

臺灣臺中地方法院民事判決

106年度重訴字第467號

原告 林嘉茂

訴訟代理人 陳昭全律師

被告 冠勇建設股份有限公司（即林嘉應之承擔訴訟人）

法定代理人 廖子奇

訴訟代理人 葉耀中律師

被告 林裕豐

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年6月17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（面積735平方公尺）、同段22-87地號土地（面積295平方公尺）合併分割為：如附圖一臺中市中山地政事務所106年11月23日土地複丈成果圖所示符號A（面積320平方公尺）、A1（面積142平方公尺）、A2（面積16平方公尺）、A3（面積295平方公尺）所示部分，分歸原告及被告林裕豐按應有部分比例各二分之一維持共有；符號B所示部分（面積257平方公尺）分歸被告冠勇建設股份有限公司取得。被告冠勇建設股份有限公司應補償原告及被告林裕豐各新臺幣貳拾柒萬零陸佰陸拾伍元。訴訟費用由兩造按如附表二所示比例負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、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。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。被告林嘉應於民國106年8月1日，將其所有臺中市○區○○段○○○○○地號土地（下稱系爭22-44地號土地）及同段22-87地號土地（下稱系爭22-87地號土地）之應有部分出售予被告冠勇建設股份有限公司（下稱被告冠勇公司），並於訴訟繫屬中之同年月18日，辦妥移轉登記，有系爭22-44地號、22-87地號土地登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷（一）第160頁至第

164 頁），經被告冠勇公司聲請承擔訴訟，並經原告及被告林裕豐表示同意（見本院卷(一)第45頁），依上開規定應予准許。從而，被告林嘉應因之脫離本件訴訟，先予敘明。

貳、被告林裕豐經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，就被告林裕豐部分之訴訟，由原告一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告起訴主張：

一、系爭22-44地號、22-87地號土地（下合稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分比例各如附表一所示。系爭土地依其使用目的無不能分割之情事，兩造間亦未訂有不分割之特約，因無法就分割方法達成協議，爰依民法第823條1項、第824條第1項、第2項規定提起本件訴訟。

二、分割方法：系爭土地相連，共有人亦相同，依民法第824條第5項規定，得合併分割。而系爭22-87地號土地上，現有原告與被告林裕豐所有之門牌號碼東英路631號、633號合法建物；而坐落系爭22-44地號土地東側，與該筆土地相鄰之同段378-20、378-17、22-82等地號土地，亦為原告與被告林裕豐所共有。為保存前開合法建物，並利分割後完整利用土地之考量，原告與被告林裕豐願於分割土地後繼續維持共有關係。爰請求就系爭土地准予合併分割如附圖一所示，即附圖一符號A、A1、A2、A3部分土地由原告與被告林裕豐各依應有部分二分之一比例維持共有，符號B部分土地由被告冠勇公司所有。被告冠勇公司並應依鑑定金額，找補原告及被告林裕豐各270,665元。

貳、被告方面答辯：

一、被告林裕豐未曾於言詞辯論期日到場，惟具狀表示同意原告提出之分割方案。

二、被告冠勇公司方面：系爭22-44地號土地旁之同段22-53地號土地為被告冠勇公司所有，且依被告冠勇公司所提之分割方案（即附圖二），被告冠勇公司鄰路部分面寬增大，可建

01 設2戶使用，相對於原告分割方案僅能建設1戶，更有利於
02 土地有效利用；至原告分得之土地，仍可完整面臨東英路，
03 且保有東英路631號、633號建物，並無不利。從而，被告
04 冠勇公司分割方案得使各共有人鄰路面寬達最大可能性，分
05 割後土地形狀亦屬方正。對照原告所提方案，被告冠勇公司
06 分得之土地地形長狹，價值及可利用性均屬低落，難以利用
07 。又無論採用何種分割方案，永信不動產估價師鑑定報告均
08 未考量相鄰土地關係及鄰地土地合併使用所產生之效益，而
09 未審酌依兩造分割方案，原告所分得之土地均可與其所有之
10 鄰地共同合併使用，而致鄰路面寬增加，地形亦更為完整，
11 經濟效益及價值不言可喻。鑑定報告低估原告分得之土地價
12 值，卻高估被告分得之土地價值，找補金額尚非合理。如補
13 充鑑定，則願同意原告分割方案等語。

