

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

112年度彰簡字第752號

原告 李芳毅

訴訟代理人 李協洋

被告 徐秀珠

訴訟代理人 李怡萱

被告 李高村

訴訟代理人 李尚儒

盧江陽律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地及門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○街000號房屋分別分割為如附表一、如附圖一所示及如附表二、如附圖二所示，並依如附表三所示之金額補償。
- 二、訴訟費用由被告李高村負擔2分之1，由被告徐秀珠負擔4分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）及如附圖二編號A至D所示之門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○街000號房屋3棟【下各稱A棟房屋、B棟房屋、C棟房屋（含如附圖二編號D所示之雨遮），且合稱系爭房屋】，應有部分如附表一、二所示，無不能分割之原因，且無法協議決定分割方法，茲依民法第823條第1項、第824條之規定，提起本件訴訟，並請求依被告徐秀珠方案（方案內容詳如下述）分割系爭土地與系爭房屋等語。
- 二、被告方面：
  - （一）被告徐秀珠陳稱：同意分割系爭土地與系爭房屋，並請求依如附表一、二及如附圖一、二所示之方案分割系爭土地與系爭房屋，並依如附表三所示之金額配賦表相互補償

01 (下合稱被告徐秀珠方案)等語。

02 (二)被告李高村陳稱：同意依被告徐秀珠方案分割系爭土地與  
03 系爭房屋等語。

04 三、兩造不爭執之事實(見本院卷第354、355頁)：

05 (一)原告具系爭土地應有部分 $\frac{4}{1}$ ，被告徐秀珠具系爭土地  
06 應有部分 $\frac{4}{1}$ ，而被告李高村則具系爭土地應有部分 $\frac{2}{1}$ 。  
07

08 (二)未辦保存登記之系爭房屋為李慶銓出資興建(按：因A棟  
09 房屋之外牆嗣由被告徐秀珠出資整修，且C棟房屋之3樓增  
10 建物、如本院卷第151頁所示之1樓北邊白色鐵皮突出物、  
11 內部空間嗣亦由被告李高村出資興建與整修，故此等部分  
12 並非李慶銓所出資興建)，嗣李慶銓於80年間死亡，系爭  
13 房屋之所有權與事實上處分權經繼承與合意轉讓後，現由  
14 原告具系爭房屋應有部分 $\frac{4}{1}$ ，被告徐秀珠具系爭房屋  
15 應有部分 $\frac{4}{1}$ ，而被告李高村則具系爭房屋應有部分 $\frac{2}{1}$ 。  
16

17 四、本院之判斷：

18 (一)系爭土地及系爭房屋均為兩造所共有，應有部分如附表  
19 一、二所示，無因物之使用目的不能分割或訂有不分割期  
20 限之約定，且兩造無法協議決定分割方法等節，為兩造所  
21 不爭執，並有土地登記謄本、地籍圖、房屋稅籍登記表、  
22 房屋稅籍證明書在卷可稽(見112補243卷第13、29頁；本  
23 院卷第31至39頁)，應屬真實，故原告依民法第823條第1  
24 項前段之規定，請求分割系爭土地及系爭房屋，即屬有  
25 據。

26 (二)按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事  
27 人聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實  
28 際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共  
29 有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素  
30 與使用現狀、共有人之利害關係等因素為之。經查：

31 1、系爭土地面積為199.69平方公尺，使用分區為花壇都市計

01 畫農業區；又系爭土地略呈梯形，南邊鄰彰化縣花壇鄉金  
02 墩街而可直接對外通行，且系爭土地上有相連、彼此具共  
03 用壁之系爭房屋坐落等情，為兩造所不爭執，並有土地登  
04 記謄本、地籍圖、土地使用分區證明書、本院勘驗筆錄、  
05 附圖二存卷可參（見112補243卷第13、29、45頁；本院卷  
06 第127至161、173頁），堪信屬實。

07 2、系爭土地及系爭房屋分割方案之採取：

08 (1) 系爭土地面積為199.69平方公尺，且系爭房屋占地面積亦  
09 大，業如前述，以原物分配並無困難，故應以原物分割系  
10 爭土地與系爭房屋。

11 (2) 依被告徐秀珠方案分割結果：

12 ①被告徐秀珠、李高村所受分配如附圖一編號A1、C1所示之  
13 坵塊地形均完整，且分別俱在同一土地面積而得整體使  
14 用，並緊臨彰化縣花壇鄉金墩街而得直接對外出入。

15 ②被告徐秀珠所受分配之A棟房屋、被告李高村所受分配之B  
16 棟房屋、C棟房屋，與其等原使用系爭房屋之空間大致吻  
17 合（見本院卷第127頁），亦核與其等所受分配如附圖一  
18 編號A1、C1所示坵塊之坐落位置相符，可見此分割結果已  
19 考量系爭房屋目前之使用現狀，亦得避免衍生拆除系爭房  
20 屋之拆屋還地訴訟。

21 ③兩造均已同意被告徐秀珠方案（見本院卷第398、483  
22 頁），可見被告徐秀珠方案已符合系爭土地與系爭房屋之  
23 全部共有人利益。

24 ④按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其  
25 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項  
26 定有明文。依被告徐秀珠方案之分割結果，因原告並未受  
27 分配系爭土地之坵塊與系爭房屋，故兩造間自當以金錢補  
28 償之。而本件經本院囑託威名不動產估價師事務所鑑定，  
29 再由兩造依該事務所鑑定結果協商後，兩造已同意依被告  
30 徐秀珠方案分割系爭土地與系爭房屋後，被告徐秀珠、李  
31 高村應依如附表三所示之金額補償原告（見本院卷第483

01 頁)，並無不當。

02 (3) 綜上，本院審酌兩造間之公平及意願、系爭土地及系爭房  
03 屋將來整體利用價值與對外通行性、使用現況、補償金額  
04 等因素後，認以被告徐秀珠方案分割系爭土地與系爭房屋  
05 應屬妥適，而為可採之分割方法。

06 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段之規定，請求分割  
07 系爭土地與系爭房屋，為有理由，應予准許，且經本院審理  
08 後，認以被告徐秀珠方案分割系爭土地與系爭房屋，應屬適  
09 當，爰判決如主文第一項所示。

10 六、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法是  
11 由本院依法裁量，不受當事人主張拘束，本院審酌上情，認  
12 倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第78  
13 條、第85條第1項但書、第80條之1之規定，諭知如主文第二  
14 項所示。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

16 彰化簡易庭 法 官 許嘉仁

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按  
19 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳  
20 納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

22 書記官 陳火典

23 附件：

24 一、附表一：被告徐秀珠方案分割表（彰化縣○○鄉○○段000  
25 地號土地）。

26 二、附表二：被告徐秀珠方案分割表（彰化縣○○鄉○○村○○  
27 街000號房屋）。

28 三、附表三：被告徐秀珠方案金額配賦表。

29 四、附圖一：彰化縣彰化地政事務所113年2月27日彰土測字第43  
30 7號土地複丈成果圖。

31 五、附圖二：彰化縣彰化地政事務所112年8月2日彰土測字第172

01 7號土地複丈成果圖。