，被告廖國廷等4人願維持共有，應依其等意願，准其等各自維持共有，成立新共有關係。
2. 系爭土地屬重劃土地，所在土地區塊北臨崇德十九路，南臨豐樂北二路，東臨榮美路，西臨榮德路，89、95地號土地位置依序坐落前開土地區塊西北、西南側之角地，土地形狀相近皆為矩形，面積甚大，均可為大型建築基地使用，且系爭土地使用分區為商業區，西北側有預定興建之臺中巨蛋，經濟開發價值甚大。
3. 原告廖愛琴及被告廖光瑞等3人願維持共有，合計其等可分得土地面積1934.31平方公尺，被告廖國廷等4人願維持共有，合計其等可分得土地面積1724.74平方公尺。而89、95地號土地面積依序為1810.03平方公尺、1849.02平方公尺，無論由原告廖愛琴及被告廖光瑞等3人，或被告廖國廷等4人，依持分可得面積分配89地號土地或95地號土地結果，均將產生畸零地，不利整體土地利用。
4. 原告主張之分割方案，由原告及被告廖光瑞等3人取得89地號土地，被告廖國廷等4人取得95地號土地，原告及被告廖光瑞等3人取得土地面積不足持分應得面積及價值差異部分，則以金錢補償。此分割方法維持89、95地號土地完整，

毋須再為細部分割。其中89地號土地，北側臨崇德十九路，西側臨榮德路，95地號土地，南側臨豐樂北二路，西側臨榮德路，均為雙面臨路之角地，可發揮土地最大經濟效益。又被告廖光瑞共有緊鄰89地號土地下方之同段90地號土地應有部分 $\frac{2}{3}$ ，有土地登記謄本可參（見卷第145頁），由原告及被告廖光瑞等3人分得89地號土地，有利日後89地號土地得與相鄰90地號土地整合利用。89、95地號土地雖有價值落差，然原告廖愛琴及被告廖光瑞等3人分配少於其等持分面積土地，相互間以金錢找補，足可兼顧兩造利益衡平，較屬合理。

5. 被告廖國廷等4人主張分割方案，將89、95地號土地依雙方持分可得面積各分割為2筆土地（如附圖），89地號A1（852.69平方公尺）及95地號B2（872.05平方公尺）分歸被告廖國廷等4人，89地號A2（957.34平方公尺）、95地號B1（976.97平方公尺）分歸原告廖愛琴及被告廖光瑞等3人。此分割方法將89、95地號土地各分割為2筆土地，交叉分配予雙方，如同各筆土地單獨分割，顯失法律規定合併分割之效益。且依此分割結果，導致雙方土地不能整合利用，不僅降低土地整體開發效益，更使附圖所示A2、B2土地喪失原有角地優勢，形成規模較小且僅單面臨路之基地，增加建築退縮成本。復觀不動產估價報告，若採原告方案分割，系爭土地分割後總價值為新臺幣（下同）10億8475萬1436元（見修正估價報告書第6頁），若採被告方案分割，總價值則為10億2478萬8485元（見修正估價報告書第7頁），兩者相差高達5996萬2951元（10億8475萬1436元-10億2478萬8485元=5996萬2951元），益徵被告廖國廷等4人之分割方案造成系爭土地整體價值顯著減損，有害於全體共有人之權益甚鉅，不符社會整體經濟效益，應非可採。
6. 本件經送請華聲科技不動產估價師事務所依原告主張方案鑑定分割後共有人應互相補償金額如附表3所示，有該不動產估價師事務所出具不動產估價報告書及修正後不動產估價報告

書（見外放證物），原告主張依前開鑑價結果，由被告廖國廷等4人各按如附表3所示補償金額補償原告及被告廖光瑞等3人，亦無不合。

7. 被告廖國廷等4人抗辯依先人分管情形，應由其等分配北側89地號土地等語，然系爭土地於109年重劃後，與原來土地坐落位置並不相同，且重劃後已無依分管耕作，現均為空地，則本件分割方法毋庸考量先前分管情形。被告廖國廷等4人又抗辯原告方案獨攬北側精華土地云云，然依修正估價報告，89地號評估單價每坪98萬5000元，95地號評估單價每坪97萬5150元（見修正估價報告書第62頁），差距僅每坪9850元（98萬5000元-97萬5150元=9850元），可認89、95地號土地均屬精華土地，且依原告分割方案，原告及被告廖光瑞等3人分割後少土地面積124.2796平方公尺（見修正估價報告書第2頁），被告廖國廷等4人相對多分配土地面積124.2796平方公尺，可認原告及被告廖光瑞等3人為謀公平分割共有物亦有退讓。被告廖國廷等4人補償原告及被告廖光瑞等3人之金額較高，實係多分配土地應付代價，對於被告廖國廷等4人實無不利，難謂原告方案分配利益失衡不能採取。

