臺灣臺中地方法院民事判決

106年度中簡字第3309號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司
法定代理人　方正
被　　告　林正龍
　　廖宇鵬
　　張心瑀
上列二被告
共　　同
訴訟代理人　廖淑華
被　　告　沈金庫
　　沈原毅
共　　同
訴訟代理人　林殷世律師
複代理人　許珮寧律師
被　　告　陳維謀
受告知訴訟
人　　趙勝平

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國108 年3 月8 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告與被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀、陳維謀共有坐落臺中市○○區○○段○○○ ○號土地（面積99平方公尺土地）分歸被告陳維謀取得。被告陳維謀應分別補償原告、被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀如附表二所示金額。

原告與被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀、沈原毅共有坐落臺中市○○區○○段○○○○○ ○號土地（面積118 平方公尺土地）分歸被告沈原毅取得。被告沈原毅應分別補償原告、被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀如附表三所示金額。

原告與被告廖宇鵬、張心瑀、沈金庫共有坐落臺中市○○區○○段○○○○○ ○號土地（面積154 平方公尺土地），應分割如附圖二即臺中市大里地政事務所民國107 年11月1 日土地複丈成果圖丙

方案所示：編號甲部分面積140 平方公尺，分歸被告沈金庫取得；編號丙部分面積14平方公尺，分歸被告廖宇鵬、張心瑀按原應有部分比例維持共有。被告沈金庫應分別補償原告及被告廖宇鵬、張心瑀如附表四所示金額。

訴訟費用由兩造按如附表一所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第5 款定有明文。而按請求分割共有物之訴，為固有之必要共同訴訟，訴訟標的對於全體共有人必須合一確定，本件原告起訴後，就坐落臺中市○○區○○段○○○ ○號土地，追加該土地共有人沈原毅為被告（見本院卷㈠第26頁、第35至36頁、第44至45頁）、第141 至142 頁）；嗣因就坐落臺中市○○區○○段○○○ ○號土地部分，原起訴之該996 地號土地共有人即被告蘇月娥、黃綉荃、林錦霞及追加被告沈原毅，業已將渠等之應有部分計30分之18移轉登記予陳維謀；另就坐落臺中市○○區○○段○○○○○ ○號土地部分，該996-1 地號土地共有人即被告蘇月娥、黃綉荃、林錦霞、沈金庫，亦已將渠等之應有部分計5 分之3 移轉登記予追加被告沈原毅，故原告乃撤回對蘇月娥、黃綉荃、林錦霞之起訴，並追加陳維謀為被告，且改以沈原毅為系爭996-1 地號土地之共有人而列為被告（見本院卷㈠第141 至142 頁、第145 至148 頁、第153 頁），依民事訴訟法第255 條第1 項第5 款規定，應予准許。

二、次按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參加共有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824 條之1 第2 項定有明文。查依原告所提出之土地登記謄本記載，可知被告廖宇鵬、張心瑀於民國106 年10月17日

將坐落臺中市○○區○○段○○○○○ ○號土地之應有部分20分之2（嗣被告廖宇鵬、張心瑀於106年10月23日各移轉996-2地號土地應有部分200分之1予原告正茵資產管理顧問有限公司），設定債權總額為新臺幣（下同）500萬元之最高限額抵押權予訴外人趙勝平（見本院卷㈠第43頁），原告並聲請對抵押權人就本件分割共有物事件為告知訴訟，經本院依法對抵押權人趙勝平告知訴訟，惟上開抵押權人均未依民事訴訟法第59條規定提出參加書狀表明參加訴訟，核已生上開民法第824條第2項第3款所定告知訴訟之效力。

三、本件被告陳維謀經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：坐落臺中市○○區○○段○○○ ○號面積99平方公尺土地（下稱系爭996地號土地）為原告與被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀、陳維謀共有；同段996-1地號面積118平方公尺土地（下稱系爭996-1地號土地）為原告與被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀、沈原毅共有；同段996-2地號面積154平方公尺土地（下稱系爭996-2地號土地）為原告與被告廖宇鵬、張心瑀與沈原毅共有，各共有人應有部分比例如附表一所示。兩造就系爭996、996-1、996-2地號土地並無不分割之特約，依其使用目的，亦無不能分割之情形，因各共有人不能達成分割之協議，自得訴請裁判分割。又系爭996地號土地，原告建議採用將996地號土地分歸被告陳維謀單獨取得，再由陳維謀補償價金予原告及被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀之分割方案；系爭996-1地號土地，原告亦建議採用分歸被告沈原毅單獨取得，再由沈原毅補償價金予原告及被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀之分割方案；至系爭996-2地號土地，原告建議採用如附圖一即臺中市大里地政事務所107年7月18日土地複丈成果圖（下稱附圖一）甲方案所示，蓋如附圖一甲方案所示編號A部分、編號B部分，自45

