

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度重訴字第73號

原告 堃鼎建設有限公司

法定代理人 吳麗君

訴訟代理人 蔡進清律師

被告 許瑞娥

許文耀

劉吉民

上一人

訴訟代理人 劉育綺

被告 劉黃美藝

訴訟代理人 劉哲偉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之土地，應合併分割如附圖二及附表三所示，並依附表四所示之補償方式及金額為補償。

訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告許瑞娥經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落高雄市岡山區大仁段1553、1553-9、1553-10、1553-11、1553-12、1553-13、1553-14、1553-18、1553-22地號土地（以下分稱1553、1553-9、1553-10、1553-11、1553-12、1553-13、1553-14、1553-18、1553-22地號土地，合稱系爭土地），為兩造依附表一所示應有部分比例所共有。系爭土地北側臨前鋒路，東側臨阿公店路二段，南側

01 臨民族路，現有如高雄市政府地政局岡山地政事務所民國11
02 1年9月8日岡土法字第395號現況測量成果圖（下稱附圖一）
03 及附表二所示地上物坐落其上。其中1553地號土地與鄰地
04 （即岡山區大仁段1553-4、1553-5等2筆土地），領有（7
05 9）高縣建局建管字第04245號使用執照，亦即1553地號土地
06 為該使用執照建物之法定空地。又系爭土地共有人相同，土
07 地使用分區均為住宅區，現況雖有部分共有人占地使用，但
08 彼此間並無分管契約，且無不能分割之協議，亦無依使用目
09 的不能分割情事。惟因兩造間無法達成分割協議，遂請求准
10 予合併分割系爭土地，並主張分割方案如高雄市政府地政局
11 岡山地政事務所111年9月23日岡土法字第476號複丈成果圖
12 （原告方案，下稱附圖二）及附表三所示，並依大邑不動產
13 估價師事務所鑑定如附表四之找補明細表金額予以找補，爰
14 依民法第823條、第824條提起本訴等語，並聲明：系爭土地
15 准予合併分割如附圖二及附表三所示。

16 三、被告則以：

17 (一)被告許文耀：不同意原告之分割方案，主張系爭土地應分割
18 如高雄市政府地政局岡山地政事務所111年9月23日岡土法字
19 第476號複丈成果圖（被告方案，下稱附圖三）所示，若面
20 積因而增減則以金錢找補。按被告許文耀固可分得1553地號
21 土地，但礙於法令實際僅能作為法定空地使用，對被告許文
22 耀並無任何經濟價值。又1553-12地號土地部分，因1553-18
23 地號土地南側早有出入口，原告稱欲爭取1553-12地號土地
24 作為1553-18地號土地通行之用，實非必要，且就1553-9、1
25 553-10、1553-11、1553-12、1553-13地號等5筆土地而言，
26 於原告未取得系爭土地之應有部分以前，即由原共有人五房
27 均分其店面效益，並有74年8月11日土地分配協議書，而且1
28 553-12地號土地面臨阿公店路價值較高，依被告許文耀持分
29 計算亦剛好可再分1553-12地號土地，故由被告許文耀單獨
30 分得1553-12地號土地亦屬合理。又附圖2土地標示1553-18
31 (1)、(2)部分坐落被告許文耀20幾年前興建之鐵皮屋，

01 多年來共有人均無異議，且相鄰被告許文耀位於同區段1553
02 -4、1553-5地號土地的住家後方，故亦應由被告許文耀分得
03 1553-18（1）、1553-18（2）土地等語置辯，並聲明：原告
04 之訴駁回。

05 (二)被告劉吉民：同意原告分割方案，但對於原告方案的找補金
06 額有意見，我是分到面對民族路的地段，沒有分到阿公店的
07 路段，所以我的找補金額太少，因為民族路與阿公店路段每
08 坪價格差很多等語。

