

臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第338號

原告 臺灣晶體工業股份有限公司

法定代理人 洪堯松

訴訟代理人 陳忠儀律師

廖慧儒律師

被告 洪學信

訴訟代理人 何禹蓁

訴訟代理人 陳榮昌律師

被告 洪月美

訴訟代理人 洪聰敏

被告 洪崇祐

訴訟代理人 洪加進

被告 洪莊茶

訴訟代理人 洪秋吉

被告 洪仲毅

洪仲葦

洪仲民

洪宜君

上六被告共同

訴訟代理人 鄭智文律師

上六被告共同

複代理人 吳文哲律師

上四被告共同

訴訟代理人 洪秋記

被告 洪正川

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年6月22日言

詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○號土地，面積573.8

8平方公尺，其分割方式如下：如附圖四即彰化縣二林地政

事務所複丈日期109年2月14日複丈成果圖所示：編號A部分

土地面積109.03平方公尺分歸原告單獨所有，編號B部分土地面積109.03平方公尺分歸被告洪正川單獨所有，編號C部分土地面積144.86平方公尺分歸被告洪月美單獨所有，編號D部分土地面積71.26平方公尺分歸被告洪學信單獨所有，編號E部分土地面積139.7平方公尺分歸被告洪崇祐、洪莊茶、洪仲毅、洪仲葦、洪仲民、洪宜君按原應有部分比例維持共有。

貳、訴訟費用由兩造按附表所示「應有部分之比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、緣坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，土地使用分區為住宅區（參卷一第35頁），應有部分比例如附表所示，使用現況如附圖一即彰化縣二林地政事務所108年5月28日二土測字第945號土地複丈成果圖所示。兩造間既無不分割之協議，亦無因物之使用目的而不能分割之情形，復無法協議分割，爰依民法第823條第1項本文，第824條第2項第1款、第4項規定，提起本件訴訟。

二、查系爭土地東邊臨同段541地號土地之道路，系爭土地上無任何建築物，而相鄰之同段512地號土地亦為原告所有，為便於土地之利用，原告爰主張依附圖二即彰化縣二林地政事務所108年9月3日二土測字第1617號土地複丈成果圖所示方案分割，即編號甲部分土地面積109.03平方公尺分歸原告單獨所有，編號乙部分土地面積325.15平方公尺分歸被告洪學信、洪月美、洪正川按原應有部分比例維持共有，編號丙部分土地面積139.7平方公尺分歸被告洪崇祐、洪莊茶、洪仲毅、洪仲葦、洪仲民、洪宜君按原有部分比例維持共有。倘按此方案辦理分割，各共有人均按其應有部分受分配，所得土地亦均得對外通聯，應屬公允。

三、不同意被告洪學信所提如附圖三所示分割方案，該方案對原告雖無影響，但違背其他多數共有人之意願。

01 四、綜上，並聲明：

02 (一)兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○號土地，請准依附
03 圖二所示方案分割，即編號甲部分土地面積109.03平方公尺
04 分歸原告單獨所有，編號乙部分土地面積325.15平方公尺分
05 歸被告洪學信、洪月美、洪正川按原應有部分比例維持共有
06 ，編號丙部分土地面積139.7平方公尺分歸被告洪崇祐、洪
07 莊茶、洪仲毅、洪仲葦、洪仲民、洪宜君按原有部分比例維
08 持共有。

09 (二)訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

10 貳、被告答辯內容：

11 一、被告洪學信辯以：

12 (一)不願與其他共有人維持共有，主張依附圖三即彰化縣二林地
13 政事務所108年9月19日二土測字第1718號土地複丈成果圖所
14 示方案分割，即編號甲部分土地面積109.03平方公尺分歸原
15 告單獨所有，編號乙部分土地面積139.7平方公尺分歸被告
16 洪崇祐、洪莊茶、洪仲毅、洪仲葦、洪仲民、洪宜君按原應
17 有部分比例維持共有，編號丙部分土地面積253.85平方公尺
18 分歸被告洪月美、洪正川按原應有部分比例維持共有，編號
19 丁部分土地面積71.3平方公尺由被告洪學信單獨所有。

