

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第991號

原告 蘇士智

訴訟代理人 黃鼎鈞律師

複代理人 李柏松律師

被告 陳貴湄

訴訟代理人 許哲葦

許嘉原

受告知人 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 李瑞倉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000000地號土地（下稱系爭土地），分割如彰化縣鹿港地政事務所民國114年9月12日鹿土測字第1071號土地複丈成果圖（下稱附圖）及附表二所示。

被告應補償原告新臺幣（下同）20萬元。

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、原告主張：

(一)兩造共有系爭土地（使用分區：住宅區、使用地類別：空白，面積129平方公尺），應有部分如附表一所示，系爭土地無不能分割原因，亦無不分割之約定，因共有人無法達成分割協議，為此請求判決分割。

(二)系爭土地上有原告所有彰化縣○○鎮○○段000○號建物（門牌號碼彰化縣○○鎮○○街00巷0號）、被告所有同段741建號建物（門牌號碼彰化縣○○鎮○○街00巷00號），均臨路，如以2建物之界線為分割線，符合系爭土地現況，主張依附圖及附表二所示方法分割，並請求就原告未能按應有部分比例而短少分配之4.33平方公尺，以20萬元計算補償金

01 額等語。

02 (三)並聲明：如主文第1、2項所示。

03 二、被告陳稱：同意原告分割方案及補償金額等語。

04 三、本院之判斷：

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

06 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
07 在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張系爭土地
08 為兩造所共有，應有部分如附表一所示，無不能分割情形或
09 不分割之約定，惟無法達成分割協議等情，業據其提出土地
10 登記謄本、地籍圖謄本、現場照片等為證，被告並未爭執，
11 則原告訴請分割系爭土地，應予准許。

12 (二)分割方法之酌定及金錢補償：

13 1.按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
14 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
15 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配：一、以原
16 物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難
17 者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難
18 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
19 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
20 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
21 應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因
22 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
23 共有，民法第824條第1至4項亦定有明文。

24 2.查系爭土地上有原告、被告分別所有之同段740、741建號建
25 物（門牌號碼分別為彰化縣○○鎮○○街00巷0號、10號）
26 相鄰，均面西側之彰化縣鹿港鎮永祥街16巷，系爭土地之地
27 勢平坦，周圍多為住宅，商業活動不繁榮等情，有地籍圖謄
28 本、建物登記謄本、本院勘驗測量筆錄、現場照片等在卷可
29 參。

30 3.本院審酌原告之分割方案，使兩造分割後取得土地之位置，
31 與其等所有房屋之使用位置相符，且均能對外通行，有助於

01 未來之使用發展及經濟效用，亦取得被告之同意，是本院認
02 原告所提方案，符合系爭土地分割之整體效益及共有人全體
03 之利益，應可採取，爰判決如主文第1項所示。

04 4.系爭土地依上述分割方法分割後，原告就所分得之土地面積
05 有不能按其應有部分受分配（即面積短少）之情形，應以金
06 錢補償，而兩造均同意由被告補償原告20萬元，本院自應予
07 尊重，並以此作為計算補償金額之依據，爰判決如主文第2
08 項所示。

09 四、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而
10 受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質
11 人所分得之部分：一、權利人同意分割，二、權利人已參加
12 共有物分割訴訟，三、權利人經共有人告知訴訟而未參加；
13 前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881
14 條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824之1條第2
15 項、第3項分別定有明文。查原告、被告分別以其應有部分
16 設定抵押權予台中商業銀行股份有限公司，經本院對抵押權
17 人告知訴訟後，並未參加訴訟，依上開規定，上開抵押權之
18 設定應分別移存於抵押人所分得土地及所受分配價金部分，
19 併此敘明。

20 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
21 本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不一一論述。

22 六、訴訟費用負擔之依據：

23 按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
24 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
25 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。

26 本院考量系爭土地係因兩造無法協議分割，依前開說明，認
27 本件訴訟費用應由兩造按其應有部分比例負擔為適當，爰判
28 決如主文第3項所示。

29 中 華 民 國 115 年 3 月 12 日
30 民事第三庭 法官 胡佩芬

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 3 月 12 日

04 書記官 陳亭竹

05 附表一：

06

編號	共有人	應有部分比例
1	陳貴湄	14787/29959
2	蘇士智	15172/29959

07 附表二：

08

編號	分配面積 (平方公尺)	分配人
A	68	陳貴湄
B	61	蘇士智