

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壙簡字第1631號

原告 劉得彥

訴訟代理人 劉育志律師

被告 林清漢律師即劉邦省之遺產管理人

訴訟代理人 葉育欣律師

侯銘欽律師

被告 迺赫建設有限公司

法定代理人 黃俊量

訴訟代理人 陳秉澤

被告 劉邦訓

訴訟代理人 陳秉澤

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表「補償及原物分割後」欄所示「標的及面積」欄所示之土地，分歸原告與被告迺赫建設有限公司，並按附表「補償及原物分割後」欄所示「應有部分比例」欄所示之比例維持分別共有；原告應補償被告林清漢律師即劉邦省之遺產管理人新臺幣20萬5,457元；原告應補償被告劉邦訓新臺幣27萬3,943元；被告迺赫建設有限公司應補償被告林清漢律師即劉邦省之遺產管理人新臺幣247萬7,004元；被告迺赫建設有限公司應補償被告劉邦省新臺幣330萬2,673元。

訴訟費用由兩造按附表「現行登記情形」欄中之應有部分比例欄所示之比例分配。

事實及理由

一、被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依職權，由原告一造辯論

01 而為判決。

02 二、原告主張：坐落在桃園市○鎮區○○段000地號土地（下稱
03 系爭土地）為伊與被告等所共有，系爭土地無不能分割情
04 事，亦無不分割約定，且無法協議分割，並考量系爭土地之
05 被繼承人劉邦省、被告劉邦訓若採原物分割，僅能各取得面
06 積為124.69平方公尺及93.52平方公尺之土地，其面積顯然
07 過小，且兩造間亦可能因取得位置之不同而生爭執，並有害
08 於土地之使用及經濟利用價值，是准予彼等原物分割之方案
09 不利於兩造，反而，透過估價師就補償金額為鑑定，並補償
10 應受補償之共有人，可以避免兩造對系爭土地客觀市價之疑
11 慮，亦能使系爭土地保持完整利用及發揮最高經濟上之利用
12 價值，更利於劉邦省債務之清償，爰依民法第823條第1項、
13 第824條規定請求分割系爭土地，而期就伊與被告迺赫建設
14 有限公司（下稱迺赫公司）部分，准予原物分割，並維持共
15 有，權利範圍如附表「補償及原物分割後」欄位之所示等
16 語。並聲明：請准兩造共有之系爭土地如附表所示之面積、
17 權利範圍、所有權人之土地，准予分割，分割方式請准予原
18 物分割及補償分割，應受補償之共有人及應補償之人及金額
19 依系爭土地鑑價金額按應受補償人之權利範圍計算補償金
20 額。

21 三、被告林清漢律師即劉邦省之遺產管理人則以：同意補償分
22 割，並將補償金額返還予訴外人即劉邦省之債權人程祖逖等
23 語，資為抗辯。

24 四、被告迺赫公司及劉邦訓均以：同意原告之分割方案等語，資
25 為抗辯。

26 五、本院之判斷：

27 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
28 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
29 在此限，民法第823條第1項定有明文。兩造為系爭土地之共
30 有人，應有部分之比例如附表應有部分比例欄之所示，此有
31 系爭土地之第1類土地登記謄本（見本院卷第79至81頁）在

01 卷可稽，兩造就系爭土地並未約定不得分割，系爭土地亦非
02 因使用目的不能分割，且兩造於起訴前未能達成分割協議，
03 則原告請求裁判分割系爭土地，核無不合，應予准許。

04 (二)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
05 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原
06 物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困難
07 者，得將原物分配於部分共有人；原物分配顯有困難時，得
08 變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條第1項、
09 第2項亦有明文。又法院裁判分割共有物，屬形成判決，可
10 自由裁量定共有物之分割方法，但應兼顧全體共有人之利
11 益，並斟酌各共有人之意願、使用情形、利害關係、共有物
12 之性質、價格、利用價值，及分割後之經濟效用等情形，依
13 公平原則，而為適當之分配，不受當事人聲明或主張之拘
14 束。然分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院
15 應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有
16 人利益等為裁量，必於原物分配有困難者，始予變賣，以價
17 金分配於各共有人。

