臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1150號

原告 鄭金吉

訴訟代理人 林世祿律師

被告 陳以新

林培達

上一人

訴訟代理人 林清涼

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應協同原告將坐落彰化縣○○鄉○○段00地號土地、面積2,144平方公尺，向地政機關辦理更正面積為2,087平方公尺。

二、兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段00地號土地，分割方法如附圖二（即彰化縣二林地政事務所民國113年3月13日二土測字第475號複丈成果圖）所示，即編號A部分面積193平方公尺土地，分歸被告林培達取得；編號B部分面積715平方公尺土地，分歸原告取得；編號C部分面積1,179平方公尺土地，分歸被告陳以新取得，並由被告林培達、陳以新依序補償原告新臺幣704元、新臺幣791元。

三、訴訟費用由被告陳以新負擔9000分之5084、被告林培達負擔9000分之832，餘由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：坐落彰化縣○○鄉○○段00地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，原告及被告陳以新、林培達之權利範圍依序為9000分之3084、9000分之5084、9000分之832。兩造

01 間未約定不分割之期限，亦無因物之使用目的或依法令規
02 定、契約約定不能分割之情形，然未能達成分割協議。又系
03 爭土地南側臨路部分價值較高，採附圖二（即彰化縣二林地
04 政事務所【下稱二林地政】113年3月13日二土測字第475號
05 複丈成果圖，下稱甲案）所示方案分割，各共有人取得土地
06 均臨南側道路，較屬公平，爰依民法第823條第1項、第824
07 條第2項、第3項規定，請求依甲案裁判分割系爭土地，並按
08 鑑定結論找補等語，並聲明：①如主文第一項所示。②系爭
09 土地應予分割。

10 二、被告陳以新、林培達（下逕稱其姓名）均辯稱：甲案分割後
11 土地地形狹長，不便利用，應依附圖三（即二林地政113年3
12 月13日二土測字第476號複丈成果圖，下稱乙案）所示方案
13 分割，並按鑑定金額互為補償等語。陳以新另辯稱：原告購
14 買系爭土地持分時，同意日後如分割土地，由其取得北側土
15 地。伊世居系爭土地南側，應分配土地南側等語。

16 三、本院之判斷：

17 (一)查系爭土地登記面積為2,144平方公尺，然經二林地政測量
18 檢算結果，實際面積為2,087平方公尺，已超出法定容許誤
19 差，需依地籍測量實施規則第232條辦理面積更正，始得分
20 割，此觀甲案、乙案之複丈成果圖說明欄記載可知，且為兩
21 造所不爭執，是原告請求被告偕同將系爭土地面積更正為2,
22 087平方公尺，洵屬正當，且本件應以實際測量之面積作為
23 分割之基準。

24 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
25 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
26 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為鄉村區
27 乙種建築用地，由原告及陳以新、林培達按應有部分比例依
28 序為9000分之3084、9000分之5084、9000分之832維持共
29 有，兩造間並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的不能
30 分割情形等事實，有系爭土地之土地登記第一類謄本為證
31 （見本院卷第71至63頁），且為被告所不爭執（見本院卷第

01 130頁)。然兩造就分割方法無法達成協議，則原告依前揭
02 規定，請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

03 (三)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
04 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為原
05 物分配；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能
06 按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2
07 項第1款前段、第3款分別定有明文。

08 1.查系爭土地面積2,087平方公尺，已如前述，又該地為鄉村
09 區乙種建築用地，呈北窄南寬之不規則形等情，有土地登記
10 第一類謄本及地籍圖謄本可稽（見本院北斗簡易庭112年度
11 斗簡字第290號卷第21頁、本院卷第71至73頁）。系爭土地
12 南側鄰寬約3公尺之彰化縣竹塘鄉竹林路1段大新巷，北側約
13 7.2公尺寬土地（依附圖一所示比例尺換算結果）與約3公尺
14 寬之大新巷相接，其餘則未臨路。再者，該地南側坐落林培
15 達及陳以新所有未辦理保存登記之磚造平房3棟（各該建物
16 坐落位置、面積及使用人，詳如附圖一所載），北側坐落陳
17 以新所有鐵皮倉庫1棟（陳以新陳明無庸保留，故未予測
18 量）等情，有原告所提現場簡圖、國土測繪中心網頁畫面及
19 現場照片可參（見本院卷第39至55頁），復經本院會同彰化
20 縣二林地政事務所測量人員至現場履勘測量屬實，此有本院
21 勘驗測量筆錄、現場簡圖及上開地政事務所111年11月9日二
22 土測字第2439號土地複丈成果圖（即本判決附圖一）存卷可
23 稽（見本院卷第61至63、105頁）。本件原告請求原物分
24 割，被告對此均未爭執，且系爭土地依原物分割並無困難，
25 應准許之。至陳以新辯稱原告購買土地持分時，同意日後如
26 分割土地，由其取得北側土地云云，並未提出任何證據為
27 證，此部分抗辯自不得憑採。