年間起即為門牌號碼臺中市○○區○○路○○號、789 號建物臨接道路通行所必須，為確保被告廖宇鵬、張心瑀家庭居住成員進出安全之必須，故請求將附圖一甲方案所示編號A 部分分歸被告廖宇鵬單獨所有、編號B 部分分歸被告張心瑀所有、編號C 部分則分歸被告沈金庫單獨所有，再由渠等以金錢補償原告。爰依民法第823 條第1 項規定訴請裁判分割等語。並聲明：㈠系爭996 地號土地分歸被告陳維謀單獨取得，由陳維謀以金錢補償原告及被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀。㈡系爭996-1 地號土地分歸被告沈原毅單獨取得，由沈原毅以金錢補償原告及被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀。㈢系爭99 6-2地號土地，如附圖一甲方案所示編號A 部分分歸被告廖宇鵬所有、編號B 部分分歸被告張心瑀所有、編號C 部分分歸被告沈金庫所有，再由渠等以金錢補償原告。

二、被告部分：

㈠被告沈金庫、沈原毅陳述略以：

1.系爭996-2 地號土地面積僅154 平方公尺，原告應有部分僅200 分之2 ，換算持有面積為1.54平方公尺，且其係受讓自被告張心瑀、廖宇鵬，而被告張心瑀、廖宇鵬之應有部分各為200 分之9 ，換算持有面積各為6.93平方公尺，若採原物分割，面積太小，不利於使用。但因考量被告張心瑀、廖宇鵬共有坐落同段997-16、1304、1304-7地號土地，與系爭996-2 地號土地相連接，為方便由系爭996-2 地號土地與成功路對外聯絡，且依其上三筆土地性質，與系爭996-2 地號土地應可合併利用，故建議採用如附圖二即臺中市大里地政事務所107 年11月1 日土地複丈成果圖（下稱附圖二）丙方案所示，將丙部分分歸被告張心瑀、廖宇鵬維持共有，使其等得與共有之上開997-16、1304、1304-7地號土地合併，以利被告廖宇鵬、張心瑀得利用編號丙部分土地，對外與成功路聯絡通行，原告因此未分得之土地，則由被告張心瑀、廖宇鵬依法補償之；編號甲部分則分歸被告沈金庫單獨取得，依此分割方案，無獨厚共有人中之一人，而損及其他共有人權

益，或有害社會經濟效用情形，應屬符合公平及最大經濟效益原則，兼顧兩造利益，應屬合理公平之最適方案。至於被告廖宇鵬、張心瑀稱渠等就系爭996-2 地號土地如附圖一甲方案所示編號A 部分、編號B 部分已分別使用60多年，或共有人間就系爭996-2 地號土地有默示分管協議存在，應由被告廖宇鵬、張心瑀負舉證責任，且觀諸土地登記謄本可知，被告廖宇鵬係於86年5 月30日以買賣取得系爭996-2 地號土地應有部分20分之1 ，被告張心瑀於92年5 月25日因分割繼承取得系爭996-2 地號土地應有部分20分之1 ，被告廖宇鵬、張心瑀復於106 年10月23日以買賣名義移轉渠等應有部分各200 分之1 與原告，再由原告提起本件分割共有物訴訟，故被告廖宇鵬、張心瑀主張渠等已使用系爭996-2 地號土地60多年，即屬有疑。況系爭996-2 地號土地共有人長期未對土地進行管理，是以未提出異議，至多僅係單純沉默，並無任何舉動或其他情事，能足以推知有默示分管協議之效果，自難認被告廖宇鵬、張心瑀所有地上物有合法占有系爭996-2地號土地之權源。