09 (三)被告許瑞娥：同意原告分割方案等語。

10 (四)被告劉黃美藝：同意原告分割方案及找補金額等語。

11 四、本院之判斷

12 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
13 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
14 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
15 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
16 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求為裁判分割；共
17 有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合
18 併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第5項
19 分別定有明文。經查，原告主張系爭土地為兩造共有，使用
20 分區均為住宅區，應有部分如附表一所示等情，業據提出土
21 地使用分區證明書、系爭土地登記第三類謄本為證（審重訴
22 卷第51頁、第297頁至第349頁），而系爭土地係屬都市計畫
23 內住宅區，其中1553地號土地與鄰地1553-4、1553-5地號土
24 地，領有（79）高縣建局建管字第04245號使用執照，其餘1
25 553-9至1553-14、1553-18、1553-22地號等8筆土地查無申
26 辦建築執照紀錄一節，分據高雄市政府地政局岡山地政事務
27 所、高雄市政府工務局函復在卷（審重訴卷第117頁、第291
28 頁、第355頁）。再兩造間復查無不分割之特約，系爭土地
29 亦無因物之使用目的不能分割情形，因兩造無法達成分割協
30 議，是原告本於共有人之資格，訴請裁判合併分割系爭土
31 地，於法自屬有據，合先敘明。

01 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
02 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
03 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
04 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
05 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
06 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
07 以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未
08 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，
09 民法第824條第2項、第3項分別定有明文。又共有物之分
10 割，應由法院依民法第824條為適當之分配，不受當事人主
11 張之拘束，法院則應參酌當事人之聲明、共有物之性質、經
12 濟效用及全體共有人利益等公平決定之（最高法院51年台上
13 字第1659號判決、78年度台上字第2141號判決意旨參照）。

14 (三)經查，系爭土地北臨前峰路、東臨阿公店路二段、南臨民族
15 路，土地上坐落地上物現況如附圖一及附表二所示一節，業
16 經本院會同高雄市政府地政局岡山地政事務所人員履勘現場
17 屬實，製有勘驗筆錄、現場照片及附圖一、正射影像圖附卷
18 可憑（重訴卷第63頁至第83頁），堪以認定。又觀之原告附
19 圖二方案與被告許文耀附圖三方案，差異僅在於原告與被告
20 許文耀之分配位置、土地地形及面積之差異，其餘共有人之
21 分配位置及面積則均相同。本院審酌附圖二方案分割後各筆
22 土地形狀均較為方整，可維持土地整體之完整性，利於使
23 用，並均鄰接既有道路，可供通行而無利用土地之困難，而
24 如採附圖三方案，原告所分得之土地地形呈現不規則狀，將
25 影響日後土地之整體開發與利用，至被告許文耀雖在附圖○
26 0000-00(0)位置上有鐵皮屋，且鄰近其分得之1553地號土地
27 及其位於同區段1553-4、1553-5地號土地上之住家，惟其所
28 有之鐵皮屋為未辦理保存登記之簡易建築，尚無高度經濟價
29 值須予保存之必要，將來拆除或遷移亦不致造成被告許文耀
30 重大財產損失，長遠來看，土地之完整性應更符合兩造共有
31 人之利益，並有助於日後土地之處分與利用，尚無因此即改

01 採附圖三而依其使用現狀為分割之必要，參以共有人劉吉民
02 及劉黃美藝均贊成附圖二之分割方案，故本院綜合上情，堪
03 認系爭土地按附圖二及附表三所示之方式合併分割，應屬適
04 當。

05 (四)又因採附圖二及附表三所示方法分割，將致系爭土地共有人
06 分配所得之面積有所增減，是系爭土地共有人於分割後，就
07 所分得之土地面積因有不能按其應有部分受分配之情形，依
08 上開說明，自應以金錢互為找補。而就系爭土地之價值暨互
09 為找補之金額，經本院囑託大邑不動產估價師事務所鑑定，
10 由不動產估價師依比較法、土地開發分析法評估系爭土地價
11 值後，各共有人應依附表四「應付補償或應受補償金額」欄
12 所示之補償方式及金額為補償，有鑑定報告書可參（外放
13 卷），應屬可採。至被告劉吉民雖辯稱上開鑑價結果補償金
14 額過低等語，惟查，該報告書已詳載擇定估價方法及比較標
15 的之理由，其所採取鑑定方法尚無明顯瑕疵可指，被告劉吉
16 民未具體指摘鑑定結果有何違誤，復未說明合理價格應為若
17 干，則其徒憑己見認鑑價結果補償金額過低，尚非可採。

