臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第796號

原　　告　王進在
訴訟代理人　徐建光律師
　　曾胤瑄律師
被　　告　王合作
　　王文促
　　王明朝
　　王洪月微
訴訟代理人　王瑜萍
共　　同
訴訟代理人　林瑞成律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○地號(面積七七七點七一平方公尺)土地，應分割如附圖所示：(一)編號A1部分，面積三七四點二二平方公尺，分歸原告王進在所有；(二)編號Ａ２，面積一八七點一一平方公尺及編號Ａ３，面積一八七點一一平方公尺部分，分歸被告王合作、王文促、王明朝、王洪月微按應有部分各四分之一之比例保持共有；(三)編號Ａ４，面積二九點二七平方公尺部分，分歸原告王進在及被告王合作、王文促、王明朝、王洪月微按應有部分二分之一、四分之一、四分之一、四分之一、四分之一之比例保持共有。

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○地號(面積四二八點七二平方公尺)土地，應分割如附圖所示：(一)編號Ｂ1部分，面積一九六點三七平方公尺，分歸原告王進在所有；(二)編號Ｂ２，面積九八點一九平方公尺部分，分歸被告王合作、王洪月微按應有部分各二分之一之比例保持共有；(三)編號Ｂ３，面積九八點一九平方公尺部分，分歸被告王文促、王明朝按應有部分各二分之一之比例保持共有；(四)編號Ｂ４，面積三五點九七平方公尺

部分，分歸原告王進在及被告王合作、王文促、王明朝、王洪月微按應有部分二分之一、四分之一、四分之一、四分之一、四分之一之比例保持共有。

原告王進在應補償被告王合作、王文促、王明朝、王洪月微各如附表二所示之金額。

訴訟費用由兩造按附表一所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段00地號土地(面積777.71平方公尺，下稱45地號土地)及同區環球段398地號土地(面積428.72平方公尺，下稱398地號土地，與45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共有。兩造就系爭土地並無不分割之約定，亦無因使用目的不能分割情事，惟無法協議分割，因此依民法第823條第1項、第824條第1、2、3項規定，請求裁判分割系爭土地等語。並聲明：兩造共有系爭土地，應分割如高雄市○○地○○路○地○○○○0○○路○地○0000○0○00○路○○○○000000號複丈成果圖(方案甲)(本院卷一第161頁)所示。

二、被告則以：兩造所共有系爭土地係由高雄市○○區○○段000地號土地分割而來，原為一完整土地，總面積1206.43平方公尺，60幾年間由被告等4人之父親向原告祖先買進部份土地，依比例維持共有，但已劃分使用位置，即被告等4人使用範圍全部在南側臨大勇路之45號地號土地上，且王明朝、王文促目前已有門牌號碼為高雄市○○區○○路00號房舍建築其上。原告所提分割案，有違兩造間分管契約及數十年來系爭土地雙方實際使用情況，並使被告等4人所持有使用範圍無完整性，且目前在45地號土地東側留有私人道路供通行至原告所居住22號房屋，未影響其人車進出，可見並無分割急迫性，因此被告等4人不同意原告所提分割案，應待系爭土地變更為相同地目再行協議分割。如須分割，希望採用分割方案乙(如本院卷一第273頁複丈成果圖)，此方案符合兩造分管情形，且不至於拆除合法房屋，為公平分割方法等

語，作為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

三、本院之判斷：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；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經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因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共有，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款、第3、4項分別定有明文。查系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，其使用分區、使用地類別，其中45地號土地為都市計畫區之住宅區建築用地，並未規定最小分割面積及筆數之限制，除應留設之法定空地外尚無牴觸法令不能分割之情形；398地號土地則為都市計畫區之農業區農業用地，除地上建有農舍，未經解除套繪管制不得辦理分割外，亦無牴觸法令不能分割之情形，且2筆土地性質不同，不得合併分割，有路竹地政111年6月17日公函可稽(審訴卷第83至85頁)；又398地號土地，尚無相關申請建築執照資料記載，45地號土地則領有(66)高縣建局都管字第354號使用執照(門牌：高雄市○○區○○路00號，為原告所有)，其留設之法定空地面積為289.38平方公尺，建築物建築面積為66.14平方公尺，亦有高雄市政府工務局111年7月4日公函及函附之使用執照圖說可佐(審訴卷第113至118頁)。而依兩造所提分割方案甲、乙，上開領有使用執照建物坐落土地均分歸原告所有，原告受分配土地面積均為374.22平方公尺，大於上開建築及留設法定空地面積，並未違反建築基地法定空地分割辦法之規定。是兩造就系爭土地既無不分割之協議，依前所述，亦無因法令