14 參、本院得心證之理由：

- 15 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 在此限；又共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得依
18 任何共有人之聲請，命為以原物分配於各共有人；以原物為
19 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一
20 部分仍維持共有；共有人相同之數不動產，除法令另有規定
21 外，共有人得請求合併分割。民法第823條第1項、第824
22 條第2項第1款前段、第4項、第5項分別定有明文。查原
23 告主張系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示等情，
24 業據其提出土地登記第一類謄本為證（見本院卷（一）第160頁
25 至第164頁），堪信為真。又原告主張系爭土地並無因物之
26 使用目的不能分割之情形，兩造間亦未訂有不分割之契約，
27 復不能達成分割協議等語，為被告所不爭執，亦堪信為真正
28 。則原告請求為裁判分割，符合前開法律規定，應予准許。
- 29 二、按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起分割共
30 有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配；另定
31 共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法

適當者為限。再共有物之分割方法，法院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為公平決定。是以法院就共有物之分割方法本有自由裁量之權限，惟應斟酌當事人之聲明，各共有人之利害關係，及共有物之性質、價格、利用價值、使用現況及分割後之經濟效益等諸般情事，而為適當之分配，且以維持全體共有人之公平為其判斷基準。

三、查系爭22-44地號土地上有未辦理保存登記之門牌號碼臺中市○區○○路○○○○號、659-2號建物；另系爭22-44地號土地上則有原告及被告林裕豐共有之臺中市○區○○段○○○○○號（門牌號碼臺中市○區○○路○○○號）、同段8710建號（門牌號碼臺中市○區○○路○○○號）建物，業據本院會同兩造及臺中市中山地政事務所人員至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、現場照片及建物登記第一類謄本等在卷可憑（見本院卷（一）第45頁至第47頁反面、第170頁、第171頁）。

四、而查：

（一）對照原告之分割方案（即附圖一）及被告冠勇公司之分割方案（即附圖二），就前開門牌號碼東英路631號、633號地上建物部分，均係劃歸由原告及被告林裕豐所有，並均與其等配偶名下之同段387-17、378-20地號土地相連（見本院卷（一）第167頁、第168頁土地登記第一類謄本），此部分並無差異。

（二）惟系爭土地合併後呈L型。依原告之分割方案（即附圖一），分割後被告冠勇公司分得如附圖一符號B所示部分，面積為長方形，地形方正，北側臨12米寬東英十五街；原告及被告林裕豐分得之土地則仍呈L型，北側亦臨東英十五街，東南側並臨20米寬東英路（見外放之永信不動產估價師事務所（原告方案）鑑定報告書第56頁圖示），有利於兩造日後土地之利用，亦不影響未保存登記之門牌號碼東英路659-1、659-2建物。如依被告冠勇公司之分割方案（即附圖二），分割後被告冠勇公司分得如附圖二符號

01 B 所示部分，面積呈梯形，北側仍臨東英十五街，臨路範
02 圍增加，應屬有利；然原告及被告林裕豐分得之土地則於
03 北側有缺角，且僅東南側臨東英路，應屬不利，且分割線
04 穿過門牌號碼東英路 659-1、659-2 建物（見外放之永信
05 不動產估價師事務所（修正後方案）鑑定報告書第 56 頁圖
06 示）。

07 (三)再者，系爭 22-44 地號土地東北側相臨之同段 22-82 地號
08 土地原為原告及被告林裕豐所有，於 107 年 8 月 20 日各以
09 夫妻贈與為原因登記於其等配偶名下，有原告提出之土地
10 登記第一類謄本、戶籍謄本附卷可參（見本院卷(一)第 164
11 頁、第 172 頁至第 173 頁）。如依原告之分割方案，原告
12 分得之部分得與該筆地號相連，應有助於日後土地之利用
13 。至鄰近之同段 22-53 地號土地雖為被告冠勇公司所有，
14 有土地登記第一類謄本可參（見本院卷(一)第 165 頁），惟
15 依被告冠勇公司提出之分割方案，其分得之部分與其所有
16 之同段 22-53 地號土地間，仍間隔前開同段 22-82 地號土
17 地，對被告冠勇公司應無助益。

