

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度重訴字第413號

原告 洪堯育
訴訟代理人 楊榮富律師
複代理人 蔣志明律師
被告 元洪投資股份有限公司
法定代理人 洪裕欽
被告 林淑貞
洪昇宏
洪煥翎
洪堯山
洪裕欽
洪肇鴻
徐心美

上八人共同

訴訟代理人 謝仲毅
被告 王正仁
呂清音
洪堯峰（洪禮繼承人）
洪堯政（洪禮繼承人）
洪堯廷（洪禮繼承人）

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國108年1月4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1473.47平方公尺），應分割如附圖即臺中市中正地政事務所107年10月3日複丈成果圖所示：A部分土地（面積551.06平方公尺）分歸被告元洪投資股份有限公司、呂清音、洪堯峰、洪堯政、洪堯廷並按原應有部分比例維持共有；B部分土地（面積102.49平方公尺）分歸原告洪堯育取得；C部分土地（819.92平方公尺）分歸由被告林淑貞、洪昇宏、洪煥翎、洪堯山、洪裕欽、洪肇鴻、徐心美按原應有部分比例維持共有。

原告及被告林淑貞、洪昇宏、洪煥翎、洪堯山、洪裕欽、洪肇鴻、徐心美應各按如附表二所示應補償金額分別補償被告元洪投資股份有限公司、王正仁，並由其等分別按附表二所示應受補償金額受領。

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

一、本件被告王正仁、呂清音、洪堯峰、洪堯政、洪堯廷經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)坐落臺中市○○區○○○段○○號土地（下稱系爭土地），面積1473.47平方公尺為兩造所共有，共有權利範圍，詳如附表一所示。因被告王正仁系爭土地之應有部分遭訴外人蔡嫩真假扣押在案，致無法協議分割，惟仍得請求裁判分割，爰依民法第824條第2、3項提起本件分割共有物訴訟。

(二)原告主張分割方法如臺中市中正地政事務所民國107年10月3日複丈成果圖所示，其中被告王正仁部分，不採原物分配，而以價金（以鑑價為準）補償為分割。其原有之應有部分，則由原告及被告林淑貞、洪昇宏、洪煥翎、洪堯山、洪裕欽、洪肇鴻、徐心美，各按原應有部分比例受讓；被告元洪投資股份有限公司、呂清音、洪堯峰、洪堯政、洪堯廷均不受讓被告王正仁之應有部分。準此，系爭土地A部分（面積551.06平方公尺）由被告元洪投資股份有限公司、呂清音、洪堯峰、洪堯政、洪堯廷等按應有部分比例維持共有；B部分（面積102.49平方公尺）分由原告所有；C部分（面積819.92平方公尺）則由被告林淑貞、洪昇宏、洪煥翎、洪堯山、洪裕欽、洪肇鴻、徐心美等按原應有部分比例維持共有。

(三)聲明：如主文第1項至第2項所示。

三、被告抗辯：

(一)被告被告元洪投資股份有公司、林淑貞、洪昇宏、洪煥翎、洪堯山、洪裕欽、洪肇鴻、徐心美部分：同意原告提出之分

01 割方案。

02 (二)被告王正仁、呂清音、洪堯峰、洪堯政、洪堯廷等均未於言
03 詞辯論期日到庭，惟據渠等具狀表示：同意原告提出之分割
04 方案。

05 四、本院之判斷

06 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所
09 共有，應有部分各如附表一所示，且無因物之使用目的而不能
10 分割之情事，兩造間雖未訂有不分割之協議，惟亦無法協
11 議分割，為兩造所不爭，並有土地登記第一類謄本為證（見
12 本院卷第9-12頁），應可認定。是原告請求裁判分割上開土
13 地，即屬有據。

14 (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
15 有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配；另定
16 共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法
17 適當者為限。又依民法第824條第2項、第3項規定為裁判分
18 割共有物之方法有三：(1)以原物分配於各共有人。(2)變賣
19 共有物以價金分配於各共有人。(3)以原物為分配時，如共
20 有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以價金補償之。
21 又按以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得
22 就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第4項亦定有明
23 文。是法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經
24 濟效用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，並兼顧
25 公平之原則。若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利
26 ，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價
27 金分配於各共有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按
28 其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣
29 之一途（最高法院94年度台上字第1768號判決參照）。又共
30 有物分割之方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性質
31 ，共有人之意願、利害關係、經濟效用及全體共有人之利益