2.系爭996-1 地號土地，為公共設施預定地（計畫道路），與相鄰之系爭996-2 地號土地為住宅區，使用分區不同，依法不得合併分割，且系爭996-1 地號土地面積僅118 平方公尺，屬道路用地，面積亦小，實不宜細分，而被告沈原毅應有部分5 分之3 ，故請求將系爭996-1 地號分歸被告沈原毅取得，再由被告沈原毅依法補償原告與被告林正龍、張心瑀、廖宇鵬等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告張心瑀、廖宇鵬則陳述：同意系爭996 、996-1 、996-地號土地分割。系爭996-2 地號土地，如附圖一甲方案所示編號A 部分、編號B 部分，自45年間起現況即為通行道路，且為門牌號碼臺中市○○區○○路○○號、78號建物臨接道路通行之用地，詎86年7 月24日霧峰都市計畫編定後，成功路76、78地號房屋坐落基地竟為鄰接計畫道路，並將土地劃定為住宅區，致使被告廖宇鵬、張心瑀家庭賴以安身立命之住

宅出入口無法鄰接道路。又996地號土地原為一筆土地，共有人間存有默示分管約定，被告廖宇鵬、張心瑀分別使用各自住家前約定部分，88年7月5日大里地政事務所將996、地號土地逕為分割增加996-1、996-2地號土地，被告沈金庫長年居住於系爭土地附近，於103年1月22日拍賣取得共有土地，其於取得該等土地時即知悉且可得而知共有人即被告廖宇鵬、張心瑀數十年來向來使用如附圖一甲方案所示編號A部分、編號B部分之事實，故請求將如附圖一甲方案所示編號A部分及B部分分別分歸被告廖宇鵬、張心瑀所有，以確保被告廖宇鵬、張心瑀家庭所有成員居住、每日出入安全必須，被告廖宇鵬、張心瑀願以每坪19萬元向被告沈金庫購買其應有部分等語。

㈡被告林正龍則陳稱：系爭996地號土地，伊係因繼承而共有，分割後伊的土地會跑到哪裡？如果願意補償伊，當然價格越高越好等語。

㈣被告陳維謀未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、法院之判斷：

㈠按共有人，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；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；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1、2、5項分別定有明文。又按所謂因物之使用目的不能分割，係指該共有物現在依其使用目的不能分割者而言。倘現在尚無

不能分割之情形，則將來縱有可能依其使用目的不能分割情事，亦無礙於共有人之分割請求權。依都市計畫法第42條、第50條、第51條之規定，道路預定地屬於公共設施用地。於一定期限內以徵收等方式取得之，逾期即視為撤銷，且於未取得前，所有權人仍得繼續為原來之使用或改為妨礙指定目的較輕之使用，並得申請為臨時建築使用。故經都市○○○○○道路預定地而尚未闢為道路之共有土地，其共有人非不能訴請分割（最高法院75年度第5次民事庭會議決議㈢參照）。另按共有物之應有部分經實施查封後，共有人（包含執行債務人及非執行債務人）仍得依民法第824條規定之方法，請求分割共有物。惟協議分割之結果有礙執行效果者，對於債權人不生效力，至於裁判分割，係法院基於公平原則，決定適當之方法而分割共有物，自不發生有礙執行效果之問題，債權人即不得對之主張不生效力。最高法院69年度第14次民事庭會議決議可資參照。

㈡原告主張系爭996地號土地為原告與被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀、陳維謀共有；系爭996-1地號土地為原告與被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀、沈原毅共有；系爭996-2地號土地為原告與被告廖宇鵬、張心瑀與沈原毅共有，各共有人應有部分比例如附表一所示，兩造間無不分割之約定，且於起訴前無法協議分割等情，為到場之兩造所不爭執，並有土地登記謄本及地籍圖附卷可稽，則此部分事實，可堪認為真實。又被告林正龍就系爭996地號土地之應有部分10分之3，雖於106年10月16日經法務部行政執行署臺中分署依訴外人臺中市000000000000000 0000000000000道路0000000000號函辦理查封登記在案（見本院卷㈠第145頁），但依上開決議要旨，共有人仍得請求分割系爭土地。再系爭996地號及996-2地號2筆土地，其使用分區均為住宅區，而系爭996-1地號土地○○○區○○○道路用地」，有臺中市霧峰區都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書在卷可按（見本院卷㈠第9頁），而系爭996-1

地號土地雖經編列為「道路用地」，但既尚未經以徵收方式闢為道路使用，依前揭說明，就其使用目的自亦無不能分割之情形，是原告本於系爭3筆土地共有人之地位，訴請裁判分割系爭3筆土地，即屬有據。

