

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度潮簡字第839號

原告 林進興

訴訟代理人 林彥良

被告 林坤生

訴訟代理人 林陳美雲

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地，分割方法如附表及附圖所示。

被告應補償原告新臺幣2萬9,161元。

訴訟費用由兩造按如附表所示原應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

原告經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告林坤生之聲請（見本院卷第256頁），由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：屏東縣○○鄉○○段000地號（下稱系爭土地）為兩造所共有，兩造就系爭土地未訂立不能分割契約，亦無因系爭土地之使用目的或法令限制不能分割，然無法就分割方法達成協議，依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，原告自得請求裁判分割。又系爭土地如附圖編號甲之部分有被告所有之門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00000號之建物（下稱系爭建物），欲將該部分分配予被告，而被告須將系爭土地中間之電線桿移除，另附圖編號乙之部分由伊取得，至就分割後面積增減部分，希望被告以每坪新臺幣（下同）5萬元（即每平方公尺1萬5,125元，元以下四捨五入）之市價補償伊，爰請求就系爭土地分割如附圖及附表所示等語。並聲明：如主文第1項所示。

01 二、被告則以：同意原告之分割方案，電線桿也願意移除，至就
02 分割後面積增減部分，希望能以每坪3.5萬元（即每平方公
03 尺1萬587元，元以下四捨五入）之市價補償原告等語。

04 三、得心證之理由：

05 (一)按各共有人，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不
06 能分割或契約訂有不能分割之期限者，不在此限、共有物之
07 分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決
08 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，
09 法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物
10 分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，
11 得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得
12 變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分
13 配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原
14 物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分
15 受分配者，得以金錢補償之，民法第823條第1項、第824條
16 第1至3項分別定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法
17 院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、
18 價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值
19 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
20 分割。

21 (二)經查，系爭土地之共有人及其應有部分乃如附表所示，且系
22 爭土地之使用分區為住宅區，使用地類別為空白，有系爭土
23 地土地登記第一類謄本、使用分區證明可參（見本院卷第61
24 -69頁、第175頁），系爭土地並無因物之使用目的不能分割
25 之情形，兩造復無不為分割之約定，卻始終無法就系爭土地
26 之分割方法達成協議，則原告請求分割系爭土地，即屬有
27 據。

28 (三)再查，系爭建物坐落於系爭土地上，位處附圖編號甲之部分
29 等情，有系爭建物照片可參（見本院卷第19頁），並經本院
30 司法事務官會同當事人及屏東縣東港地政事務所人員至現場
31 履勘確認無誤，另有本院勘驗筆錄、現場照片及屏東縣東港

01 地政事務所112年6月19日東丈法字第47900號複丈成果圖在
02 卷可佐（見本院卷第39-49頁），系爭建物為被告所有之
03 情，亦為被告所自承（見本院卷第255頁），故本院考量若
04 將附圖編號甲分予被告，使土地與建物同歸一人所有，便於
05 合併利用，不至於過度變更系爭土地之使用現狀，並得促進
06 系爭土地分割後之經濟價值，較有利於土地將來利用，且兩
07 造均同意對於系爭土地分割如附圖及附表所示，而該分割方
08 案並無不合法或不適當之處，爰依系爭土地之使用現狀、整
09 體利用之效益、共有人之利益、共有人意願等一切情狀，認
10 以系爭土地分割如附圖及附表所示，堪為適當。

11 (四)另就找補價格部分，兩造主張各如前開所述，原告雖有提出
12 系爭土地附近以每坪5萬元成交之實價交易紀錄1份供本院參
13 酌（見本院卷第151頁），惟被告除前揭實價交易紀錄外，
14 復提出系爭土地附近多筆實價交易紀錄及被告承購系爭土地
15 附近土地之買賣契約等件為憑（見本院卷第185-249頁），
16 而依上開資料所示，系爭土地附近土地實價交易紀錄多以每
17 坪3萬元至5萬元不等之價額成交，是本院綜合審酌系爭土地
18 相鄰土地近年實價交易紀錄、系爭土地之位置及現況等情，
19 認找補金額之標準以每坪4萬元，即每平方公尺1萬2,100元
20 （元以下四捨五入）計算，尚屬合理可採，爰認被告應補償
21 原告2萬9,161元（計算式：12,100元×2.41平方公尺=29,16
22 1元）。

23 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，訴請
24 本院就系爭土地予以裁判分割，於法有據，本院於斟酌各種
25 情況後，就系爭土地所有權之分割方法及找補金額諭知如主
26 文第1、2項所示。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
29 敘明。

30 六、末按分割共有物事件本質上並無訟爭性，兩造本可互換地
31 位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，且兩造均因本

件裁判分割同蒙其利，是由敗訴當事人負擔全部訴訟費用，
應有失公平，本院認本件訴訟費用應由兩造依原應有部分之
比例負擔，始為公允適當，一併說明。

中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
潮州簡易庭 法 官 吳建緯

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20 日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 113 年 2 月 1 日
書記官 薛雅云

附表：

屏東縣○○鄉○○段000地號土地（面積133.91平方公尺）				
共有人	原應有部分比例	分割後分得土地	分配面積 （平方公尺）	面積增減 （平方公尺）
林進興	24分之7	附圖編號乙部分	36.65	-2.41
林坤生	96分之68	附圖編號甲部分	97.26	+2.41