

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第60號

原告 吳順明
訴訟代理人 陳建宏律師
被告 蘇正風
蘇基昌
蘇文華
蘇慧齡
蘇聰明
蘇健益
蘇清田

共同
訴訟代理人 王進勝律師
張釗銘律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告與被告蘇正風、蘇基昌、蘇文華、蘇慧齡、蘇聰明、蘇健益共有坐落高雄市○○區○○段000○000地號土地准予依附表一所示方式合併分割，並依附表二所示之補償方式及金額為補償。

原告與被告蘇正風、蘇基昌、蘇文華、蘇慧齡、蘇聰明、蘇健益及蘇清田共有坐落高雄市○○區○○段000地號土地准予依附表一所示方式分割，並依附表三所示之補償方式及金額為補償。

訴訟費用由兩造按附表四所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000○000○000地號土地（下分稱系爭228、234、235地號土地，合稱系爭土地）為兩造共有，應有部分各如附表一所示。系爭234、235地號土地上有建物，系爭228地號土地有臨路，即同區同段220地號土地（灣裡路）；系爭234、235地號土地則未臨路，鄰地即同區同段237地號土地是計畫道路用地，目前尚未開闢成

道路。又兩造間就系爭土地並無分管協議，亦無不分割之協議，系爭土地亦無依使用目的不能分割之情事，惟兩造未能就分割方法達成協議，爰依民法第823條、第824條第1項及第2項規定提起本訴，先位請求將系爭土地合併分割，由原告分配取得系爭228地號土地，被告蘇正風、蘇基昌、蘇文華、蘇慧齡、蘇聰明、蘇健益及蘇清田（下稱被告等7人）分配取得系爭234、235地號土地；備位請求將系爭228地號、235地號土地合併分割，由原告分配取得系爭228地號土地，被告蘇正風、蘇基昌、蘇文華、蘇慧齡、蘇聰明、蘇健益（下稱被告等6人）分配取得系爭235地號土地，系爭234地號土地單獨分割，並分配予被告等7人，再相互找補，依大邑不動產估價師事務所112年10月31日鑑價結果，系爭228地號土地以每平方公尺新臺幣（下同）49,500元計算、系爭234、235地號土地均以每平方公尺41,200元計算找補，並先位聲明：系爭土地應予合併分割，由原告分配取得系爭228地號土地，被告等7人分配取得系爭234、235地號土地；備位聲明：(一)原告與被告等6人共有系爭228、235地號土地應予合併分割，由原告分配取得系爭228地號土地，被告等6人分配取得系爭235地號土地。(二)原告與被告等7人共有系爭234地號土地應予分割，由被告等7人分配取得系爭234地號土地。

二、被告則以：被告不同意原告之分割方案，主張分割方案如高雄市政府地政局岡山地政事務所（下稱岡山地政）民國112年9月15日岡土法字第479號複丈成果圖（重訴卷第311頁）所示，原告分得暫編地號228(1)、235(1)、234(1)；被告等6人分得暫編地號228、235；被告等7人分得暫編地號234。蓋被告對祖上留下之系爭土地別具情感，原告所提方案不外乎「變賣共有物」，圖假分割共有物之表，實以取得全部之土地，被告分割方案兼具保留被告與第三人等人共有之祖厝，彼此也無須多花費鑑價費用、亦無須找補，且日後同區段237地號土地經分割，兩造間四筆土地仍可保持相連接，為利

01 益兩全之方案，更符民法第824條第2項第1款以原物分配於
02 各共有人之精神等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

03 三、得心證之理由

04 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
05 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
06 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
07 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
08 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求為裁判分割，民法
09 第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。經
10 查，原告主張系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示
11 等情，有系爭土地之土地建物查詢資料附卷可參（重訴卷第
12 293頁至第301頁），又系爭土地使用分區為住宅區，無辦理
13 建物保存登記，尚無分割限制；查無申請建築許可之相關記
14 錄，故無建築法及建築基地法定空地分割辦法之適用等情，
15 亦分據高雄市政府都市發展局、岡山地政、工務局函復在卷
16 （審重訴卷第179頁、第197頁、第227頁）。再兩造間查無
17 不分割之特約，系爭土地亦無因物之使用目的不能分割情
18 形，因兩造無法達成分割協議，是原告本於共有人之資格，
19 訴請裁判分割系爭土地，於法自屬有據，合先敘明。

