臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第2745號

原　　告　翁連春
訴訟代理人　游雅鈴律師
被　　告　洪志雄
被　　告　洪棕順
上二人共同
訴訟代理人　徐文宗律師
共　　同
複　代理人　李涵律師
　　林美津
被　　告　洪秀珠
訴訟代理人　楊財坤
被　　告　謝玟玲

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告與被告洪志雄、洪棕順、謝玟玲所共有坐落臺中市○○區○○○段○○○○段00000地號土地，面積1219平方公尺，應予分割為如附圖二即臺中市龍井地政事務所收件日期民國108年6月11日108年龍土測字第065200號土地複丈成果圖所示編號F部分面積784平方公尺分歸原告及被告謝玟玲按原應有部分比例維持分別共有；編號G部分面積435平方公尺分歸被告洪志雄、洪棕順按原應有部分比例維持分別共有。

各共有人應按如附表一所示之金額互為金錢補償。

兩造共有坐落臺中市○○區○○○段○○○○段00000地號土地，面積1807平方公尺，應予分割為如附圖一即臺中市龍井地政事務所收件日期民國108年4月10日108年龍土測字第041400號土地複丈成果圖所示編號C部分面積904平方公尺分歸原告及被告謝玟玲按原應有部分比例維持分別共有。編號D部分面積645平方公尺分歸被告洪志雄、洪棕順按原應有部分比例維持分別共有。編號E部分面積258平方公尺分歸被告洪秀珠單獨取得。

各共有人應按如附表二所示之金額互為金錢補償。

訴訟費用由兩造依附表三訴訟費用負擔比例欄所示比例負擔。

事　　實

甲、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條定有明文定。本件原告於起訴時，原以陳冠志、陳嘉惠、陳嘉玲為被告，嗣於起訴後因陳冠志、陳嘉惠、陳嘉玲之應有部分已由被告謝玟玲買受，原告爰於本院民國107年12月6日言詞辯論期日當庭表示撤回對被告陳冠志、陳嘉惠、陳嘉玲部分之起訴，且被告洪志雄、洪棕順、洪秀珠等人就此均表示同意原告此部分之撤回（見本院卷一第153、154頁）；至於被告陳冠志、陳嘉玲、陳嘉惠則已分別於107年12月23日、107年12月23日、107年12月11日收受上開撤回訴訟通知函，此有本院送達證書在卷可稽（見本院卷一第165、167、171頁），而被告陳冠志、陳嘉惠、陳嘉玲迄未提出異議，視為同意撤回。從而，原告所為前開撤回被告陳冠志、陳嘉惠、陳嘉玲部分訴訟，合於前開規定，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告原訴之聲明為：「兩造共有坐落臺中市○○區○○○段○○○○段00000地號、面積1219平方公尺之土地（以下稱系爭205-4地號土地）及同段205-6地號（以下稱系爭205-6地號土地）、面積1807平方公尺，准予分割如起訴狀附圖所示」等語；嗣經本院於108年5月8日會同

兩造及臺中市龍井地政事務所派員至現場履勘，並製作臺中市龍井地政事務所108年龍土測字065200號、041400號複丈成果圖及正心不動產估價師聯合事務所之估價報告書，原告遂據此變更聲明為詳如後述之起訴聲明所示，核屬請求之基礎事實同一，合於前述規定，應予准許。

三、末按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決。民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告洪秀珠、謝玟玲等二人經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款之情事，爰依原告之聲請而為一造辯論之判決，先予敘明。

乙、實體方面：

一、原告起訴主張：系爭205-4、205-6地號土地為兩造所共有【註：兩筆土地之共有人不完全相同】，且應有部分比例詳卷附系爭205-4、205-6地號土地登記第一謄本所示（見本院卷一第143頁至第149頁）；又系爭205-4地號土地及系爭205-6地號土地並無依物之使用目的不能分割之情形，且兩造間亦未訂有不予分割之契約，而兩造間復未能達成分割協議，是原告請求就系爭205-4地號土地及系爭205-6地號土地分別裁判分割，符合法律規定，應予准許。又因各共有人間因分割位置臨路距離不同，而有價值差異，遂請求依正心不動產估價師聯合事務所之估價報告書中各共有人相互找補金額明細表所示為本件分割後之金錢找補。並聲明：1.兩造所共有系爭205-4地號、面積1219平方公尺土地，准予分割如臺中市龍井地政事務所108年龍土測字第065200號土地複丈成果圖（以下稱乙案，即附圖二）所示，由原告及被告謝玟玲依原應有部分比例，分別共有取得編號F、面積784平方公尺土地；由被告洪志雄、洪棕順依原應有部分比例，分別共有取得編號G、面積435平方公尺土地。2.兩造所共有坐落系爭205-6地號、面積1807平方公尺土地，准予分割臺中市龍井地政事務所108年龍土測字第041400號土地複丈成果圖（以下稱

