

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋簡字第232號

原告 鐘條林

訴訟代理人 鐘淑貞

蔣佳吟律師

被告 鐘朝旺

新富綠企業有限公司

法定代理人 張文吉

訴訟代理人 張興農

被告 葉金美

關陳美華

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段00地號、面積61.5平方公尺土地，應依如附圖及附表一所示方式分割，並按如附表二所示金額為補償。

訴訟費用由兩造按如附表三所示比例負擔。

事實及理由

一、被告葉金美、關陳美華均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，被告新富綠企業有限公司（下稱新富綠公司）經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造為坐落高雄市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）之共有人，兩造間就系爭土地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟兩造對分割方案無法達成協議，爰依民法第823條、第824條規定，請求判決分割共有物，並提出分割方案為：高雄市政府地政局岡山

01 地政事務所收件日期文號113年7月8日岡土法字第276號複丈
02 成果圖（下稱附圖）暫編地號86部分面積56.7平方公尺土地
03 分歸原告及被告鐘朝旺共同取得，並依原告及鐘朝旺應有部分
04 比例保持共有；暫編地號86（1）部分面積4.8平方公尺土地
05 分歸新富綠公司及葉金美共同取得，並依其等應有部分比
06 例保持共有，另由原告及鐘朝旺依系爭土地之公告土地現值
07 加四成價購找補予關陳美華（下稱原告分割方案）等語。並
08 聲明：如主文第1項所示。

09 三、被告則以：

10 （一）鐘朝旺以：同意原告分割方案等語。

11 （二）新富綠公司以：目前希望不要分割系爭土地，若要分割，則
12 同意原告分割方案等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
13 回。

14 （三）葉金美、關陳美華經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭
15 執，亦未提出書狀作何陳述及聲明。

16 四、本院之判斷：

17 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
18 但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，不在此
19 限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
20 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
21 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困
22 難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，如共
23 有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金
24 錢補償之。以原物為分配時，因共有之利益或其他必要情
25 形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第823條第1項、
26 第824條第2項第1款、第3項及第4項分別定有明文。

27 （二）經查，原告主張系爭土地共有情形及兩造應有部分比例如附
28 表三「原應有部分比例」欄所示，有系爭土地登記謄本1份
29 在卷可佐（見本院卷第103至107頁），而系爭土地上無保存
30 登記建物，亦無申請建築執照之資料，屬非都市土地，為鄉
31 村區乙種建築用地，且屬數值地籍區，面積可計算至平方公

尺小數點以下第2位，有高雄市政府地政局岡山地政事務所113年3月13日、高市地岡用字第11370238800號函、113年3月14日高市地岡測字第11370246200號函、高雄市政府工務局113年4月18日高市工務建字第11333741800號函各1份附卷可參（見本院一第145頁至147頁、第169頁），另兩造均未爭執有不為分割之約定，因兩造無法達成分割協議，故原告訴請裁判分割，核屬有據。

(三)再按共有物之分割方法，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。又分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院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、部分共有人仍願維持其共有關係或部分當事人因繼承關係須維持共同共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年台上字第1831號、69年台上字第3100號判決意旨可資參照）。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、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。

(四)經查，系爭土地上僅有水溝和柏油路面，無任何建物，系爭土地東側有新富綠公司及葉金美所有之房地及圍牆，系爭土地相鄰之高雄市○○區○○段000○○00000○○00000地號土地則分別為原告及鐘朝旺所有，有原告提出照片1份及土地所有權狀3份附卷可參（見本院卷第29至37頁），而原告提出之分割方案，係考量兩造所有土地及房屋範圍劃分，使原告及鐘朝旺、新富綠公司與葉金美均能分得最為靠近自己現在使用之鄰近土地之部分，且地形尚稱方正，是本院審酌系爭土地之使用現狀、整體利用之效益、共有人之利益，暨到庭之鐘朝旺表明同意原告之分割方案，願與原告維持共有，及新富綠公司則表示若要分割系爭土地，則同意原告分割方案，願與葉金美維持共有等情（見本院卷第106、273、316