8. 斟酌系爭土地使用情形、經濟效用、共有人之意願及利益衡平等一切情狀後，認為原告主張之分割方案，較屬可採。

六、綜上所述，原告主張之分割方案，尚屬公平合理，兼顧兩造利益損害之衡平，維護土地最大經濟效益，應可採行，爰依此判決如主文第1項所示，以消滅共有關係。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併予敘明。

八、末按兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參考，法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，即不得以原告所主張分割方法之不當，遽為駁回分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

訴有無理由之問題。惟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，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，而依法定方法分割，被告應訴並提出不同主張，促使法院就如何為適法分割形成積極心證，要屬其等伸張防衛權利所必要，如僅因法院准許原告分割共有物之請求及其分割方案，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡而有顯失公平情形。爰依民事訴訟法第78條、第80條之1規定，酌量情形，命兩造依主文第2項所示比例負擔訴訟費用。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項但書、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 1 日
民事第一庭 法 官 熊祥雲

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 115 年 7 月 1 日
書記官 林卉嬭

附表1：

編號	姓 名	89號土地 (面積1810.03平方公尺)		95號土地 (面積1849.02平方公尺)		總面積 (B1+B2)	訴訟費用分擔比例 (B1+B2)/(A1+A2)
		應有部分	面積m ² (B1)	應有部分	面積m ² (B2)		
1	廖光瑞	45455/100000	822.75	45409/100000	839.62	1662.36	450/1000
2	廖愛珠	3535/100000	63.98	3535/100000	65.37	129.35	37/1000
3	廖愛琴	3718/100000	67.3	3714/100000	68.67	135.97	38/1000
4	廖國廷	15520/100000	280.92	15541/100000	287.36	568.28	156/1000
5	廖冠評	15703/100000	284.23	15721/100000	290.68	574.91	158/1000
6	廖英智	15703/100000	284.23	15721/100000	290.68	574.91	158/1000
7	林如君	183/100000	3.31	180/100000	3.33	6.64	2/1000
8	白錫地	183/100000	3.31	179/100000	3.31	6.62	1/1000
		小計(A1)	1810.03	小計(A2)	1849.02		
		合計 (A1+A2)	3,659.05				

附表2：原告方案之分割後89、95地號土地共有人應有部分比例

	編號	共有人	應有部分比例
--	----	-----	--------

01

89地號土地	1	廖愛琴	7029/100000
	2	廖光瑞	85942/100000
	3	廖愛珠	6687/100000
	4	白錫地	342/100000
合計			1
95地號土地	5	廖國庭	32949/100000
	6	廖冠評	33333/100000
	7	廖英智	33333/100000
	8	林如君	385/100000
合計			1

02

附表3：原告方案之共有人補償金額明細表

03

應補償人	廖國庭	廖冠評	廖英智	林如君	受補償金合計
受補償人					
廖愛琴	791,128元	799,972元	799,972元	9,229元	2,400,301元
廖光瑞	9,663,334元	9,771,365元	9,771,365元	112,717元	29,318,781元
廖愛珠	751,973元	760,380元	760,380元	8,771元	2,281,504元
白錫地	39,155元	39,593元	39,593元	455元	118,796元
應補償金額合計	11,245,590元	11,371,310元	11,371,310元	131,172元	34,119,382元

04

附表4：被告廖國廷等4人方案之分割後89、95地號土地共有人應有部分比例

05

06

編號	共有人	應有部分比例
89地號A1 (852.69平方公尺)	廖國廷	15520/47109
	廖冠評	15703/47109
	廖英智	15703/47109
	林如君	183/47109

01

89地號A2 (957.34平方公尺)	廖光瑞	45455/52891
	廖愛珠	3535/52891
	廖愛琴	3718/52891
	白錫地	183/52891
95地號B1 (976.97平方公尺)	廖光瑞	45409/52837
	廖愛珠	3535/52837
	廖愛琴	3714/52837
	白錫地	179/52837
95地號B2 (872.05平方公尺)	廖國廷	15541/47163
	廖冠評	15721/47163
	廖英智	15721/47163
	林如君	180/47163

02

附表5：被告廖國廷等4人方案之共有人補償金額明細表

03

應補償人	廖光瑞	廖愛珠	廖愛琴	受補償金合計
受補償人				
廖國廷	49,984元	4,082元	4,071元	58,137元
廖冠評	50,094元	4,091元	4,079元	58,264元
廖英智	50,094元	4,091元	4,080元	58,264元
林如君	110元	9元	9元	128元
白錫地	28元	1元	3元	32元
應補償金額合計	150,309元	12,274元	12,242元	174,825元