臺灣臺中地方法院民事判決

106年度重訴字第340號

原　　告　吳中庸
訴訟代理人　陳漢洲律師
　　柯瑞源律師
被　　告　洪江川
　　葉洪彩香
　　洪志雄
　　洪棕順
　　洪錦河
上　五　人
訴訟代理人　徐文宗律師
複　代理人　李　涵律師
被　　告　洪秀梅
法定代理人　陳文麟
訴訟代理人　洪煙銅
　　洪國賓
被　　告　洪肇陽
　　田淑燕
兼　上二人
訴訟代理人　洪國賓
被　　告　洪吉生
　　洪樹枝
兼　上二人
訴訟代理人　洪煙銅
被　　告　洪德華

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108 年6 月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地，按附圖二（即臺中市中興地政事務所民國一百零八年四月二十五日土地複丈成果圖乙案）所示方法分割。

原告及被告洪國賓、洪肇陽、田淑燕應各補償被告洪江川、葉洪彩香、洪錦河、洪志雄、洪棕順、洪德華、洪煙銅、洪吉生、洪樹枝、洪秀梅如附表二所示之金額。

訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○ ○號土地，面積2761.73平方公尺（下稱系爭土地），系爭土地並無不可分割之情形，各共有人應有部分如附表一所示。系爭土地目前使用狀態為被告洪煙銅使用北半邊約1380平方公尺之面積種植作物，被告洪國賓及洪肇陽使用南半邊約1380平方公尺之面積，有鋼構工作物及鋪設水泥，遠超過其各自之應有部分面積。因原告及被告洪江川、葉洪彩香、洪錦何、洪志雄、洪棕順等人（上開被告5人以下合稱洪江川等5人）之應有部分較大，無論分配於系爭土地之北側或南側，皆會面臨要清理農作物或鋼構工作物之兩難，但若採原告所提附圖一即臺中市中興地政事務所民國108年4月25日複丈成果圖甲案（下稱甲案）所示方法分割，將原告及被告洪江川等5人分得之部分置於系爭土地北邊，可避免與被告洪國賓及洪肇陽使用之鋼構工作物及水泥重疊，衍生拆屋還地問題，且清理被告洪煙銅種植之農作物，較拆屋還地之經濟損耗為小。又系爭土地東北側之使用分區為機關用地，面積約占148.65平方公尺，原告應有部分換算面積為998.13平方公尺，若採甲案，縱日後機關用地部分面臨徵收，原告仍有足夠面積使用，尚具有經濟效益；若依被告洪國賓所提附圖二即臺中市中興地政事務所108年4月25日複丈成果圖乙案（下稱乙案）所示方法分割，由被告洪煙銅取得系爭土地最北側，因被告洪煙銅應有部分少，如徵收後恐將形成畸零地而無經濟效益可言。又其他共有人之持有面積有限，使用經濟效益不高，日後由被告洪國賓續收購較為可行，若依甲案分割，被告洪煙銅、洪吉生、洪秀梅、洪樹枝等人，與被告洪國賓、田淑燕、

洪肇陽分得之土地相鄰近，可方便被告洪國賓日後收購或交換，故甲案較為可採。

二、依原告所提附圖一甲案之分割方案，兩造各自分得之土地有價格之差異，願依威名不動產估價師聯合事務所鑑定之找補金額補償共有人。

貳、被告則以：

一、被告洪煙銅、洪吉生、洪樹枝、洪秀梅：被告洪煙銅、洪吉生願保持共有，系爭土地應以被告洪國賓所提附圖二乙案之方案分割。因被告洪煙銅之先祖自日治時代迄今均使用系爭土地，被告洪煙銅目前在系爭土地北半部耕作，種植梅子與破布子，希望可以繼續耕作。

二、被告洪國賓、洪肇陽、田淑燕：渠等3 人願保持共有，系爭土地應以附圖二乙案之方案分割。

三、被告洪江川等5 人：渠等5 人願保持共有，同意依附圖一甲案分割。

四、被告洪德華：同意依附圖一甲案分割。

參、得心證之理由：

一、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。系爭土地為兩造共有，兩造之應有部分如附表一所示，有系爭土地登記謄本在卷可憑。系爭土地之使用分區雖為農業區與機關用地，但非農業發展條例第3 條所規定之耕地，有系爭土地使用分區證明書，及臺中市中興地政事務所107 年9 月13日中興地所一字第10700093337號函附卷可稽（見本院卷二第208 、103 頁）。此外，兩造並未約定不為分割，亦無因物之使用目的不能分割之情形，僅就分割方法無法達成協議。是原告請求分割系爭土地，自無不合。