18 五、綜上所述，原告依民法第823條、第824條等規定請求就系爭
19 土地合併分割，為有理由，並審酌上開事項，認以附圖二及
20 附表三所示之方式分割為適當，並按如附表四之各共有人應
21 付補償與應受補償金額計算表互為找補，爰判決如主文第1
22 項所示。

23 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
24 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
25 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
26 文。又分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有人
27 起訴請求分割，均無不可，且性質上並無所謂何造勝訴或敗
28 訴之問題，乃由法院斟酌各項情事並兼顧兩造之利益，以決
29 定適當之分割方法，故本件訴訟費用之負擔，自以參酌兩造
30 就系爭土地如附表一所示應有部分分擔較為公允，爰依職權
31 酌定如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中華民國 112 年 6 月 2 日
民事第二庭 法官 翁榮雪

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 112 年 6 月 5 日
書記官 方柔尹

附表一：

共有人	高雄市○○區○○段○地號之權利範圍								
	1553	1553-9	1553-10	1553-11	1553-12	1553-13	1553-14	1553-18	1553-22
堃鼎建設有限公司	52472/10000	52472/10000	52472/10000	52472/10000	52472/10000	52472/10000	52472/10000	52472/10000	52472/10000
許瑞娥	630/10000	630/10000	630/10000	630/10000	630/10000	630/10000	630/10000	630/10000	630/10000
許文耀	1874/10000	1874/10000	1874/10000	1874/10000	1874/10000	1874/10000	1874/10000	1874/10000	1874/10000
劉吉民	14992/100000	14992/100000	14992/100000	14992/100000	14992/100000	14992/100000	14992/100000	14992/100000	14992/100000
劉黃美藝	7496/100000	7496/100000	7496/100000	7496/100000	7496/100000	7496/100000	7496/100000	7496/100000	7496/100000

附表二：系爭土地上之地上物現況

地上物	所有人或使用人	坐落土地(大仁段)
鐵架屋棚	許文耀	1553地號
貨櫃屋	堃鼎建設有限公司	1553-9地號
鐵架鐵皮屋	劉吉民	1553-13地號
鐵架鐵皮屋	劉黃美藝	1553-14地號
鐵架鐵皮屋	劉吉民	1553-14地號
鐵架鐵皮屋	許文耀	1553-18地號
鐵架鐵皮屋	許瑞娥	1553-22地號

附表三：

共有人	應有部分	分割後取得位置	分割後分得面積	所有狀態
-----	------	---------	---------	------

			(m ²)	
堃鼎建設 有限公司	52472/10000	0000-0 0000-00 0000-00 0000-00 0000-00 0000-00(0) 0000-00(0) 0000-00(0) 0000-00(0)	817	單獨 所有
許瑞娥	630/10000	0000-00 0000-00 (1)	100	單獨 所有
許文耀	1874/10000	0000 0000-00(0)	224	單獨 所有
劉吉民	14992/100000	0000-00 0000-00 (0) 0000-00 (2)	108	單獨 所有
劉黃美藝	7496/100000	0000-00 0000-00 (0) 0000-00 (2)	101	單獨 所有

附表四：各共有人應付補償或應受補償金額計算表（新臺幣）

共有人	依分割前面積 比例應分配權 利價值（元）	依分割方案受分 配權利價值 （元）	應付補償金額 （元）	應受補償金額 （元）
許瑞娥	8,660,397	10,140,000	1,479,603	
許文耀	25,777,346	23,674,000		-2,103,346
劉吉民	20,581,217	10,951,200		-9,630,017
劉黃美藝	10,290,609	9,938,400		-352,209
堃鼎建設 有限公司	72,237,831	82,843,800	10,605,969	
合計	137,547,400	137,547,400	12,085,572	(12,085,572)

右欄為應付補償之共 有人	許瑞娥	堃鼎建設有限 公司	應受補償金額 合計（元）
下欄為應受補償之共 有人			
許文耀	257,507	1,845,839	2,103,346
劉吉民	1,178,976	8,451,041	9,630,017
劉黃美藝	43,120	309,089	352,209
應付補償金額合計 （元）	1,479,603	10,605,969	12,085,572