18 (四)佐以依原告之分割方案，分割後被告冠勇公司土地面積減
19 少 0.5 平方公尺（見外放之永信不動產估價師事務所（原
20 告方案）鑑定報告書「內容摘要」所示）；而依被告冠勇
21 公司之分割方案，原告及被告林裕豐面積則減少 29.5 平方
22 公尺（見外放之永信不動產估價師事務所（修正後方案）
23 鑑定報告書「內容摘要」所示），面積增減幅度較大。

24 (五)綜上所述，並斟酌原告及被告林裕豐願意於分割後保持共
25 有（見本院卷(一)第 24 頁、第 151 頁被告林裕豐陳報狀），
26 本院認原告提出之分割方案應較為可採。

27 五、按共有物之原物分割，依民法第 825 條規定，係各共有人就
28 存在於共有物全部之應有部分，互相移轉，使各共有人取得
29 各自分得部分之單獨所有權。故倘共有物之價值因位置不同
30 而有差異，因原物分割而取得之價值較其應有部分折算價值
31 為多者，即應以金錢補償其分配價值較少之共有人。經查：

(一) 本件經本院委請永信不動產估價師事務所就原告方案進行鑑價，該事務所估價師以比較法為估價原則，另推算分割方案分割後各編號土地之差異率，計算出權利價值比例及土地單價。依此結果，被告冠勇公司應補償原告及被告林裕豐各270,665元，此有外放之永信不動產估價師事務所（原告方案）鑑定報告書可參（見該報告書第59頁）。

(二) 被告冠勇公司雖抗辯稱前開鑑定報告書未考量相鄰土地關係及鄰地土地合併使用所產生之效益，鑑定結果並非可採，並請求就此部分為補充鑑定等語。然查「不考慮鄰地關係」之估價條件，係在會勘當日兩造均知悉之情形下所設，有永信不動產估價師事務所108年3月22日（108）永信估字第1080302號函暨所附之鑑估會勘紀錄表在卷可參（見本院卷（一）第198頁）。被告冠勇公司雖辯稱當時未同意設此估價條件等語。惟其既明知鑑定條件未考慮鄰地關係，然於本院依其所提出之分割方案，先後2次送請鑑定時，均未就此部分主張納入參考，自難認其此部分所辯可採。又本院審酌相鄰土地若為同人所有，故有助於日後土地之利用，然土地之客觀價值，原即不受鄰地所有權人是否相同而有影響。則永信不動產估價師事務所於鑑定找補金額時，僅就土地間個別條件差異，如形狀、地勢、鄰路條件、寬度、深度、使用效益等因素為審酌，尚難認有何不當，其鑑價方法應屬客觀公正可採。被告冠勇公司請求補充鑑定，應無必要。本院爰以前開鑑定價格為據，計算分得價值較高之共有人即被告冠勇公司，應補償原告及被告林裕豐各270,665元。

肆、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割。本院審酌系爭土地之利用價值、使用現況、共有人之意願、分割後之經濟效用，並兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認如附圖一之分割方案較符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方法。從而，原告本於共有人之資

格，起訴請求分割系爭土地，即屬正當，應予准許。本院因而准命分割系爭土地如主文第1項所示。另被告冠勇公司應補償原告及被告林裕豐各270,665元。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後，認對本件判決結果不生影響，爰均不予逐一論述，附此敘明。

陸、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。故關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，命本件訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

中 華 民 國 108 年 7 月 10 日
民 事 第 一 庭 法 官 段 奇 琬

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 108 年 7 月 10 日
書 記 官 劉 燕 媚

附表一：共有人應有部分

編號	地號	共有人	應有部分
1	臺中市○區○○段22-44 地號	林嘉茂	18/48
2		林裕豐	18/48
3		冠勇建設股份有限公司	12/48

(續上頁)

4	臺中市○區○○段22-87 地號	林嘉茂	18/48
5		林裕豐	18/48
6		冠勇建設股份 有限公司	12/48

附表二：訴訟費用負擔比例

編號	共有人	應負擔之訴訟費用比例
1	原告	18/48
2	被告林裕豐	18/48
3	被告冠勇建設 股份有限公司	12/48