二、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。以原物為分配時，因共有人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、第2項第1款、第4項分別有明定。又按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現況，並顧及分割後全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，不受任何共有人主張之拘束。經查：

（一）系爭土地面積2761.73平方公尺，目前使用狀態，為被告洪煙銅使用北半邊約1380.87平方公尺（面積為系爭土地之一半），種植梅子、破布子等作物；被告洪國賓及洪肇陽使用南半邊約1380.86平方公尺（面積為系爭土地之一半），有鋼構工作物及鋪設水泥，現況為餐廳，地上物未辦理保存登記等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第232頁反面），復有本院勘驗筆錄，及臺中市中興地政事務所106年9月25日複丈成果圖在卷可憑（見本院卷一第113-117頁）。又系爭土地上使用分區為機關用地之部分，位於系爭土地東北部，面積約占148.65平方公尺（約系爭土地面積百分之五）等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第233頁反面），復有原告提出之機關用地相關位置及占用面積示意圖可按（見本院卷二第210、229頁）。是系爭土地除東北部約148.65平方公尺即僅百分之五之部分屬機關用地外，其餘多達約百分之九十五之面積，其使用分區均為農業區。

（二）無論依原告提出之附圖一甲案，或被告洪國賓提出之附圖二乙案，被告洪國賓、洪肇陽、田淑燕、洪秀梅等4人所分得之位置及面積皆相同（即附圖一之甲6、甲7，等同於附圖二之乙6、乙7），且皆在被告洪國賓及洪肇陽目前使用之範圍內，故就被告洪國賓、洪肇陽、田淑燕、洪秀梅等4人所分配之位置及面積而言，甲、乙兩案並無差

異。

（三）依原告提出之附圖一甲案，原告分得之甲1及被告洪江川等5人分得之甲2之一部分，皆在被告洪煙銅目前種植使用之範圍（即系爭土地北半部）；而分配予被告洪煙銅之甲4，係在系爭土地南半部，與其目前種植使用之範圍並無任何重疊，故倘依附圖一甲案分割，被告洪煙銅所種植之作物將完全無法保留。反之，依被告洪國賓提出之附圖二乙案，被告洪煙銅、洪吉生分得之乙1，即在被告洪煙銅目前種植使用之範圍內（即系爭土地北半部），是被告洪煙銅所種植之作物，在乙1之範圍內仍得保留，不影響系爭共有土地於該部分之使用現況；而被告洪煙銅使用乙1之方式，亦與系爭土地之使用分區大部分為農業區之性質相符合。是相較於甲案中被告洪煙銅所種植之作物將完全無法保留之情形觀之，乙案較符合系爭土地共有物使用現況，亦較符合系爭土地之共有物性質，故乙案較甲案更有可採之處。

（四）系爭土地東北部約148.65平方公尺之使用分區為機關用地，與乙1東部範圍重疊，將來有可能遭徵收，若採附圖二乙案，於徵收後將無法再為農業使用，惟此為被告洪煙銅、洪吉生、洪樹枝所同意（見本院卷二第233頁反面），且扣除該機關用地部分後，乙1之土地形狀因東西方向距離縮短而更趨方正，且仍有169.09平方公尺可供農業使用，仍能符合系爭土地大部分為農業區之共有物性質。若採附圖一甲案，分配予原告之甲1部分面積達998.13平方公尺，遭徵收後雖仍有849.48平方公尺之面積足堪使用，惟甲1之土地形狀因此出現缺角，對原告亦未必有利。是系爭土地東北部日後縱遭機關徵收，乙案仍較符合系爭土地大部分為農業區之共有物性質，而較甲案為可採。

