臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第1930號

原　　告　陳雪花

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳詠琪律師

複代理人　　趙鈺嫻律師

被　　告　陳松齡

訴訟代理人　陳雅維

被　　告　陳鉦凱

　　藍郁青

000000000000000000

　　賴品燁即賴品儒

000000000000000000

　　賴品瑄

　　賴巨虎

兼上四人共同

訴訟代理人　陳軍名

000000000000000000

被　　告　陳勇成

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國115年7月31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，應分割方式如附圖一及附表所示。

訴訟費用由兩造各按附表「分割前於系爭土地之應有部分」欄所示比例負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

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

件原告依臺中市○里地○○○○○○○000○0○0○里○○000000號土地複丈成果圖(見本院卷一第287頁，下稱附圖一)更動分割共有物方案之訴之聲明，僅屬分割方法之變更，而分割共有物之訴，法院原不受兩造分割方案聲明之拘束，原告聲明縱有更易，訴訟標的仍為共有物之分割，應認屬原告補充或更正法律上之陳述，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：臺中市○○區○○○段○000地號土地(下稱系爭土地)為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表「應有部分比例」欄所示，兩造無不分割之約定，而依其使用目的復無不能分割之情形，茲因無法協議分割，爰依民法第823條、第824條之規定，求為判命如主文所示之判決等語。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：

㈠藍郁青、賴品燁即賴品儒、賴品瑄、賴巨虎、陳軍名部分：支持原告之分割方案等語。

㈡陳松齡部分：不同意原告主張之附圖一分割方案，應以附圖二之分割方案(見本院卷一第455、517頁)為宜。

㈢陳鉦凱、陳勇成部分：不同意原告主張之附圖一分割方案，也不同意被告陳松齡的附圖二分割方案，應以附圖三之分割方案(見本院卷一第348、365頁)為宜。

三、得心證之理由

㈠按各共有人，除法令另有規定外，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，民法第823條第1項定有明文。查，原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表「分割前於系爭土地之應有部分」欄所示，而系爭土地並無依物之使用目的，不能分割之情形，兩造間亦未訂有不分割之期限，復無不分割之協議等情，已據原告提出系爭土地之地籍圖謄本、土地登記第三類謄本在卷可證(見本院卷一21至27頁)，復經本院依職權函詢臺中市大里地政事務所及臺中市政府都市發展局，

前開機關均回覆表示：系爭土地並無不能分割之情事等語（見本院卷二第9頁、第21頁），被告對上情此亦未爭執，是原告依民法第823條第1項前段規定，請求裁判分割前開土地，即屬有據。

㈡復按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。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，民法第824條第2、3項分別定有明文。又共有物之分割，應由法院依法為適當之分配，不受當事人主張之拘束，法院為共有物分割時，應斟酌共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等情狀外，尚應斟酌共有物之價格、分割後經濟效用及全體共有人之利益等，定一適當公平之方法以為分割(最高法院49年度台上字第2569號、68年度台上字第3247號判決要旨、96年度台上字第108號判決意旨參照)。經查：

1.原告主張系爭土地應依附圖一及附表所示之方案為分割。觀諸附圖一，可見分割後之各筆土地大致完整，又兩造均不爭執目前渠等於系爭土地之通行均係經過有渠等持有應有部分之鄰地（見本院卷二第137至138頁），可見系爭土地並未留有通道銜接至道路讓各共有人可自為通行，上開鄰地又非各該共有人單獨所有，是若系爭土地之分割未留有通道，分得之土地可能因而成為袋地，徒增彼此法律關係之複雜性，而上開分割方案並已將附表編號8標示「共用」之土地作為道路使用，各共有人取得之土地均可面臨道路，不致形成袋地。再者，系爭土地之使用分區為都市計畫內農業區，此有

臺中市大里地政事務所115年3月6日之回函附卷可參（見本院卷二第9頁），是系爭土地可供農用，復依本院勘驗筆錄所示，系爭土地尚有可供農用之灌溉溝渠（見本院卷二第78頁），此情亦為兩造所不爭執，復參臺中市大里地政事務所於115年5月27日鑑測之複丈成果圖所示之上開灌溉溝渠坐落之處（見本院卷二第81頁）與兩造於依附圖一之方案分割後可取得之土地相對照，可知附圖一之分割方案，亦已考量上開灌溉溝渠座落地點及使用現狀，讓系爭土地分割後之各筆土地均仍有灌溉溝渠可利用以維持農用狀態或開始農用以發揮最大經濟效益，對系爭土地之整體利用並無不利。且參酌附圖二及附圖三之分割方案，均有各共有人間相互補償問題，此有正心不動產估價師聯合事務所出具【陳松齡方案】及【陳鉦凱、陳勇成方案】之不動產估價報告附卷可稽；反觀原告所提之附圖一分割方案，分割後兩造所取得之土地與分割前各共有人之應有部分大致相符，且各自分得土地之價值與其原應有部分之價值亦屬相當，並無一方受有價值減損、他方獲有超額利益之情形，故無另以金錢互相補償之必要，且兩造對於採此分割方案毋庸相互補償乙節亦不爭執，又如上述，系爭土地係供農用使用，而非供建築使用，則所留之上開「共用」通道已足供農具通行使用，尚無另行考量指定建築線或車輛出入通行之必要，是採此分割方案可確保分割後各筆土地仍得維持農業使用，並兼顧各筆土地之利用效益及農地之合理利用，且對兩造即各共有人尚屬公平，應為妥適之分割方案。末查，其餘被告即共有人藍郁青、賴品燁即賴品儒、賴品瑄、賴巨虎、陳軍名均表示同意此分割方案（見本院卷二第137頁），被告陳松齡亦同意上開分割分案為備位之分割方案（見本院卷一第577頁），足見上開分割方案亦與多數共有人之意願相符，且未見有減損系爭土地經濟效用或有害公益之情形。從而，本院斟酌當事人之意願、共有物之性質、共有人之使用現況、分割後之經濟效用及全體共有人之利益公平等一切情狀，認將系爭土地依如附