18 (三)經查，兩造均同意上開項目二、所示聲明之分割方案（見本
19 院卷第39頁背面），且系爭土地之使用分區及使用地類別均
20 為空白，有上開土地登記謄本（見本院卷第79頁）可查，且
21 上開原告所主張之分割方案，係使系爭土地仍由原告與被告
22 迺赫公司維持共有狀態，其餘被告則願受金錢補償，具有簡
23 化系爭土地共有人數之意義，可避免將來共有人數快速增
24 加，導致系爭土地未來分割之困難，實有益於系爭土地未來
25 經濟上之利用，並本院囑託全國不動產估價師事務所就系爭
26 土地之市價為鑑定，經該鑑定機關依不動產估價技術規則等
27 規定，參酌系爭土地之一般因素、區域因素、個別因素，並
28 配合現場實地蒐集及訪查所得資訊，採用比較法進行估價，
29 勘估系爭土地之價格為8,560萬1,000元，此有全國不動產估
30 價師事務所113年桃亮訴鑑字第287號不動產估價報告書在卷
31 可參，且為兩造所未爭執，足信上開估價報告書之結論公

01 允、適當，得作為兩造找補之依據。

02 (四)本院審酌系爭土地之現狀及經濟價值、各共有人之意願及全
03 體利益、共有人間公平原則等一切情狀，認系爭土地按如附
04 表所示之「補償及原物分割後」欄位之所示，由原告與被告
05 迺赫公司依該欄位所示應有部分比例維持共有，並由原告補
06 償被告林清漢律師即劉邦省之遺產管理人20萬5,457元（計
07 算式： $8,560萬1,000 \times (1/32) \times (553/7200) = 20萬5,457$ ，小
08 數點四捨五入至整數位），補償被告劉邦訓27萬3,943元
09 （計算式： $8,560萬1,000 \times (1/24) \times (553/7200) = 27萬3,94$
10 3 ，小數點四捨五入至整數位）；由被告迺赫公司補償被告
11 林清漢律師即劉邦省之遺產管理人247萬7,004元（計算式：
12 $8,560萬1,000 \times (1/32) \times (6667/7200) = 247萬7,005$ ，小數點
13 四捨五入至整數位），補償被告劉邦省330萬2,673元（計算
14 式： $8,560萬1,000 \times (1/24) \times (6667/7200) = 330萬2,673$ ，小
15 數點四捨五入至整數位），應屬適當。

16 六、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條之規定，請
17 求裁判合併分割系爭土地，為有理由，應予准許，爰判決如
18 主文第1項所示。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據，經本院斟酌
20 後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

21 八、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
22 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
23 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。分
24 割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本
25 件訴訟於法雖屬有據，然被告應訴乃法律規定所不得不然，
26 是本件訴訟費用應由兩造依其應有部分之比例分擔，始為公
27 允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

28 九、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
29 但書。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日
31 中壢簡易庭 法官 黃丞蔚

01 以上為正本係照原本作成。
 02 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
 03 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
 04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

07 書記官 巫嘉芸

08 附表：

09

現 行 登 記 情 形	標的	面積 (平方公尺)	應有部分 比 例	所有權人	持分面積 (平方公尺)
	桃園市○鎮區○ ○段000地號土 地	2992.64	1/900	劉得彥	3.33
			6667/7200	迺赫建設有限公司	2771.1
			1/24	劉邦訓	124.69
			1/32	劉邦省	93.52
補 償 及 原 物 分 割 後	標的及面積	所有權人		應有部分比例	
	桃園市○鎮區 ○○段000地號 土地(2992.64 平方公尺)	劉得彥		533/7200	
		迺赫建設有限公司		6667/7200	