20 (二)按共有物之分割、分配方法須符合消滅共有原則、原物分配
21 原則、維持現狀原則、提高價值原則及質量均等原則等五大
22 原則。亦即，分割共有物以消滅共有關係為目的，除因物之
23 使用目的不能分割外，自應按各共有人應有部分而為分配，
24 不可消滅舊共有關係，而創設新共有關係，且盡可能以原物
25 分配及維持現狀為優先，並應注意地形完整及最小單住面積
26 之限制，使分割後各部分之經濟價值與應有部分比例相當等
27 等。查系爭土地於重測前為○○段303-6地號土地，當時被
28 告洪學信、洪月美、洪崇祐及訴外人洪學源均為共有人，洪
29 學信、洪學源均占耕於系爭土地，占用部分如附圖三編號丁
30 部分，而被告洪月美、洪崇祐占用之部分則在洪學信、洪學
31 源北側，緊鄰編號甲部分各別使用，此由土地登記簿登記次

01 序洪月美為參，訴外人洪純榮為肆，洪學信、洪學源為伍、
02 陸，亦足參佐，則被告洪月美、洪正川所提附圖四之分割方
03 案，將被告洪崇祐、洪莊茶、洪仲毅、洪仲葦、洪仲民、洪
04 宜君分在最南側之編號E部分，違反維持現狀原則。再者，
05 被告洪崇祐、洪莊茶、洪仲毅、洪仲葦、洪仲民、洪宜君將
06 如附圖一所示編號B部分土地占用當作停車場，該部分是兩
07 條路交界的地方，是系爭土地最好的部分，等得到的利益最
08 大，故如附圖四所示分割方案亦違反質量均等原則。又共有
09 物分割以消滅共有為原則，縱然實務上有「以原物為分配時
10 ，因共有人之利益或必要情形，得就共有物之一部份仍維持
11 共有」之分割，然本件被告以合縱連橫方式占用共有地作不
12 法侵權行為不當得利，此由64年4月18日共有人洪月美、洪
13 純榮分割轉載均登記在被告洪學信及洪學源兄弟之前，而被
14 告洪崇祐、洪莊茶及訴外人陳月鳳均係買賣於73年8月7日始
15 取得分別共有權可知，並以之為將不法土地變更分配為其所
16 有理由，亦不合上開「共有物之一部分仍維持共有」之條件
17 。

18 二、被告洪月美、洪正川辯以：不願與其他共有人維持共有，主
19 張依附圖四即彰化縣二林地政事務所109年1月20日二土測字
20 第88號土地複丈成果圖所示方案分割，即編號A部分土地面
21 積109.03平方公尺分歸原告單獨所有，編號B部分土地面積
22 109.03平方公尺分歸被告洪正川單獨所有，編號C部分土地
23 面積144.86平方公尺分歸被告洪月美單獨所有，編號D部分
24 土地面積71.26平方公尺分歸被告洪學信單獨所有，編號E部
25 分土地面積139.7平方公尺分歸被告洪崇祐、洪莊茶、洪仲
26 毅、洪仲葦、洪仲民、洪宜君按原應有部分比例維持共有。

27 三、被告洪崇祐、洪莊茶、洪仲毅、洪仲葦、洪仲民、洪宜君辯
28 以：如附圖一所示編號B部分面積143.3平方公尺之停車場目
29 前是被告洪崇祐等六人占有使用，停車場西側之同段526地
30 號土地是被告洪崇祐等六人共有。同意按被告洪月美、洪正
31 川所提附圖四所示方案分割。

參、本院之判斷：

一、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。經查，系爭土地面積573.88平方公尺，使用分區為住宅區，為原告與被告洪學信、洪月美、洪崇祐、洪莊茶、洪仲毅、洪仲葦、洪仲民及洪宜君所共有，應有部分如附表「應有部分比例」欄所示，而兩造就系爭土地並無不能分割之協議，且無因物之使用目的不能分割之情事，此有系爭土地登記第三類謄本在卷（見本院卷一第29至33頁），復為到庭被告所不爭執，是原告訴請裁判分割，自屬有據。