㈡次按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、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有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有物土地時，除因該土地內部分土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，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外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院96年度台上字第108號判決要旨參照）。再按分割共有物，除應斟酌各共有人之意願、利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌分得部分所得利用之價值、經濟效用等原則。且裁判分割共有物，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及上開事項等，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84年度台上字第1538號、93年度台上字第1797號、94年度台上字第1768號判決意旨參照）。準此，請求分割共有物之訴，法院應依民法第824條第1、2、3項之規定，斟酌共有人之意願，共有物之性質、經濟效益及全體共有人之利益，為公平適當之分配。經查：

1.系爭996地號土地部分：

①系爭996地號土地面積99平方公尺，目前為空地，業經本院會同兩造勘驗屬實，有勘驗筆錄及現場照片在卷可憑（見本院卷㈠第123至128頁）。又被告沈原毅就系爭996地號土地應有部分原為2分之1，有土地登記謄本附卷足憑（見本院卷㈠第35頁）。本件原告原主張將系爭996地號土地分歸被告沈原毅單獨取得，再由被告沈原毅以價金補償其餘系爭996地號土地之共有人之分割方案，而系爭996地號土地之

共有人除被告林正龍未具體表示意見外，餘均同意將系爭996地號土地分歸被告沈原毅所有，再由被告沈原毅以金錢補償其餘共有人（見本院卷㈠第84至85頁、第79頁）；嗣本件訴訟進行中，系爭996地號土地之原共有人即蘇月娥、黃綉荃、林錦霞及沈原毅，將渠等之應有部分合計30分之18移轉登記予陳維謀，亦有土地登記謄本在卷可按（見本院卷㈠第145至146頁），原告即改主張採將系爭996地號歸被告陳維謀單獨取得，再由被告陳維謀以金錢補償其餘系爭996地號土地之共有人即原告、被告廖宇鵬、張心瑀及林正龍之分割方案，被告廖宇鵬、張心瑀及林正龍亦均表同意，而被告陳維謀經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執。本院審酌系爭996地號土地面積過小，實不宜再予細分，且被告陳維謀就系爭996土號土地之應有部分已逾2分之1，若採用將系爭996地號土地原物分配予被告陳維謀，而原告及被告廖宇鵬、張心瑀及林正龍因此未受分配，則由被告陳維謀予以金錢補償之分割方案，同時兼顧多數共有人之意願及系爭996土地分割後之經濟效益，認採原告所提此一分割方案應屬妥適，並符合公平，爰依上開分割方案判決如主文第1項前段所示。

②另按以原物為分配時，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，為民法第824條第3項所明定。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準。本件經送請卓越不動產估價師事務所（下稱卓越事務所）鑑定被告陳維謀應如何以金錢補償其餘未分得系爭996地號土地共有人？經卓越事務所運用比較法、土地開發分析法評估，並斟酌不動產市場概況、區域因素、個別因素等各因素，鑑定並說明被告陳維謀依上開分割方案取得系爭996地號土地後，應分別補償原告與被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀之金額如附表二所示，核屬客觀可採。爰審酌該鑑定意見，認被告陳維謀應分

別補償原告、被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀如主文第1項後段所示。

2.系爭996-1地號土地部分：

①系爭996-1地號土地面積118平方公尺，目前為空地，亦經本院會同兩造勘驗屬實，有勘驗筆錄及現場照片在卷可憑（見本院卷㈠第123至128頁）。又被告沈原毅就系爭996-1地號土地應有部分為5分之3，有土地登記謄本附卷足憑（見本院卷㈠第148頁）。本件原告主張採將系爭996-1地號土地分歸被告沈原毅單獨取得，由沈原毅以金錢補償系爭996-1地號土地其餘共有人即原告及被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀之分割方案，而系爭996-1地號土地共有人亦均表同意（按：系爭996-1地號土地共有人被告蘇月娥、黃綉荃、林錦霞、沈金庫，將渠等之應有部分計5分之3移轉登記予被告沈原毅，而在移轉前即均同意將系爭996-1地號土地分歸被告沈金庫單獨取得，見本院卷㈠第49頁背面）。本院審酌系爭996-1地號土地面積不大，又屬道路用地，實不宜再予細分，且被告沈原毅就系爭996-1土號土地之應有部分已達5分之3，若採用將系爭996-1地號土地原物分配予被告沈原毅，而原告及被告廖宇鵬、張心瑀及林正龍因此未受分配，則由被告沈原毅予以金錢補償之分割方案，同時兼顧各共有人之意願及系爭996-1土地分割後之經濟效益，認採原告所提此一分割方案應屬妥適，並符合公平，爰依上開分割方案判決如主文第2項前段所示。