頁），認原告主張之分割方法尚屬妥切、適當，爰採為系爭土地之分割方法。

(五)按以原物為分配時，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相互移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決意旨可資參照）。

(六)經查，系爭土地依附圖及附表一所示方法進行分割後，因各共有人所受分配土地面積有異，且原告於本院審理期間，表示同意系爭土地分割後之補償方式，為由原告及鐘朝旺以系爭公告土地現值加四成金額找補予關陳美華，價購關陳美華就系爭土地應有部分之土地，並同意新富綠公司及葉金美多取得0.06平方公尺之土地面積（見本院卷第272至273頁）。本院考量系爭土地之登記面積為61.5平方公尺，如以各共有人原應有部分比例換算應分得之土地面積，原告與鐘朝旺原應共同分得55.97平方公尺、新富綠公司與葉金美應共同分得4.74平方公尺、關陳美華應分得0.79平方公尺，但依附圖及附表一所示方法進行分割後，原告與鐘朝旺共同多分得0.73平方公尺、新富綠公司與葉金美共同多分得0.06平方公尺、關陳美華短分得0.79平方公尺，則多分得土地之原告、鐘朝旺、新富綠公司與葉金美，應補償少分得土地之關陳美華，惟參酌原告及鐘朝旺於本院審理時均稱：願由原告及鐘朝旺共同價購關陳美華就系爭土地之應有部分面積0.79平方公尺之土地，並找補予關陳美華，且同意新富綠公司及葉金美多取得0.06平方公尺之土地，新富綠公司及葉金美不必再找補予原告及鐘朝旺等語（見本院卷第316頁），爰以系爭土地之公告土地現值每平方公尺新臺幣（下同）12,200元加四成即每平方公尺17,080元之價格，命原告及鐘朝旺找補予關陳美華，即以附表二所示金額進行補償，以符公平。

(七)按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所

有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：（一）權利人同意分割。（二）權利人已參加共有物分割訴訟。（三）權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。民法第824條之1第1項至第3項定有明文。經查，系爭土地共有人新富綠公司及葉金美曾將其應有部分設定最高限額抵押權予抵押權人臺灣新光商業銀行股份有限公司、保證責任高雄市第三信用合作社，有系爭土地登記謄本在卷可證（見本院卷第151至155頁），本院已將本件訴訟告知臺灣新光商業銀行股份有限公司及保證責任高雄市第三信用合作社（見本院卷第199、283頁），然抵押權人未聲明參加訴訟，依上開規定，其權利應移轉至抵押人所分得之部分，附此說明。

五、綜上所述，原告依民法第823條、第824條之規定，請求裁判分割系爭土地，分割方法為以如附圖及附表一所示方式分割，及共有人間並應依附表二所示之補償金額為補償或受補償，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。本件兩造係因分割系爭土地無法達成協議而涉訟，但各自所為之行為均為維護自身權益，揆諸上揭說明，本件訴訟費用應按兩造於系爭土地之權利範圍比例負擔始符公平，爰判決訴訟費用之分擔如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
橋頭簡易庭 法 官 張淨秀

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）。

中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

書記官 許雅瑩

附表一：系爭土地之分割範圍及方法

編號	系爭土地之分割範圍	分割方法
1	附圖所示暫編地號86部分	原物分配；由鐘條林、鐘朝旺以各1/2比例維持共有
2	附圖所示暫編地號86（1）部分	原物分配；由新富綠公司、葉金美以各1/2比例維持共有

附表二：共有人相互找補之方式（元以下四捨五入）

（新臺幣）		應補償人與應補償其他共有人之金額	
		鐘條林	鐘朝旺
應受補償人及應受補償金額	關陳美華	13,493元	

附表三：共有人及應有部分與訴訟費用負擔比例

編號	共有人姓名	原應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	鐘條林	455/1000	455/1000
2	鐘朝旺	455/1000	455/1000
3	新富綠公司	270/7000	270/7000
4	葉金美	270/7000	270/7000
5	關陳美華	90/7000	90/7000

附圖：高雄市政府地政局岡山地政事務所收件日期文號113年7月8日岡土法字第276號複丈成果圖