20 (二)次按分割之方法不能協議決定，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。但各共
22 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。
23 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
24 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
25 賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中
26 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
27 之；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得
28 就共有物之一部分仍維持共有；共有人相同之數不動產，除
29 法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同
30 之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各
31 不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請

01 求合併分割，民法第824條第2項至第6項定有明文。是不相
02 鄰之數不動產，非共有人相同，即不得合併分割。又共有物
03 之分割，應由法院依民法第824條為適當之分配，不受當事
04 人主張之拘束，法院則應參酌當事人之聲明、共有物之性
05 質、經濟效用及全體共有人利益等公平決定之（最高法院51
06 年台上字第1659號判決、78年度台上字第2141號判決意旨參
07 照）。

08 (三)經查，系爭234、235地號土地相鄰，其上坐落有被告所有未
09 保存登記建物，而系爭235地號土地與系爭228地號土地間隔
10 同區段237地號土地（即計畫道路用地），系爭228地號土地
11 臨接灣裡路，系爭234地號土地則未臨路等節，為兩造供述
12 在卷，並有地籍圖、影像圖等附卷可參（審重訴卷第199
13 頁、第201頁）。又系爭228、235地號土地共有人相同，而
14 系爭234地號土地則尚有另共有人蘇清田，則系爭土地既非
15 全部相鄰，且共有人亦非完全相同，依上說明，系爭234地
16 號土地自無從與系爭228、235地號土地合併分割，而系爭22
17 8、235地號土地共有人均相同，依前揭規定自得合併分割。

18 (四)本院審酌系爭234、235地號土地上坐落被告所有建物，且被
19 告均希望繼續維持共有，則依附表一方案將系爭228、235地
20 號土地合併分割，由被告等6人取得系爭235地號土地並維持
21 共有、原告取得系爭228地號土地，另系爭234地號土地單獨
22 分割，並均分配予被告等7人維持共有，再依鑑價金額互相
23 找補，符合使用現況，可使被告保留其上祖厝，且兩造分得
24 之土地均屬方整利於規劃運用，長遠來看，相較於被告方案
25 更有利於發揮土地之最大經濟效用，應屬分割時增益土地價
26 值之分配方式，對兩造均有利併符公平原則，堪認系爭土地
27 按附表一所示之方式分割，應屬適當。

28 (五)又因採附表一所示方法分割，將致系爭土地共有人於分割
29 後，就所分得之土地面積因有不能按其應有部分受分配之情
30 形，依上開說明，自應以金錢互為找補。而就系爭土地之價
31 值，經本院囑託大邑不動產估價師事務所鑑定，由不動產估

價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況分析及勘估標的依最有效使用情況下，採用比較法及土地開發分析法等估價方法進行評估後，認定系爭228地號土地價值為每平方公尺49,500元、系爭234、235地號土地價值為每平方公尺41,200元乙節，有112年10月31日112邑字第1007號鑑定報告書可參（外放卷），且為兩造所同意（重訴卷第347頁至第348頁），應屬可採，爰依上開標準計算各共有人找補金額如附表二、三所示。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條等規定請求就系爭土地為裁判分割，為有理由，並審酌上開事項，爰就系爭土地之分割方法及各共有人補償方式及金額諭知如主文第1、2項所示。

五、末按因共有物分割、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。又分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，且性質上並無所謂何造勝訴或敗訴之問題，乃由法院斟酌各項情事並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，故本件訴訟費用之負擔，自以參酌兩造就系爭土地應有部分分擔較為公允，爰依職權酌定如主文第3項所示。

六、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。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
民事第二庭 法 官 翁熒雪