限制或物之使用目的不能分割之情形，惟就分割方法未能協議一致，則原告訴請分別裁判分割45地號土地及398地號土地，於法自屬有據。

㈡復按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束(最高法院93年度台上字第1797號判決要旨參照)。且共有物之分割，不得純以使用現狀為分割之唯一標準，法院為顧及全體共有人之利益認為以不全依使用現狀分割為宜，所決定之分割方法，縱使部分共有人因此而受有損害，仍不得因之指為違法；又共有土地之分管使用，不過定暫時狀態而已，共有人仍就全部共有土地享有權利，得就全部共有土地主張按應有部分為分割；法院裁判分割共有物，除應斟酌共有人之利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格、經濟效用以及全體共有人之利益等公平決之；換言之，裁判上定共有物之分割方法，法院有審酌共有物各種情形，顧及共有人全體利益而自由裁量之權，不受任何當事人主張之拘束(最高法院102年度台上字第483號民事判決參照)。又共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，是土地之分管契約，已因提起本件分割共有物訴訟而當然終止，故裁判上分割共有土地時，並非必須完全依分管契約以為分割，而應斟酌土地之經濟上價值，並求各共有人分得土地之價值相當，利於使用，以定分割方法(最高法院96年台上字第977號判決理由參照)。準此，共有物之分割，應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法，至於各共有人在分割前之使用狀況，固應加以考量，惟法院並不受其拘束。

㈢經查：

1.系爭土地中45地號土地面積777.71平方公尺，為都市計畫區

之住宅區建築用地；398地號土地面積428.72平方公尺，則為都市計畫區之農業區農業用地，有如前述。又依路竹地政現況測量複丈成果圖：45地號土地上有編號A之大勇路24號2層磚造、第3層鐵皮建物，為王文促、王明朝所建及使用；編號B之1層鐵皮棚架；編號C之大勇路22號2層磚造、第3層鐵皮建物，為王進在所建及使用；另編號A建物西側現由王合作、王洪月微種植龍眼、荔枝及蔬菜；東側現設有私設道路，道路部分土地為系爭土地之一部；南側則臨大勇路。而398地號土地上，有編號D之1層磚造建物及鐵皮棚架，為王進在所建及使用，其餘土地現由王進在種植芒果、荔枝、龍眼果樹等情，業經本院履勘現場明確，有本院111年12月12日勘驗筆錄及現場照片在卷可參(本院卷一第67至80頁)，並囑託路竹地政製有現況測量複丈成果圖附卷可憑(本院卷一第85頁)。

2.如上揭勘驗筆錄及使用現況複丈成果圖所示之占用情形，兩造多數共有人或其被繼承人有分別占用部分系爭土地建屋或種植果樹使用長達數十年，而共有人彼此間均無表示異議或訴請拆除、移除地上物之情形。惟上開情形縱認成立分管契約，亦不過為共有人定占用之暫時狀態而已，共有人仍得就全部共有土地主張按應有部分為分割，以終止分管契約，而法院裁判分割共有物時，不得據此分管狀態為決定分割方法之唯一標準。分割方案乙(本院卷一第273頁)雖主張按數十年來分管現況為分割，惟系爭土地中45地號土地僅南側臨大勇路，依方案乙分割方案，原告所分配土地全部不臨大勇路，已違臨路條件公平性，且45地號土地為建築用地，原告所分配土地若未臨路而未臨建築線，未來將無法建築利用，亦違經濟效用公平性，難謂適當。而398地號土地，僅東側規劃共有通道，依方案乙分割方案，被告所分配土地臨通路面寬約占全部臨路面寬80%，而持分2分之1之原告臨路面寬僅占約20%，殊違臨路條件公平性，且398地號土地為農業用地，方案乙規劃被告分配之土地均方正，原告分配之土地則

為不規則之Ｌ型，不利於農業整體利用，有違經濟效用公平性，亦非適當。是方案乙有關45地號土地及398地號土地之分割方法，均難認公平合理，故系爭土地尚不宜採用方案乙為分割。

