

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

110年度彰簡字第478號

原告 穩建開發股份有限公司

法定代理人 施陽松

訴訟代理人 楊時創

被告 邱紹興

邱紹發

邱紹檳

邱紹雄

上 三 人

訴訟代理人 楊振裕律師

複 代理人 鄭絜伊律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○市○○段○○○地號土地，面積二〇五點三一平方公尺，分歸由被告邱紹發、邱紹檳、邱紹雄共同取得，並按附表二所示比例維持共有；被告邱紹發、邱紹檳、邱紹雄並應依附表三所示價額補償予原告及被告邱紹興。

訴訟費用由兩造依附表一所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告邱紹興經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，就被告邱紹興部分由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

（一）坐落彰化縣○○市○○段000地號土地（面積：205.31平

方公尺，下稱系爭土地）為兩造共有，各共有人應有部分詳如附表一所示。其上有門牌號碼彰化縣○○市○○街000巷00號房屋（下稱系爭房屋），因被告邱紹發等人表示要予以保留，固以彰化縣彰化地政事務所收件日期文號民國111年1月21日彰土測字第186號複丈成果（下稱附圖一）所示編號甲部分由被告等人依原應有部分保持共有，編號乙部分分歸予原告取得。亦同意被告邱紹發等人所提如彰化縣彰化地政事務所111年1月13日彰土測字第109號土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示之方案，但被告需同意於分割後將系房屋占用原告分得土地之部分拆除等語，爰依民法第823條第1項前段之規定請求裁判分割。

（二）並聲明：附圖一所示編號甲部分由被告等人依原應有部分保持共有，編號乙部分分歸予原告取得。

三、被告意見分述如下：

（一）被告邱紹發、邱紹檣、邱紹雄：被告邱紹興目前未住於系爭房屋，也聯絡不到，希望將系爭土地全部分歸被告共同取得，並由被告補償價金予原告。或請准分割如附圖二所示編號A部分分歸予被告邱紹發、邱紹檣、邱紹雄3人取得共有（依邱紹發應有部分 $\frac{2}{4}$ 、邱紹檣、邱紹雄各 $\frac{1}{4}$ 之比例維持共有），並於以系爭土地拍賣拍定時之價格補償被告邱紹興，編號B部分分歸予原告取得等語置辯。並聲明：1. 系爭土地請准分割由被告4人共同取得全部，並依邱紹發應有部分 $\frac{2}{5}$ ，邱紹檣、邱紹雄、邱紹興應有部分各 $\frac{1}{5}$ 之比例維持共有，另由被告4人依其應有部分比例以價金補償予原告。2. 或請准分割為如附圖二所示編號A部分予被告邱紹發、邱紹檣、邱紹雄3人取得（依邱紹發應有部分 $\frac{2}{4}$ 、邱紹檣、邱紹雄各 $\frac{1}{4}$ 之比例維持共有），並以系爭土地拍賣拍定時之價格補償被告邱紹興，編號B部分分歸予原告。

（二）被告邱紹興未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

01 四、得心證之理由：

02 (一) 原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所
03 示，兩造無不分割之約定，復不能以協議定分割之方法，
04 業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本、現場照片等為
05 證，且為到庭被告所不爭執，堪信為真。

06 (二) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
07 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
08 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。是原告自得
09 依法提起本件訴訟請求分割共有物。至被告邱紹興就系爭
10 土地應有部分，固於107年6月12日經彰化縣地方稅務局聲
11 請辦理查封登記，有上開第一類登記謄本在卷可稽。然裁
12 判分割，既係法院基於公平原則，決定適當之方法分割共
13 有物，當不發生有礙執行效果之問題，且債務人之應有部
14 分，經實施查封以後，因裁判分割，其權利即集中於分割
15 後之特定物，此為債務人原有權利在型態上之變更，當為
16 查封效力之所及，於強制執行無影響，且執行名義之效力
17 僅及於債務人，而不及於其他土地共有人，故上開限制登
18 記並不影響本件分割共有物之請求，附此敘明。

19 (三) 復按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
20 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
21 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各
22 共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
23 共有人；以原物為分配時，因共有之利益或其他必要情
24 形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第2項
25 1款、第4項分別定有明文。次按分割共有物係以消滅共有
26 關係為目的，其分割方法，除部分共有人曾明示就其分得
27 部分，仍願維持共有關係，或有民法第824條第4項規定情
28 形外，不得將共有物之一部分歸部分共有人共有，創設另
29 一新共有關係（最高法院110年度台上第2060號判決意旨
30 參照）。又分割共有物之訴，法院就其分割方法，固有依
31 民法第824條第2項所定之分配方法，命為適當分配之自由