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 113 年 2 月 19 日
書記官 方柔尹

01 附表一：

02

編號	共 有 人 姓 名	各共有人之應有部分			分得位置		共有狀態	
		228 地 號 土 地	234 地 號 土 地	235 地 號 土 地	系 爭 2 34 地 號 土 地	系 爭 2 28、2 35 地 號 土 地		
1	吳 順 明 (原 告)	118/2 40	112/2 40	118/2 40	無	系 爭 2 28 地 號 土 地	單獨取得	
2	蘇 正 風	1/16	1/16	1/16	系 爭 2 34 地 號 土 地	系 爭 2 35 地 號 土 地	按 原	按 原
3	蘇 基 昌	1/16	1/16	1/16			應 有	應 有
4	蘇 文 華	1/80	1/80	1/80			分 比	分 比
5	蘇 慧 齡	71/24 0	71/24 0	71/24 0			維 持	維 持
6	蘇 聰 明	1/80	1/80	1/80			共 有	共 有
7	蘇 健 益	1/16	1/16	1/16			系 爭 2 34 地 號 土 地	系 爭 2 35 地 號 土 地
8	蘇 清 田	無	1/40	無		無		無

03 附表二：系爭228、235地號土地各共有人應付補償或應受補償金
04 額計算表

05

編 號	共 有 人	228、235地號土地 ：依分割前持份比 例應分配權利價值 (元)	228、235地號土地 ：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)
1	吳順明	20,547,141	36,495,360	15,948,219	
2	蘇正風	2,611,925	651,078		1,960,847

(續上頁)

01

3	蘇基昌	2,611,925	651,078		1,960,847
4	蘇文華	522,385	130,216		392,169
5	蘇慧齡	12,363,110	3,081,770		9,281,340
6	蘇聰明	522,385	130,216		392,169
7	蘇健益	2,611,925	651,078		1,960,847
合計		41,790,796	41,790,796	15,948,219	15,948,219

02

右欄為 補償義 務人	吳順明	應受補償金額合計 (元)
下欄為 受補償 人		
蘇正風	1,960,847	1,960,847
蘇基昌	1,960,847	1,960,847
蘇文華	392,169	392,169
蘇慧齡	9,281,340	9,281,340
蘇聰明	392,169	392,169
蘇健益	1,960,847	1,960,847
應付補 償金額 合計 (元)	15,948,219	15,948,219

03 附表三：系爭234地號土地各共有人應付補償或應受補償金額計
04 算表
05

編號	共有人	234地號土地 ：依分割前持份比 例應分配權利價值 (元)	234地號土地 ：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)
1	吳順明	12,224,507	0		12,224,507

(續上頁)

01

2	蘇正風	1,637,211	3,069,770	1,432,559	
3	蘇基昌	1,637,211	3,069,770	1,432,559	
4	蘇文華	327,442	613,954	286,512	
5	蘇慧齡	7749,464	14,530,246	6,780,782	
6	蘇聰明	327,442	613,954	286,512	
7	蘇健益	1,637,211	3,069,770	1432,559	
8	蘇清田	654,884	1,227,908	573,024	
合計		26,195,372	26,195,372	12,224,507	12,224,507

02

右欄為補償義務人	蘇正風	蘇基昌	蘇文華	蘇慧齡	蘇聰明	蘇健益	蘇清田	應受補償金額合計(元)
下欄為受補償人								
吳順明	1,432,559	1,432,559	286,512	6,780,782	286,512	1,432,559	573,024	12,224,507
應付補償金額合計(元)	1,432,559	1,432,559	286,512	6,780,782	286,512	1,432,559	573,024	12,224,507

03

附表四：訴訟費用分攤比例

04

編號	共有人姓名	訴訟費用負擔比例
1.	吳順明(原告)	577921/0000000
2.	蘇正風	1/16
3.	蘇基昌	1/16
4.	蘇文華	1/80
5.	蘇慧齡	71/240
6.	蘇聰明	1/80
7.	蘇健益	1/16
8.	蘇清田	63581/0000000
計算式：各共有人分割前三筆土地應受分配面積/三筆土地面積合計		