②另按以原物為分配時，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，為民法第824條第3項所明定。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準。本件經送請卓越事務所鑑定被告沈原毅應如何以金錢補償其餘未分得系爭996-1地號土地共有人？經卓越事務所運用比較法、土地開發分析法評估，並斟酌不動產市場概況、區域因素、個別因

素等各因素，鑑定並說明被告沈原毅依上開分割方案取得系爭996-1地號土地後，應分別補償原告與被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀之金額如附表三所示，核屬客觀可採。爰審酌該鑑定意見，認被告沈原毅應分別補償原告、被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀如主文第2項後段所示。

3.系爭996-2地號土地部分：

①系爭996-2地號土地上分別有被告廖宇鵬所有門牌號碼臺中市○○區○○路○○號建物、被告張心瑀所有臺中市○○區○○路○○號建物及鐵皮圍籬，並有部分空地等情，業經本院會同臺中市大里地政事務所人員到場勘測屬實，並製有勘驗筆錄及複丈成果圖在卷可稽（見本院卷㈠第123至130頁、第234至235頁、本院卷㈡第20-1至21頁），且為原告及被告林正龍、廖宇鵬、張心瑀、沈原毅、沈金庫所不爭執，是此部分事實自堪憑認。

②本件原告及被告廖宇鵬、張心瑀均主張採用如附圖一甲方案所示編號A部分分歸被告廖宇鵬所有、編號B部分分歸被告張心瑀所有、編號C部分分歸被告沈金庫所有，再由渠等以金錢補償原告之分割方案；被告沈金庫則主張採用如附圖二丙方案所示編號甲部分分歸被告沈金庫取得、編號丙部分分歸被告廖宇鵬、張心瑀共同取得，及以金錢補償原告之分割方案。本院審酌：

⑴被告廖宇鵬、張心瑀就系爭996-2地號土地之應有部分各為200分之9，以系爭996-2地號土地面積154平方公尺換算之結果，各約6.93平方公尺；而被告廖宇鵬所有上開成功路78號建物占用系爭996-2地號土地之面積為3平方公尺，被告張心瑀所有上開成功路76號建物占用系爭996-2地號土地之面積則為32平方公尺，亦有卷附土地複丈成果圖可按，足見被告張心瑀所有上開成功路76號建物占有使用系爭996-2地號土地之面積，實已逾其應有部分換算後之面積甚多。而原告及被告廖宇鵬、張心瑀主張將如附圖一甲方案所示編號A部分分歸被告廖宇鵬取得、編號B部分分歸被告張心瑀取

得，無非係以之分別供作被告廖宇鵬所有上開78號建物及被告張心瑀所有上開76號建物居住成員之通行使用。惟查被告廖宇鵬、張心瑀所有上開78號、76號建物前方固為空地，需經由屋前空地而通行至成功路，然法院在定分割方案時除應參酌系爭土地之使用現況外，亦應顧及全體共有人之權益、土地之利用及經濟價值，不能僅遷就土地之使用現況而為分割。而被告張心瑀所有上開76號建物占用系爭996-2 地號土地之面積，遠超過其應有部分換算後之面積6.93平方公尺甚多，已如前述；且如附圖一甲方案所示編號A 部分、編號B 部分土地面積均高達26平方公尺，亦遠超出按被告廖宇鵬、張心瑀應有部分換算後各約6.93平方公尺之土地面積各約20平方公尺，則倘僅為遷就被告廖宇鵬、張心瑀居住於上開78號、76號居住成員之通行，即需將如附圖一甲方案所示編號A 部分、編號B 部分均高達26平方公尺之土地分別分歸被告廖宇鵬、張心瑀取得，而強令其他共有人配合，實係有欠公允，尚非妥適。尤其，被告沈金庫以被告廖宇鵬、張心瑀未經系爭996-2 地號土地全體共有人同意，而訴請渠等分別將上開76、78號建物占用系爭996-2 地號土地部分拆除並返還此部分土地予全體共有人，刻正由本院以106 年度訴字第3563號拆屋換地事件審理中，亦經本院調取上開案卷核閱無誤，倘被告廖宇鵬、張心瑀分別所有上開78號、76號建物，確係無權占用系爭996-2 地號土地，則被告廖宇鵬、張心瑀即面臨需將上開78號、76號建物拆除之情境，又有何需將如附圖一甲方案所示編號A 部分、編號B 部分分別分歸被告廖宇鵬、張心瑀取得以供通行之必要？再縱使被告廖宇鵬、張心瑀分別所有上開78號、76號建物，並非無權占用系爭996-2地號土地，然依原告及被告廖宇鵬、張心瑀所主張將如附圖一甲方案所示編號A 部分、編號B 部分分別分歸被告廖宇鵬、張心瑀取得，而將如附圖一甲方案所示編號C 部分分歸被告沈金庫取得之分割方案，則被告張心瑀所有上開76號建物坐落於如附圖一甲方案所示編號C 部分土地上之部分，亦