裁量權，不受任何共有人主張之拘束。然其分割方法仍以適當為限，故法院自應依共有物之性質、價值及使用狀況，並斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之價格、分割後之經濟效用及分得部分之利用價值，符合公平經濟原則，並兼顧全體共有人之利益，而為公平之分割。

(四) 經查，系爭土地上有彰化縣○○市○○街000巷00號房屋（現場無門牌，僅有門口信箱上有載門牌號碼），為1層磚造之建物（含屋頂閣樓，即系爭房屋），現主要由邱紹雄使用居住。另依系爭土地之登記謄本記載，地上有彰化市○○段000號建號建物，依該建物登記謄本記載，門牌號碼為平和里102號，主要建材為竹造，總面積為112.57平方公尺，所有權人為徐石富、徐石煌（均已歿）；依房屋稅籍證明書之記載，坐落彰化縣○○市○○里○○○000號之房屋，構造別為木石磚造（磚石造），面積為39.90平方公尺，納稅義務人姓名則為徐永槍；彰化市○○里○○○000號於76年9月14日整編為彰化縣○○市○○街000巷00號；系爭土地東側為平安街247巷道路，道路東側為農田及廠房；系爭房屋南側堆積廢棄建材，北側為稻田，西側為門牌號碼247巷54號鐵皮工廠之後方，為訴外人曾義榮所有使用（曾義榮於履勘時到場表示系爭土地分割前有測量，已知54號鐵皮廠房後方有占用系爭土地，有經被告同意使用，故尚未拆除）；系爭土地可經彰化市平安街247巷出入，往北可至平安街，往南可至林森西路，交通尚可，多為住宅、田地及工廠，商業活動普通等情，經本院會同原告及被告邱紹發、邱紹雄及彰化縣彰化地政事務所人員履勘現場屬實，並有土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、本院勘驗筆錄、履勘現場照片、現場簡圖、複丈成果圖、彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書、房屋平面圖、建物查詢資料、建物測量成果圖查詢資料、彰化縣彰化戶政事務所111年1月21日彰戶一字第1110000659號函等在卷可稽。

01 (五) 本院審酌如依原告提出附圖一所示之分割方案分割系爭土
02 地，原告雖可按其應有部分比例受分配，且亦不用拆除部
03 分系爭房屋，然依系爭房屋輪廓形狀分割系爭土地，將使
04 系爭土地成為2塊不規則曲折地形之土地，且編號乙部分
05 土地面積僅有34.22平方公尺，約10.35坪，面積狹小不利
06 使用，顯無法使兩造所分得之土地做有效之利用。又編號
07 乙部分面積小於編號甲，但編號乙臨路寬度卻大於編號
08 甲，亦顯非公平。另原告雖主張就系爭土地目前無作為建
09 築使用之目的，仍想要分得土地可以停車或堆置物品，因
10 原告法定代理人在附近精誠中學附近工作，附近沒辦法停
11 車，想要找地方停車等語，惟原告並未提出其工作證明或
12 其他證據證明其確實有停車或堆放物品之需求，是難認原
13 告提出之分割方案符合全體共有人之利益，故本院就系爭
14 土地之分割方法，不採行原告所提之分割方案。

15 (六) 另審酌如依被告提出附圖二所示之分割方案，雖編號B部
16 分之形狀完整，臨路寬達3公尺，為一長方形之土地，惟
17 編號B部分土地面積亦僅有34.22平方公尺，約10.35坪，
18 亦有面積狹小不利使用之情形。且編號B部分西側部分，
19 將有遭系爭房屋占用之情況。被告邱紹發、邱紹檳、邱紹
20 雄等人雖稱同意日後拆除占用編號B部分土地之系爭房屋
21 等語，惟系爭房屋依前揭建物查詢資料與房屋稅籍證明
22 書，所有權人及納稅義務人姓名均非登記被告。縱系爭房
23 屋與登記謄本上所載之彰化市○○段000○號所示之竹造
24 房屋不同，非該建號所示之房屋。且依彰化縣彰化地政事
25 務所收件日期文號110年5月21日彰土測字第1264號土地複
26 丈成果圖編號A（即系爭房屋）所示，測量結果為86.07平
27 方公尺，亦與房屋稅籍證明書所載面積僅有39.90平方公
28 尺之房屋不同，是無法據此即認定系爭房屋即為被告邱紹
29 發、邱紹檳、邱紹雄等人所有。被告邱紹發、邱紹檳、邱
30 紹雄雖稱系爭房屋係由渠等3人增建等語，但並無證據證
31 明以實其說，且被告邱紹發於本院至現場履勘時已陳稱，