圖一及附表所示之方案分割，應屬可採。

2.被告陳松齡雖主張應以附圖二所示之分割方案為宜，惟該方案未獲其他任何被告即共有人之支持。又採行此方案將使被告陳松齡分得之土地遠大於其餘共有人及其就系爭土地之應有部分，故應非公平、妥適之分割方法。且對被告陳松齡而言，其尚需補償其他共有人之金錢高達新臺幣(下同)192萬3,174元（見卷附之【陳松齡方案】正心鑑價不動產估價報告書第57頁），而將面臨以高額金錢補償其他共有人之經濟壓力，亦難謂為有利，是本院無從認被告陳松齡所提出之附圖二分割方案為最適之方案。

3.被告陳鉦凱、陳勇成雖主張以附圖三所示之分割方案為宜，惟該方案亦未獲其他任何共有人之同意，且該方案將系爭土地全分由被告8人取得(見本院卷一第348頁)，原告僅得取得金錢補償，無疑剝奪原告受原物分配之權利，對原告並非公允。又附圖三方案內編號①、③土地形狀不方正(見本院卷一第365頁)，於分得前開土地之該名被告即共有人而言，在土地規劃使用上，將受到形狀限制之不利益，無法達土地最大經濟效益。復依兩造均不爭執之本院勘驗筆錄及臺中市大里地政事務所於115年5月27日鑑測之複丈成果圖所示，系爭土地有被告陳鉦凱所自行設置池塘、鐵皮車庫及水泥鋪面（見本院卷二第78頁、第81頁），被告陳鉦凱、陳勇成並據此主張利用前開地上物為生活故應採上開分割方案以為公平(見本院卷二第121頁)，惟依卷內事證未見前開地上物係得全體共有人同意而興建，且該等地上物亦非日常生活所必需之設施，自難以此種先建先贏之方式，即依附圖三之分割方案而獨厚被告陳鉦凱、陳勇成及陳松齡分得大範圍之土地，而要求其餘被告僅得分得面積小又地形狹長不利利用之土地，損及前開被告之利益，難認符合公平原則。末查，以上開方案而言，被告陳鉦凱、陳勇成、陳松齡分別需補償其他共有人25萬0,088元、40萬0,090元、126萬6,911元（見卷附之【陳鉦凱、陳勇成方案】正心鑑價不動產估價報告書第59

頁），亦有導致被告陳鉦凱、陳勇成、陳松齡須面臨高額補償金額之經濟壓力，益徵此等分割方案有失公平，難認屬妥適之分割方式，故不採之。

四、綜上所述，原告依民法第823、824條規定起訴請求分割兩造共有系爭土地，為有理由，應予准許。本院綜合審酌系爭土地使用現狀、各共有人之意願、相互間利害關係、就分割土地可能利用之經濟價值、公共利益之維持及共有人應有部分之比例等因素，認為本件原告所主張之分割方案，應屬妥適而可採，爰判決如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、末按定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，既如前述，則本件縱准原告分割共有物之請求，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認係屬防禦其權利所必要，故本件訴訟費用之負擔，爰參酌兩造應有部分之比例，認應由兩造按如附表「分割前於系爭土地之應有部分」欄所示比例負擔，較為公平合理，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　甘眞緁

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　9　　月　　18　　日

書記官　顏督訓

附表：

編號	共有人	分得部分即附圖一位置	分割所得面積（平方公尺）	分割後於分得土地之應有部分	分割前於系爭土地之應有部分
1	陳松齡	A7	3213.64	1分之1	9分之4
2	賴巨虎	A6	401.71	1分之1	36分之2
3	賴品燁 即 賴品儒	A5	200.85	1分之1	36分之1
4	賴品瑄	A4	200.85	1分之1	36分之1
5	藍郁青	A3	803.41	分別共有300分之99	2700分之99
	陳雪花			分別共有300分之1	2700分之1
	陳軍名			分別共有2/3	27分之2
6	陳勇成	A2	1205.12	1分之1	6分之1
7	陳鉦凱	A1	1205.12	1分之1	6分之1
8	陳松齡	共用	328.42	9分之4	
	賴巨虎			36分之2	
	賴品燁 即 賴品儒			36分之1	
	賴品瑄			36分之1	
	藍郁青			2700分之99	
	陳雪花			2700分之1	
	陳軍名			27分之2	
	陳勇成			6分之1	
	陳鉦凱			6分之1	