28 2.查甲案及乙案分配與林培達之土地均相同，且為林培達同
29 意，兩案差異僅在於原告及陳以新取得土地不同，然均可使
30 陳以新分割取得其居住如附圖一所示編號B部分建物。本院
31 審酌甲案採南北向分割，使各共有人分割後取得土地南側均

01 與大新巷相連接，交通便利。且原告及陳以新分割後取得土
02 地形狀均大致方正，其中陳以新取得編號C部分土地臨路寬
03 度20.29公尺、原告取得編號B部分土地寬約14.23公尺，深
04 度均64.02公尺（見本院卷第135頁），均可供建築使用，是
05 陳以新辯稱甲案分割後土地地形狹長，不便利用云云，係不
06 足採。反觀乙案，採東西向分割，陳以新取得編號C部分土
07 地地形方正，且南側寬約34.8公尺均與大新巷相鄰。然原告
08 取得編號B部分土地為不規則多角形，且僅北側約7.2公尺寬
09 土地與公路相接，對原告而言殊為不利，故乙案乃獨厚陳以
10 新，難認公平可採。是本院斟酌上開因素，認採甲案分割，
11 較為妥適公允。

12 (四)金錢補償部分：

- 13 1.共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人
14 就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得
15 各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償
16 者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，
17 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
18 值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定
19 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
20 轉之本旨（最高法院85年度台上字第2676號民事判決意旨參
21 照）。查依甲案分割，各共有人取得土地形狀、臨路狀況等
22 條件尚有不同，其土地價值仍有部分落差，是各共有人分得
23 土地經濟價值，非與其原權利範圍相當，而有鑑價補償之必
24 要。
- 25 2.經本院囑託華聲不動產估價師事務所進行鑑定，鑑定結果認
26 各共有人原應有部分價值及分割後取得土地之價值比較後，
27 林培達、陳以新依序應補償原告新臺幣（下同）704元、791
28 元，此有該所不動產報告書可憑（見外放報告書第3頁）。
29 觀諸該報告書所載內容，鑑定價格形成之主要因素包括一般
30 因素分析（含自然因素、政策因素、經濟因素）、不動產市
31 場概況分析、區域因素（含區域描述、近鄰地區土地利用及

01 建物利用情況、公共設施概況、交通運輸概況、未來發展趨
02 勢)、個別因素分析(含土地個別條件、土地使用分區或使
03 用編定管制、土地利用情形、公共設施便利性)、最有效使
04 用分析、勘估標的土地增值稅預估等,並運用比較法進行評
05 估,推演出系爭土地分割後各宗土地之適當價格,並參考各
06 筆分割土地之宗地條件(面積、寬深度比、形狀、臨路情
07 形、土地開發適合度)、鄰接道路寬度等條件進行分析,推
08 算出上述鑑定結論,核屬客觀公允,且為兩造所不爭執,
09 (見本院卷第224頁),自得採為補償之基準。

10 四、綜上所述,原告依民法第823條第1項、第824條第2項第1款
11 、第3項規定,請求裁判分割系爭土地,係屬有據。考量系
12 爭土地之性質、使用現況、對外交通、分割後土地經濟效用
13 及全體共有人利益等一切情狀,認依甲案分割,並由林培
14 達、陳以新依序應補償原告704元、791元,較屬妥適公允。

15 五、本件事證已臻明確,兩造其餘攻擊防禦方法,經本院審酌
16 後,核與本判決結果不生影響,爰不逐一論述,併此敘明。

17 六、分割共有物之訴本質上並無訟爭性,核其性質,兩造本可互
18 換地位,由任一共有人起訴請求分割,均無不可。本件原告
19 起訴雖於法有據,但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然,
20 如由被告負擔全部訴訟費用,顯有失公平,是本院審酌兩造
21 因本件訴訟所得之利益,認本件訴訟費用應由兩造各按其應
22 有部分之比例分擔,方屬公平,爰諭知訴訟費用之負擔如主
23 文第3項所示。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
25 民事第三庭 法官 鍾孟容

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 任律師提起上訴者,應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
30 書記官 張茂盛