二、次按，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，民法第824條第1項、第2項第1款定有明文。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、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（最高法院49年台上字第2569號、68年台上字第3247號判例要旨、96年度台上字第108號判決意旨參照）。是就共有物之分割，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，而社會利益亦應考慮在內。經查：

1、系爭土地呈南北狹長狀，其上無建物，南側有一鐵皮圈圍之停車場，內有鐵皮車棚，停車場出入口為○○路，停車場位置如附圖一編號B所示面積143.30平方公尺，被告洪崇祐、洪莊茶、洪仲毅、洪仲葦、洪仲民、洪宜君將如附圖一所示編號B部分土地占用當作停車場使用等情，業經本院會同兩造及彰化縣二林地政事務所人員履勘現場，及囑託地政人員

測量建物占用位置及分割方案圖屬實，有勘驗筆錄、現場照片及該地政事務所繪製並檢送到院之土地複丈成果圖等（包括附圖），堪信為實在。

2、次查，本院認定被告洪月美、洪正川所提如附圖四分割方案為可採之方案，此方案符合原告希望之分得位置，且滿足被告洪正川、洪月美、洪學信表示分割後單獨所有之意願，另被告洪崇祐、洪莊茶、洪仲毅、洪仲葦、洪仲民、洪宜君亦表示同意此方案，除洪學信對分得位置不滿意外，已得到其餘共有人同意，應為可採之方案。反觀原告及被告洪學信所提分割方案如附圖二及三分別創設被告洪學信、洪月美、洪正川或洪月美及洪正川之新共有關係，且違背其等不願保持共有之意願，按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）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69年度台上字第1831號判例參照），是如附圖二及三之方案顯不適當，為本院所不採。

3、綜上所述，足認被告洪月美、洪正川所主張如附圖四所示分割方案即：即編號A部分土地面積109.03平方公尺分歸原告單獨所有，編號B部分土地面積109.03平方公尺分歸被告洪正川單獨所有，編號C部分土地面積144.86平方公尺分歸被告洪月美單獨所有，編號D部分土地面積71.26平方公尺分歸被告洪學信單獨所有，編號E部分土地面積139.7平方公尺分歸洪崇祐、洪莊茶、洪仲毅、洪仲葦、洪仲民、洪宜君按原應有部分比例維持共有，為可採之方案，爰判決如主文第一項所示。

三、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，就分割方法並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原告請求分割共有物為有理由，依法定方法分割，然依民法第825

條規定，分割後各共有人間就他共有人分得部分係互負擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義務；遑論各共有人主張不同之分割方法，以致不能達成協議，無寧為其等伸張或防衛權利所必要，如僅因法院准原告分割共有物之請求，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡。從而，本件分割結果，共有人既屬均蒙其利，茲斟酌全體共有人所受實際利益，並參酌其應有部分之比例，命全體共有人依如主文第2項即附表一「應有部分比例」欄所示之比例，分擔訴訟費用。

肆、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉證，經審酌核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此敘明。

伍、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第2項，判決如主文。

附表

編號	共有人	應有部分比例
01	洪學信	26712分之3317
02	洪月美	667800分之168584
03	洪崇祐	667800分之54172
04	洪莊茶	667800分之54172
05	洪仲毅	0000000分之54197
06	洪仲葦	0000000分之54197
07	洪仲民	0000000分之54197

(續 上 頁)

08	洪 宜 君	0000000分之54197
09	洪 正 川	26712分之5075
10	臺 灣 晶 體 工 業 股 份 有 限 公 司	26712分之5075

中 華 民 國 109 年 7 月 17 日

民 事 第 一 庭 法 官 李 言 孫

以上正本係照原本作成。

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 109 年 7 月 17 日

書 記 官 馬 竹 君