甲案，即附圖一）所示，由原告及被告謝玟玲依原應有部分比例，分別共有取得編號C、面積904平方公尺土地；由被告洪志雄、洪棕順依原應有部分比例，分別共有取得編號D、面積645平方公尺土地；由被告洪秀珠單獨取得編號E、面積258平方公尺土地。3.兩造應互為補償如附表一、二所示之金額。

二、被告部分：

㈠被告洪志雄、洪棕順則以：

1.由於系爭205-4地號土地臨近同段202-4地號土地（註：該筆土地登記為被告謝玟玲所有），依被告洪志雄、洪棕順所提之分割方案，原告分得之如附圖二乙案所示編號F之土地即可與毗鄰之同段202-4地號土地合併使用。又原告依前開附圖二乙案所示於系爭205-6地號土地分得編號I部分土地西邊界線雖呈直角，然該基地方正並臨接「龍社一街」，且編號I部分土地南邊緊鄰之同段202-3地號土地亦為被告謝玟玲所有，又系爭205-6地號及同段202-3地號土地皆為住宅用地，分割後仍可合併利用建築房屋，發揮土地最大經濟效益。故被告洪志雄、洪棕順所提之乙案，各筆分割土地均具有相當面寬及深度足供將來利用，如日後再為切割，亦有完整方正塊面可供利用，應係最有利兩造共有人之方案，並兼顧分割後系爭土地之經濟價值。

2.再者，本院囑託正心不動產估價師聯合事務所進行共有物分割差額互為找補金額評估，該估價報告書就分割後各編號土地權利價值比例進行估算，依原告提出之如附圖一甲案所示分割後，系爭205-6地號土地價值比例往下調整幅度之區塊分別為「92%(D)、95% (E)」，「換算土地單價」分別為「32,608元（D)、33,685元（E)」。反觀，被告所提之如附圖二乙案所示，則系爭205-6地號土地價值比例往下調整幅度之區塊分別為「93% (I)、97% (J)」，「換算土地單價」則分別為「33,091元（I)、34,523元（J)」（見被證4）。顯見系爭205-6地號土地若依附圖一甲案

所示分割後部分區塊價值及單價更低於依附圖二乙案所示分割後之調整幅度，顯然不利於整體土地整體經濟價值之利用，亦非對分得土地價值較劣之共有人為最小損害之合適方案，是由鑑定報告足供參酌系爭205-6地號土地宜採被告洪志雄、洪棕順所提出如附圖二乙案所示方案進行分割，較能兼顧及全體共有人之利益、並較有利於整體土地經濟之利用，而為最適切之分割方案。

㈡被告洪秀珠雖未於最後一次言詞辯論期日到庭，惟據其訴訟代理人先前到庭陳述略以：不願與被告洪志雄、洪棕順保持共有，並同意採用原告所提之分割分案作為本件之分割方案。

㈢被告謝玟玲則未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；又共有物之分割，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823條第1項、第824條第1項、第2項、第3項分別定有明文。經查，本件原告主張系爭205-4、205-6地號二筆土地分別為兩造共有，而各共有人之應有部分詳如卷附土地登記第一類謄本所示（見本院卷一第143頁至第149頁），又該二筆土地之使用分區固皆為第二種住宅區，惟並未毗鄰，且系爭土地並無不能分割之情形，而兩造間亦未訂有不分割之契約，惟兩造間就分割方法無法達成協議等情，業據原告提出系爭205-4、205-6地號土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、系爭土地

現況照片及戶籍謄本等件為證，且上情復為被告等所不爭執。是原告上揭訴請就系爭205-4、205-6地號土地各別分割，依上開規定，自無不合，應予准許。

㈡次按分割共有物係以消滅共有關係為目的，故法院於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：共同使用之道路）或部分共有人明示仍願維持共有關係等情形外，應將土地分配與各共有人單獨所有，不得創設新的共有關係，此有最高法院91年度台上字第1795號判決要旨可資參考。查本件原告與被告謝玟玲係夫妻關係；而被告洪志雄、洪棕順則有親屬關係，渠等均於本院107年12月6日言詞辯論期日當庭陳明：同意就渠等依分割後之分配位置仍保持共有關係等語（見本院卷第154頁），是依上開說明，自應依渠等意願，即於分割後仍按渠等應有部分之比例繼續保持共有關係。

㈢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，固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之利益等情，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93年度台上字第1797號裁判要旨參照）；另按共有物分割應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法。而法院裁判分割時，原則上應採行原物分配於各共有人之方式；如以原物分配有事實或法律上之困難，始得採行變價分割或部分原物分割、部分變價分割之分割方式。經查：系爭205-4、205-6地號土地並未毗鄰，其間隔有10公尺計畫道路（現為龍社路31巷36弄），且系爭205-4、205-6地號土地目前均為閒置之雜草雜木林，此情業經本院會同兩造及臺中市龍井地政事務所派員至現場履勘屬實，並製作勘驗筆錄及臺中市龍井地政事務所繪製之複丈成果圖在卷可稽，復有原告提出之系爭205-4、205-6地號土地現狀照片9張附卷可參，是系爭205-4、205-6地