等公平決定，並不受當事人主張之拘束，法院為顧及全體共有人所得利用之價值等情形，本有自由裁量之權。

(三)查系爭土地上無建物，為雜草叢生之空地，面臨中清路，左右為商店等情，業據本院會同兩造及臺中市中正地政事務所人員至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、現場照片等在卷可憑（見本院卷第65-68、90-91頁）。本院斟酌本件除被告王正仁外，其餘被告均同意原告之分割方案，且被告元洪投資股份有限公司、呂清音、洪堯峰、洪堯政、洪堯廷等人，以及被告林淑貞、洪昇宏、洪煥翎、洪堯山、洪裕欽、洪肇鴻、徐心美等人，均同意分割後維持共有，而被告王正仁自始未表示配分土地之意，原告及其餘被告則均表示願意依鑑定之市價予以補償差價，足見原告之分割方案，應符合大部分被告日後使用之利益。從而，原告所提分割方案即如附圖所示之分割方案核屬適當應可採之。

(四)再按以原物為分配時，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（最高法院77年度台上字第65號判決意旨參照）。本件已經兩造合議委請華聲企業發展鑑定顧問有限公司鑑定，該事務所依估價目的及價格種類條件下，考量當地不動產現況及勘估標的依最有效使用情形，並就價格形成之因素加以析及調整，以評估本案分割後之適當價格，而製作出「各共有人增減差額分析表表」，此有華聲企業發展鑑定顧問有限公司107年11月12日華聲字第15395號函覆鑑定報告書（外放）及107年12月10日華聲字第00000-0號函檢送之調整鑑定結果附卷可稽（見本院卷第131頁），且到庭兩造對「共有人取得土地價值價差比較表」均表示不爭執，當屬客觀可採，足供本件估價目的之參考。是依原告主張方案鑑定分割後，原告及被告被告林淑貞、洪昇宏、洪煥翎、洪堯山、洪裕欽、洪肇鴻、徐心美應各

按如附表二所示應補償金額分別補償被告元洪投資股份有限公司、王正仁。

五、綜上所述，本院斟酌系爭土地之性質、分割後之經濟效用、共有人之意願，並兼顧全體共有人之利益等情事，認應依如附圖所示之分割方法為原物分配，並按如附表二所示之金額為金錢補償，亦即以原物分配及補償金錢合併為本件共有物分割，始為公平適當，爰判決如主文第1、2項所示。

六、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設有規定。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，故由原告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由各當事人依其就系爭土地之原應有部分面積比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第三項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中華民國 108 年 1 月 24 日
民事第二庭 法官 王怡菁

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（應依對造人數提出繕本）。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 1 月 24 日
書記官 陳淑華

附表一：各共有人應有部分比例

共有人姓名	應有部分
洪堯育	64/1000

(續 上 頁)

元 洪 投 資 股 份 有 限 公 司	224/1000
王 正 仁	5/100
呂 清 音	10/100
林 淑 貞	64/1000
洪 昇 宏	64/1000
洪 煥 翎	64/1000
洪 堯 山	128/1000
洪 裕 欽	64/1000
洪 肇 鴻	64/1000
洪 堯 峰、洪 堯 政、洪 堯 廷	5/100
徐 心 美	64/1000

附表二：各共有人應受補金額分配表（金額：新臺幣元）

受補償人\應補償人	洪堯育	林淑貞	洪昇宏	洪煥翎	洪堯山	洪裕欽	洪肇鴻	徐心美	合 計
元洪投資公司	679	679	679	679	1,358	679	679	680	6,112
王正仁	2,501,571	2,501,571	2,501,571	2,501,571	5,000,087	2,501,571	2,501,571	2,501,570	22,511,083
合 計	2,502,250	2,502,250	2,502,250	2,502,250	5,001,445	2,502,250	2,502,250	2,502,250	22,517,195