01 系爭房屋為其叔叔所有，昔曾同意由被告居住使用等語，
02 可知被告邱紹發等人並非系爭房屋之所有人，是渠等日後
03 是否有權拆除占用原告分得土地上之建物，亦屬有疑。綜
04 上，為免系爭土地分割後，編號B部分面積狹小難以利
05 用，且原告可能還須另行提起拆屋還地之訴訟，是亦難認
06 被告邱紹發、邱紹檳、邱紹雄所提之分方案符合全體共有
07 人之利益，故本院就系爭土地之分割方法，亦不採行被告
08 邱紹發、邱紹檳、邱紹雄所提之分割方案。

09 (七) 本院衡量系爭土地原係由被告之父親邱仕榮所有，嗣由被
10 告等人繼承，且其上有被告等人自小居住之系爭房屋，現
11 則主要由邱紹雄居住；又被告邱紹發、邱紹檳、邱紹雄雖
12 曾表示同意願繼續與被告邱紹興就系爭土地維持共有，惟
13 於言詞辯論終結前仍未能提出被告邱紹興同意維持共有之
14 同意書；復考量原告起訴時原係聲明請求就系爭土地變價
15 分割，嗣於審理中才變更聲明請求依附圖一所示之方案分
16 割等情，是本院參酌共有物之性質、經濟效用、當事人之
17 意願、全體共有人之利益及未來之利用等情，本院認應將
18 系爭土地分歸予被告邱紹發、邱紹檳、邱紹雄等人依附表
19 二所示之比例（即其等間原應有部分比之比例）維持共
20 有，並以價金補償予原告及被告邱紹興，有助於維持系爭
21 土地及系爭房屋之完整，並有利於系爭土地未來之使用、
22 發展及經濟效用，應屬適當、公允之分割方法。

23 (八) 又按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
24 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3
25 項亦有明文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定
26 定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相
27 移轉，依各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故以
28 原物為分配時，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人
29 均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償
30 金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短
31 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年度台上字第2676號判決意旨參照）。本件依本院所採之上開分割方案，將造成除被告邱紹發、邱紹檳、邱紹雄可分配土地外，其餘共有人均未能分配土地。又本院認系爭土地於109年10月經本院執行處拍賣時，已委請不動產估價師事務所就系爭土地進行鑑價，當時價價結果為系爭土地每平方公尺價值為新臺幣（下同）6,050元，系爭土地應有部分1/6之價值為207,000元（千元以下四捨五入），實際拍定價格則為141,000元（即原告經該執行事件拍定取得系爭土地應有部分1/6之價格），有登揚不動產估價師事務所估價報告書、不動產拍賣筆錄、本院110年3月23日彰院平109司執莊41545字第1104008746號函（稿）存於本院109年度司執字第41545號執行卷宗可憑。是本院認以每平方公尺6,050元此作為補償基準，應不失為客觀可行的方法，據此計算，應各提出補償及受償之價額即如附表三所示（元以下均四捨五入）。

（九）綜上所述：本院斟酌系爭土地分割後之經濟效益、共有人之利益均衡等，認系爭土地分歸由被告邱紹發、邱紹檳、邱紹雄取得，並按附表二所示比例維持共有；並由被告邱紹發、邱紹檳、邱紹雄按如附表三所示金額補償原告及被告邱紹興之方式，對兩造而言，尚屬公平合理及適當，並能兼顧共有人之利益，爰判決分割如主文第1項所示。

五、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。本院考量系爭土地係因兩造無法協議分割，依前開說明，認本件訴訟費用應由兩造按其應有部分比例負擔為適當，爰判決如主文第2項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中華民國 111 年 6 月 21 日

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

法 官 李欣恩

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 111 年 6 月 22 日

書記官 顏麗芸

附表一：系爭土地分割前共有人應有部分及本件訴訟費用負擔之比例

編號	共有人	應有部分
1	被告邱紹興	1/6
2	被告邱紹發	1/3
3	被告邱紹檳	1/6
4	被告邱紹雄	1/6
5	原告	1/6

附表二：系爭土地分割後共有人應有部分比例

編號	共有人	應有部分
1	被告邱紹發	2/4
2	被告邱紹檳	1/4
3	被告邱紹雄	1/4

附表三：兩造應付補償金額及應受補償金額明細表

右列共有人應補償下列共有人之金額	應付補償費之共有人			金額合計
	邱紹發	邱紹檳	邱紹雄	

(續上頁)

01

(新 臺 幣：元)					
應 受 補 償 之 共 有 人	邱紹興	103517	51757	51757	207031
	穩建開 發股份 有限公 司	103517	51757	51757	207031
	金額合計	207034	103514	103514	414062
註：元以下四捨五入，並進行微調。					