（五）依被告洪國賓提出之附圖二乙案，原告分得之乙3之一小部分，被告洪江川等5人分得之乙4，被告洪德華分得之乙5，被告洪秀梅分得之乙7，皆在被告洪國賓、洪肇陽

以鋼構工作物及鋪設水泥使用之範圍內（即系爭土地南半部），是原告、被告洪江川等5人、洪德華、洪秀梅所分得範圍內之鋼構工作物及水泥，固然將衍生拆屋還地之問題。惟依原告提出之附圖一甲案，被告洪江川等5人分得之甲2之一小部分，被告洪德華分得之甲3，被告洪煙銅、洪吉生分得之甲4，被告洪樹枝分得之甲5，被告洪秀梅分得之甲7，亦皆在被告洪國賓、洪肇陽使用之範圍，是被告洪江川等5人、洪德華、洪煙銅、洪吉生、洪樹枝、洪秀梅所分得範圍內之鋼構工作物及水泥，依附圖一甲案分割，仍會衍生拆屋還地之問題，與乙案並無不同。尚難認甲案就此部分有較乙案為可採之處。

（六）至於被告洪煙銅、洪吉生、洪秀梅、洪樹枝等人所分得之土地，是否便於被告洪國賓日後收購或交換，屬將來未確定之事實，無從據此認定甲案較為可採。本院綜合比較各項利害關係後，認為系爭土地以如附圖二乙案所示之分割方案，較為妥適。

（七）系爭土地之分割方案，因各共有人分得之各筆土地之形狀及臨路寬度不同，以致部分共有人所分配者，價格不相當，依民法第824條第3項規定，應有由共有人互相找補之必要。本院囑託威名不動產估價師聯合事務所，鑑定系爭土地之價格及找補之金額，經該事務所針對系爭土地之地目、使用分區、使用現況、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場供需現況、與系爭土地條件相同或相似之鄰近土地之實價登錄資料及交易情形等進行評估，並依甲、乙分割方案所呈現之分割後各筆土地之形狀、臨接道路寬度等各種因素，鑑定價格及找補金額，有該事務所108年5月3日108威名第0000000000號函所附估價報告書可憑，兩造對該找補金額亦不爭執（見本院卷二第247頁反面），自足採酌。兩造依附圖乙案分割系爭土地而應互相找補之金額，依上開估價報告書第7頁所載，即如附表二所示。

肆、綜上所述，本院認為系爭土地以如附圖二乙案所示之分割方案為可採，兩造並應依附表二所示互為金錢找補，爰諭知如主文第1、2項所示。

伍、分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。原告起訴雖於法有據，但其餘當事人之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造依分割前應有部分即附表一所示之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

柒、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　10　　日

民事第七庭　　法　官　陳宗賢

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　　108　　年　　7　　月　　10　　日

書記官　林玉門

附表一：臺中市○○區○○段○○○　○號土地

共有人姓名	應有部分	共有人姓名	應有部分
吳中庸	0000000/0000000	洪煙銅	675780/0000000
洪江川	640080/0000000	洪吉生	252000/0000000
葉洪彩香	420000/0000000	洪樹枝	472500/0000000
洪錦河	144630/0000000	洪國賓	578310/0000000

（續上頁）

洪志雄	199785/0000000	洪肇陽	337890/0000000
洪棕順	199785/0000000	田淑燕	626460/0000000
洪德華	445020/0000000	洪秀梅	157500/0000000

附表二：附圖二乙案各共有人互相找補金額表（單位：新臺幣元）

＼ 應受補償金額 ／ 應補償金額 ＼		洪江川等五人					洪德華	洪煙銅等二人		洪樹枝	洪秀梅	合　計
		洪江川	葉洪彩香	洪錦河	洪志雄	洪棕順		洪煙銅	洪吉生			
吳中庸		57,408	37,669	12,972	17,918	17,918	128,045	60,502	22,561	60,423	45,287	460,703
洪國賓等三人	洪國賓	7,667	5,031	1,732	2,394	2,393	17,102	8,081	3,013	8,070	6,049	61,532
	洪肇陽	4,480	2,940	1,012	1,398	1,398	9,992	4,721	1,761	4,715	3,534	35,951
	田淑燕	8,306	5,450	1,877	2,592	2,592	18,526	8,754	3,264	8,743	6,552	66,656
合計		77,861	51,090	17,593	24,302	24,301	173,665	82,058	30,599	81,951	61,422	624,842