仍將面臨拆除之命運，亦已無需保留如附圖一甲方案所示編號B部分土地供被告張心瑀家人通行之必要。況原告及被告廖宇鵬、張心瑀就系爭996-2地號土地之應有部分合計亦僅為10分之1，而被告沈金庫之應有部分則為10分之9，倘依原告及被告廖宇鵬、張心瑀所主張採用上開甲分割方案，實已違反其應有部分比例，而強令應有部分高達10分之9之被告沈金庫須配合被告廖宇鵬、張心瑀之需求將系爭996-2地號土地予以割裂，並各讓與較被告廖宇鵬、張心瑀應有部分換算後之面積分別多出20平方公尺之土地予被告廖宇鵬、張心瑀，而顯失公平，且亦難發揮系爭996-2地號土地之經濟利益。故本院認原告及被告廖宇鵬、張心瑀主張之甲方割方法並非適當，尚難採認。

⑵又被告沈金庫主張採用如附圖二丙方案所示編號甲部分分歸被告沈金庫取得、編號丙部分分歸被告廖宇鵬、張心瑀共同取得，及以金錢補償原告之分割方案。本院審酌如附圖二丙方案所示編號甲部分面積為140平方公尺、編號丙部分面積為14平方公尺，核與按被告沈金庫、廖宇鵬、張心瑀應有部分換算後之面積大致相當，且被告廖宇鵬、張心瑀具親屬關係，渠等並陳明若不能採用如附圖一甲分割方案，渠等同意繼續維持共有等情（見本院㈠卷第252頁背面），而系爭996-2地號土地南半邊相鄰位置之同段997-16、1304、1304-7地號土地亦為被告廖宇鵬、張心瑀所共有，此有土地登記謄本及地籍圖附卷足憑（見本院卷㈠第60至63頁），則若將如附圖二丙方案所示編號丙部分分歸被告廖宇鵬、張心瑀共同取得，將來渠得可將如附圖二丙方案所示編號丙部分土地及同段997-16、1304、1304-7地號土地合併利用，發揮土地之經濟效益；另被告沈原毅為被告沈金庫之子，系爭996-1地號土地共有人均同意將系爭996-1地號土地分歸被告沈原毅單獨取得，業如前述，若將如附圖二丙方案所示編號甲部分分歸被告沈金庫取得，將來其亦得將如附圖二丙方案所示編號甲部分與北邊相鄰之系爭996-1地號土地合併利用，以發

揮土地之經濟效益，而原告因此未受分配，則由受原物分配之被告沈金庫等人予以金錢補償，應能兼顧公平性並發揮系爭996-2地號土地分割後之經濟效益。據上，本院認被告沈金庫主張採用將如附圖二丙方案所示編號甲部分分歸被告沈金庫取得、編號丙部分分歸被告廖宇鵬、張心瑀共同取得，及以金錢補償原告之分割方案，確屬妥適，堪予採認。爰依上開分割方案判決如主文第3項前段所示。