3.分割方案甲之分割方法(本院卷一第161頁)，系爭土地中45地號土地及398地號土地分割後，規劃分配予兩造之土地均臨路，對外聯絡之交通條件一致，出入方便，符合臨路條件公平性。且398地號土地，規劃原告及被告分配之土地臨路面寬與應有部分比例相當；45地號土地，規劃原告分配土地南側臨大勇路面寬僅占南側全部臨路面寬約3分之1，被告分配土地臨路面寬則占約3分之2，已考量兩造分管現況，兩造所有建物均可免於拆除，大為減少兩造因分割可能產生之財產損害。又各共有人分得之土地形狀均尚屬方正，並均按共有人應有部分換算之面積平均分配，有利土地規劃利用。本院審酌前開事由，顯示方案甲較為公平合理，且足以發揮系爭土地之最大經濟效益，併考量45地號土地分割後，被告維持共有之意願；及398地號土地分割後，王文促及王明朝、王合作及王洪月微維持共有之意願，堪認系爭土地之45地號土地及398地號土地分別以附圖方案甲及主文所示方割方法為分割，最為適當，較方案乙為可採。

㈣又按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；民法第824條第3項定有明文。而所謂不能按其應有部分受分配者，指受分配部分較其應有部分計算為少，或按應有部分比例分配原物時，其價格不相當，有害經濟上之利用價值者，是以，法院自非不得命以金錢為補償之(最高法院57年台上字第2117號、63年台上字第2680號裁判意旨參照)。本件依附圖分割方案甲及主文所示分割方法分割後，有鄰路條件不一，分配所得土地之價值可能不相當情形，而有金錢補償需要。經囑託元一國際不動產估價師事務所鑑定系爭土地按方案甲所示分割方法分割後，兩造間互為補償之方法，有該所出具之不動產估價報告書附卷

可參(隨卷外放)，系爭估價報告考量系爭土地分割後各筆土地之面積、地形、臨路條件及不動產市場概況、鄰近土地利用情形等因素，採用比較法及土地開發分析法之估價方法進行評估後，作成不動產估價報告書。依該不動產估價報告書，398地號土地分割後，兩造分配土地之價值有部分價差，本院斟酌此部分鑑定並無何違反技術法規或與經驗法則相違背情事，堪認可採，故參酌上開鑑定結果，並審酌兩造就398地號土地應有部分及分得土地之價值等情，認兩造應以附表二應受應付補償金額表所示金額為金錢補償，應屬適當。至45地號土地，該估價報告固亦認按方案甲分割後，兩造分配土地有相當價差，惟該報告未考量及原告所有高雄市○○區○○路00號房屋之使用執照原申請基地面積為723.46平方公尺(審訴卷第115至118頁)，分割後未變更法定空地至原告所分配之土地內前，被告所分配之土地無法申請建築利用所致可能之價值貶損，且原告於本院言詞辯論程序已同意45地號土地若依方案甲分割，不再請求找補(本院卷二第41頁)，本院審酌45地號土地分割後，變更法定空地程序曠日費時，因此可能產生之價值貶損，核與上開鑑定認定原告受分配土地之價差約略相當，是認45地號土地依分割方案甲及主文所示分割方法分割後，不再命為找補。

四、綜上所述，系爭土地應以如附圖方案甲及主文所示分割方法為分割，並依附表二所示之應受應付補償金額為補償，較為適當可採，因此依民法第823條第1項前段、第824條第2項第1款、第3、4項規定，判決如主文第1、2、3項所示。

五、末按因共有物分割、經界或其他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。而分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，兩造均同受其利，不因何造起訴而有不同，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，若全由敗訴之當

事人負擔訴訟費用，則顯失公平。是故，原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，本院認以共有人全體各按其原應有部分比例負擔，方符事理之平，是依前揭規定，酌定本件訴訟費用應按主文第4項所示負擔比例由兩造分擔。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，故不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　27　　日

民事第三庭　法　官　陳景裕

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　　114　　年　　2　　月　　27　　日

書記官　鄭琰銘

附圖：高雄市○○地○○路○地○○○○000○0○00○路○○○○000000號複丈成果圖(方案甲)(即本判決所採分割方案圖)。

附表一：應有部分及訴訟費用比例表

編號	共有人	45地號土地 應有部分	398地號土地 應有部分	訴訟費用 負擔比例
1	王進在(原告)	6/12	6/12	1/2
2	王合作	3/24	3/24	1/8
3	王洪月微	3/24	3/24	1/8
4	王文促	3/24	3/24	1/8
5	王明朝	3/24	3/24	1/8

附表二：398地號土地分割後應受應付補償金額表（新臺幣）

應受補償權利人 （應受補償金額）	補償義務人
	王進在

（續上頁）

王合作	2,447元
王洪月微	2,448元
王文促	2,447元
王明朝	2,448元
合計	9,790元