號土地目前使用現況，均為空地等情，核與臺中市龍井地政事務所108年龍土測字第041400號、108年龍土測字第000000號土地複丈成果圖所示現況測量圖之內容相符，亦為兩造所不爭執，堪信原告此部分主張為真。本院參酌系爭205-4、205-6地號土地目前使用現況、兩造對於系爭205-4、205-6地號土地分割方案之意見及系爭205-4、205-6地號土地之面積各高達1219、1807平方公尺等情事，認將系爭205-4、205-6地號土地以原物分割方式，並按毗鄰土地之各共有人之相關位置，參酌各共有人之應有部分之比例進行分配為適當，本院審酌原告主張之分割方案（即系爭205-4地號土地採用附圖二乙案所示、系爭205-6地號土地採用附圖一甲案所示），對於系爭205-4、205-6地號土地使用現狀之影響變動不大，且就系爭205-4、205-6地號土地而言，各該共有人分割後所取得之土地較為方正，有利後續規劃使用；惟就系爭205-6地號土地若採被告洪志雄、洪棕順所提之如附圖二乙案所示，則共有人往後規劃使用易造成畸零地之情形，不符合社會經濟效益，且另就共有人洪秀珠而言，附圖一甲案、附圖二乙案兩案所示分配之位置、面積固然均相同，但若採附圖二乙案所示分割，則被告洪秀珠尚有需支出金錢用以補償其他共有人之不利益。復參酌原告及被告洪秀珠、謝玟玲均就原告所提上開分割方案，表示同意，故以共有人整體而言，原告主張將系爭205-4地號土地分割如附圖二乙案所示、系爭205-6地號土地分割為如附圖一甲案所示之分割方案應屬較符合共有人之利益，並較為妥適之分割方案，爰判決分割如主文第一、三項所示。

㈣又按以原物為分配時，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，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，且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號裁判要旨參照）。查系爭205-4、205-6地號土地各別分割後因地形、地勢、位置及臨路狀況等關係，自應互為找補。本院就上開附圖一甲案、附圖二乙案兩案所示分割方案囑託正心不動產估價師聯合事務所鑑定各共有人分得土地位置，以目前市價情形，其各自價值及各應找補金額，經該所以108年12月24日（108）正般估第00000000號函覆並檢送不動產估價報告書在卷（見本院卷二第69頁及外放卷）。本院審酌上開估價報告係該事務所依不動產估價技術規則之比較法，以決定比準地價格，派員實地調查鄰近地價，對於系爭205-4、205-6地號土地之價值計算則參照鄰近市場類似之交易資料，並參考系爭205-4、205-6地號土地規劃建築透天住宅，其建物戶數、建築量體及配置情形、臨路面寬、土地之地形、人口、居民習性、公共與公用設施、交通運輸、所得水準、價格種類、發展潛力、土地規劃管制與使用狀況、鄰近使用現況、未來發展趨勢等與不動產價格有關資訊，而作成估價報告（詳見估價報告書），核屬客觀可採，又該鑑定結果復為多數共有人所贊同。爰審酌該估價結果，認各共有人應受補償金額及應付金額，分別按附表一、二所示，應屬適當。

㈤綜上所述，本件原告請求裁判分割系爭205-4、205-6地號土地，為有理由，應予准許，本院審酌前揭情形，認系爭205-4、205-6地號土地應依序採用如附圖二乙案、附圖一甲案所示方案為分割，並輔以系爭205-4、205-6地號土地進行鑑價之估價報告書計算分割後互為找補之金額，較符合兩造之利益，爰判決如主文第一項至第四項所示。

四、末按因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，

民事訴訟法第80條之1定有明文。查本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故令被告負擔全部費用顯失公平，本院審酌兩造之情形，認訴訟費用宜由兩造各依附表三即就系爭205-4、205-6地號土地之原應有部分比例分擔，方屬事理之平，爰諭知如主文第五項所示。

五、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　　109　　年　　3　　月　　27　　日

民事第六庭　　法　官　夏一峯

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　　3　　月　　27　　日

書記官　陳建分

附表一（各共有人相互找補金額明細表）：

○○○區○○○段水裡社小段205-4地號

應給付人(金額) ＼ 受補償人(金額)		洪志雄	洪棕順
		185,181	185,181
翁連春	23,515	11,758	11,757
謝玟玲	346,847	173,423	173,424

附表二（各共有人相互找補金額明細表）：

○○○區○○○段水裡社小段205-6地號

（續上頁）

應給付人(金額) ＼ 受補償人(金額)		翁連春	謝玟玲
		71,096	1,090,144
洪志雄	513,999	31,469	482,530
洪棕順	513,999	31,469	482,530
洪秀珠	133,242	8,158	125,084

附表三（訴訟費用分擔表）：

編號	姓　名	訴訟費用 負擔比例
1	翁連春	35/1000
2	洪志雄	179/1000
3	洪棕順	179/1000
4	洪秀珠	85/1000
5	謝玟玲	522/1000
		1/1