⑶按「以原物為分配時，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，為民法第824條第3項所明定。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準」，而「共有物原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨」（最高法院77年度台上字第65號、90年度台上字第2214號判決意旨參照）。系爭996-2地號土地經分割，被告沈金庫、廖宇鵬、張心瑀造分別取得之土地，臨路情況及位置各有不同，其價值自有差異，且原告因而未受原物分配，自應互為找補。本件經送請卓越事務所鑑定若採用將如附圖二丙方案所示編號甲部分分歸被告沈金庫取得、編號丙部分分歸被告廖宇鵬、張心瑀共同取得，系爭996-2地號土地各共有人間應如何互為補償？經卓越事務所運用比較法、土地開發分析法評估，並斟酌不動產市場概況、區域因素、個別因素等各因素，鑑定並說明原告與被告沈金庫、廖宇鵬、張心瑀依附圖二丙方案所示分割方案分割後所取得土地價值及互為找補金額如附表四所示，核屬客觀可採。爰審酌該鑑定意見，認被告沈金庫應各補償被告廖宇鵬、張心瑀及原告之金額如主文第3項後段所示。

四、綜上所述，原告本於民法第823條第1項共有物分割請求權

，請求分割系爭996、996-1、996-2地號土地，為有理由，爰判決如主文第1、2、3項所示。

五、再按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法第824之1條第2項，定有明文。經查，被告廖宇鵬、張心瑀於106年10月17日將系爭996-2地號土地之應有部分20分之2（嗣被告廖宇鵬、張心瑀於106年10月23日各移轉系爭996-2地號土地應有部分200分之1予原告），設定債權總額為500萬元之最高限額抵押權予訴外人趙勝平，經本院依法對抵押權人趙勝平告知訴訟，惟上開抵押權人未依民事訴訟法第59條規定提出參加書狀表明參加訴訟，核已生上開民法第824條第2項第3款所定告知訴訟之效力，已如前述，則上開抵押權利移存於被告廖宇鵬、張心瑀及原告所分得之如附圖二丙方案所示編號丙部分及如附表所示受補償金額部分，併此敘明（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第10號研討結果參照）。

五、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由被告負擔全部費用，顯失公平，應依民事訴訟法第80條之1，由兩造依其應有部分之比例分擔，方屬公允，爰諭知如主文第4項所示。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　29　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　劉惠娟

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
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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　108　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　吳欣叡

附表一：共有人應有部分之比例暨訴訟費用負擔

編號	共有人	應有部分之比例			訴訟費用負擔比例
		996地號土地	996-1 地號土地	996-2地號土地	
1	林正龍	10分之3	10分之3	0	175/1000
2	廖宇鵬	200 分之9	200 分之9	200分之9	45/1000
3	張心瑀	200 分之9	200 分之9	200分之9	45/1000
4	正茵資產管理顧問有限公司	200分之2	200 分之2	200分之2	10/1000
5	陳維謀	30分之18	0	0	160/1000
6	沈原毅	0	5分之3	0	191/1000
7	沈金庫	0	0	10分之9	374/1000
訴訟用負擔之計算式	1.林正龍：（99× 3/10＋118× 3/10）＝65.1∨/371 2.廖宇鵬：（99× 9/200＋118× 9/200+154× 9/200）＝16.695∨/371 3.張心瑀：（99× 9/200 ＋118 × 9/200+154 × 9/200 ）＝16.695∨/371 4.正茵資產管理顧問有限公司： （99× 2/200 ＋118 × 2/200+154 × 2/200）＝3.71∨/371 5.陳維謀：（99× 18/30）＝59.4∨/371 6.沈原毅：（118× 3/5）＝70.8∨/371 7.沈金庫：（154× 9/10）＝138.6∨/371				

附表二：補償金額表（貨幣單位：新臺幣）

臺中市霧峰區峰東段996 地號土地		受補償人及受補償金額				合　　計
		林　正　龍	廖宇鵬	張心瑀	正茵資產管理顧問有限公司	
應應補補償償人金及額	陳維謀	1,134,717	170,202	170,202	37,827	1,512,948

附表三：補償金額表（貨幣單位：新臺幣）

臺中市霧峰區峰東段996-1 地號土地		受補償人及受補償金額				合　　計
		林　正　龍	廖宇鵬	張心瑀	正茵資產管理顧問有限公司	
應應補補償償人金及額	沈原毅	96,377	14,457	14,457	3,212	128,503

附表四：補償金額表（貨幣單位：新臺幣）

臺中市霧峰區峰東段996-2 地號土地		受補償人及受補償金額			合　　計
		廖宇鵬	張心瑀	正茵資產管理顧問有限公司	
應應補補償償人金	沈金庫	19,500	19,500	60,660	99,660

（續上頁）

及額					