

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第757號

原告 魏哲逸 住彰化縣○○市○○路0段000巷00弄
00號之0

訴訟代理人 蔡明宏律師

被告 魏進中

魏秀精

魏良羽

黃澄欽

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月18日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○市○○段000地號土地，應分割如附圖
即彰化縣彰化地政事務所民國112年6月14日彰土測字第1339號複
丈成果圖及附表二所示。

兩造應依附表四之金額互為找補。

訴訟費用由兩造依附表一所示比例分擔。

事實及理由

壹、程序事項：被告魏進中、黃澄欽經合法通知，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，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：坐落彰化縣○○市○○段000地號土地（面積88
2.04平方公尺，鄉村區乙種建築用地，下稱系爭土地）為兩
造共有，應有部分如附表一所示，系爭土地並無不能分割之
情事，共有人間亦無不分割之約定，復就分割方法不能達成
協議，自得訴請裁判分割。系爭土地為梯形狀，左右兩側臨
路，原告在系爭土地右側臨路部分已建有房屋，現為原告之
住處，又被告黃澄欽就系爭土地之應有部分為1/2，經與被
告黃澄欽協議，提出如彰化縣彰化地政事務所民國112年6月
14日彰土測字第1339號複丈成果圖所示方案（下稱系爭附

圖），將編號A、A-1、B、B-1分歸原告；編號C-1分歸被告魏進中、魏秀精、魏良羽維持共有；編號C-2分歸黃澄欽所有（下稱甲案），並依鑑定價值找補等語。

二、被告則以：

(一)被告魏良羽、魏秀精：訴訟中曾主張依彰化縣彰化地政事務所112年5月4日彰土測字第984號土地複丈成果圖所示方法分割（下稱乙案），然經鑑定後找補金額過鉅，不主張乙案，同意依甲案分割，然甲案編號C-1部分分歸渠等2人以魏良羽2/3、魏秀精1/3比例維持共有（下稱修正甲案）等語。

(二)被告黃澄欽未到庭，然具狀表示同意甲案。

(三)被告魏進中未到庭亦未具狀表示意見。

三、本院判斷：

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為原物或變價之分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。經查，原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附表一所示，兩造就系爭土地並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的有不能分割之情事，惟原告起訴前，兩造間就系爭土地無法達成分割協議，因而請求裁判分割等情，有系爭土地登記謄本、地籍圖謄本在卷可稽（見卷29至31頁），堪以採信。

(二)再按共有物之分割方法不能協議者，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)原物分配顯有困難者，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。以原物分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第2項、第4項分別定有明文。所謂原物分配有困

01 難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難
02 之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分
03 割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法
04 院98年度台上字第223號判決要旨參照）。又分割共有物，
05 究以原物分割或變價分配其價金，法院應斟酌當事人意願、
06 共有物之使用情形、共有物之性質、經濟效用及全體共有人
07 利益等情形而為適當之分割，不受共有人主張分割方法之拘
08 束。經查：

- 09 1. 系爭土地略呈梯形狀，東側臨彰南路3段239巷、西側臨彰南
10 路3段211巷，兩巷均為單線巷道，系爭土地西側中央部分，
11 建有土瓦造1層樓房，現為被告魏秀精、魏良羽、魏進中之
12 母親、原告之祖母居住，系爭土地東側臨路部分，現為原告
13 所有之兩層樓鋼筋混凝土加蓋第三層鐵皮建物（門牌號碼：
14 彰化縣○○市○○路0段000巷00號），系爭土地東側臨路部
15 分全為原告建物之臨路開口等節，業經本院囑託彰化縣彰化
16 地政事務所測量人員會同到場共有人至系爭土地勘驗明確，
17 有勘驗筆錄、現場位置圖、現場照片、彰化縣彰化地政事務
18 所111年10月19日彰土測字第2527號複丈成果圖可佐（見卷
19 第117至127頁），堪以採信。
- 20 2. 系爭土地共有人僅為兩造，原物分割並非顯有困難，且甲、
21 乙案及修正甲案，均屬原物分割方案，是本件應採原物分割
22 為適宜。有關分割方法，本院酌以：系爭土地現有原告所有
23 之建物坐落系爭土地之東側，將該建物坐落基地分配予原
24 告，避免日後建物是否具基地合法權源之糾紛，較符合經濟
25 效益。又甲案將系爭土地西南側較方正之土地分歸應有部分
26 較高之被告黃澄欽，使其取得價值較高之土地，可減少分割
27 後共有人應互相補償之金額，對於兩造均無不利；且被告魏
28 秀精、魏良羽於本院審理時，亦稱因乙案補償金額過高，渠
29 等同意修正甲案等語（見卷第311頁），堪信應採甲案或修
30 正甲案較為適當。再審酌被告魏進中未曾表示同意分割後與
31 魏良羽、魏秀精維持共有，且被告魏良羽、魏秀精提出之乙

案亦未將魏進中列為共有人，渠等無意與魏進中維持共有，應認甲案將編號C-1部分土地分歸魏進中、魏良羽、魏秀精維持共有，尚有未恰，而採修正甲案應屬適當。本院斟酌上情及兩造使用土地現狀、系爭土地之經濟效益，並兼顧兩造之最佳利益及公平原則，應認系爭土地應採修正甲案即系爭附圖、附表二所示方法分割為屬合理可採。

(四)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，為民法第824條第3項所明定。查系爭土地經分割，兩造分別取得之土地，形狀及位置各有不同，其價值自有差異，復經原告聲請鑑價找補。經本院囑託大中不動產估價師事務所就甲案各共有人所取得土地價值之差額及應相互補償之金額為鑑定，該所於112年12月6日函送鑑定報告（見卷第283頁），審之系爭鑑定報告乃大中不動產估價師事務所依不動產估價技術規則相關規定，針對系爭土地之產權、一般因素、區域因素、個別因素進行調查及分析後，採用比較法及土地開發分析法進行評估，認甲案分割後之編號C-2價值應為每坪新臺幣（下同）16萬9,000元，再比較分割後各區塊之土地面積、形狀、面寬、深度等因素，認定分割後各區塊之合理市值，自屬客觀有據，堪認系爭估價報告之鑑價結果尚屬合理、公允，應可作為補償之依據。再依系爭估價報告認定甲案之各區塊價值，以及兩造依修正甲案即附表二分配後之土地面積之價值如附表三所示，應以附表四所示金額互為補償。

四、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。查分割共有物之訴，係合兩造之必要共同訴訟，原、被告之間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，且被告就分割方法之爭執，乃為伸張或防衛其權利所必要，是以本院認由一造負擔全部訴訟費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分之比例分擔，方

屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，經本院審酌後，均與本案之判斷不生影響，自勿庸一一審酌論列，併此敘明。

六、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 2 月 1 日

民事第二庭 法 官 王姿婷

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 113 年 2 月 2 日

書記官 謝志鑫

附表一

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔
1	魏進中	1/10	同左
2	魏秀精	1/10	同左
3	魏良羽	1/5	同左
4	黃澄欽	1/2	同左
5	魏哲逸	1/10	同左

附表二：修正甲案分割方法

編號	分得人	面積 (m ²)	應有部分比例
A	魏哲逸	95.73	全部
A-1		18.76	
B		23.53	
B-1		11.16	
C-1	魏秀精	309.09	1/3
	魏良羽		2/3

(續上頁)

01

C-2	黃澄欽	423.77	全部
-----	-----	--------	----

02

附表三：依修正甲案分割之價值分配

03

共有人	應有部分面積 (m ²)	應有部分價值 (新臺幣元)	分割後面積 (m ²)	分割後價值 (新臺幣)	分割前後差額 (新臺幣)
魏進中	88.204	4,323,718元	0	0元	-4,323,718元
魏秀精	88.204	4,323,718元	103.3	5,005,351元	+681,633元
魏良羽	176.408	8,64,7437元	206.6	10,010,702元	+1,363,265元
黃澄欽	441.020	21,618,592元	423.77	21,664,177元	+45,585元
魏哲逸	88.204	4,323,718元	148.19	6,556,953元	+2,233,235元

04

附表四：找補金額

05

應給付人	受補償人：魏進中（新臺幣）
魏秀精	681,633元
魏良羽	1,363,265元
黃澄欽	45,585元
魏哲逸	2,233,235元
	共計：4,323,718元