

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第912號

原告 黃恩智

訴訟代理人 張容瑄律師

被告 黃恩忠

黃恩賢

上二人共同

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

被告 黃恩南

黃玉蓮

黃玉枝

黃鼎翔

上四人共同

訴訟代理人 涂序光律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段000地號土地應予分割，分割方法：如附圖一、附表二所示，並依如附表三所示金額找補。

訴訟費用由兩造按如附表四所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○000地號土地（其應有部分比例、應有部分面積如附表一所示，下稱系爭土地），依其使用目的並無不能分割之限制，共有人間亦無不能分割之約定，惟分割方法兩造不能協議決定，

爰依民法第823條、824條提起本訴，請求依如附圖一、附表二所示分割方案分割（下稱原告分割方案），並依如附表三所示金額找補（下稱原告找補方案）。聲明：系爭土地應依原告分割方案分割，並依原告找補方案找補。

## 二、被告則以：

（一）被告黃恩忠、黃恩賢（下合稱黃恩忠等2人）部分：同意依原告分割方案分割，並同意按鑑定金額三分之二計算找補（即原告找補方案）等語，未為任何聲明。

（二）被告黃恩南、黃玉蓮、黃玉枝、黃鼎翔（下合稱黃恩南等4人）部分：雖同意分割，但原告找補方案找補金額過高，希望互不找補，若仍要找補，請求將如附圖二所示編號P所示土地分歸黃恩忠等2人所有，應可達成原物分割且毋庸找補之方案（下稱A方案），若本院不同意前揭方案，則主張依如附圖三所示，黃恩南等4人僅分得紅色斜線所示部分之分割方案（下稱B方案）分割等語，資為抗辯，未為任何聲明。

## 三、本院得心證理由：

（一）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。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為裁判分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。經查，原告主張兩造共有系爭土地，依其使用目的並無不能分割之限制，共有人間亦無不能分割之約定，惟分割方法兩造不能協議決定，有土地建物查詢資料、高雄市政府地政局美濃地政事務所函、高雄市政府工務局函可憑（限閱卷，審訴卷第76、128、129頁），且為被告不爭執，堪信原告主張為真。準此，原告依前揭規定，請求判決分割系爭土地，洵屬有據。

（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

01 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
02 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各  
03 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分  
04 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價  
05 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，  
06 他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項  
07 亦有明文。又按分割共有物究以原物分割或變價分割為適  
08 當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效  
09 用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有  
10 人所主張分割方法之拘束；定共有物分割之方法，固可由  
11 法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限。再者，法院  
12 裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情  
13 形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原  
14 則，其分割方法始得謂為適當。是以，法院就共有物之分  
15 割方法本有自由裁量之權限。經查：

- 16 1、如附圖一編號G所示土地上，為黃恩忠等2人占有使用之  
17 三合院西北側2間房間；編號O所示土地上，為兩造共有  
18 之祠堂；編號M所示土地上，為黃恩南等4人占有使用之  
19 三合院東北側4間房間；編號C所示土地上，為原告占有  
20 使用之三合院東側3間房間；編號D所示土地上，現為原  
21 告出租予第三人經營檳榔店使用；編號K所示土地上，現  
22 為黃恩賢出租予第三人經營娃娃機店；編號J所示土地  
23 上，現為黃恩忠出租予第三人經營早餐店（同時坐落549  
24 之1地號土地）；編號L所示土地上，現為黃鼎翔出租予  
25 第三人經營娃娃機店（同時坐落549之1地號土地）；編號  
26 F所示土地上，現為黃恩忠等2人出租予第三人經營機車  
27 行（同時坐落549地號土地），其餘部分則為空地，編號  
28 G、O、M、C建物係經由黃鼎翔、黃恩南共有549之2地  
29 號土地與黃恩忠等2人共有之549之3地號土地聯絡公路，  
30 有本院履勘筆錄、附圖、照片、土地建物查詢資料可稽  
31 （本院卷一第31至73頁，限閱卷）。原告分割方案與現況

01 較為相符，兩造均毋庸拆除各自使用之建物，且編號G、  
02 O、M、C建物得經由如附圖一編號N所示土地連接黃鼎  
03 翔、黃恩南、黃恩忠等2人共有549之2、549之3地號土地  
04 以聯絡公路，亦無分割後無通行路徑可聯絡公路之情，黃  
05 恩忠等2人亦同意依原告分割方案。

06 2、黃恩南等4人雖不同意原告分割方案，然渠等之理由僅為  
07 找補金額過高，且在黃恩忠等2人均已主動退讓同意按鑑  
08 定金額三分之二計算找補之情下，仍以此反對依原告分割  
09 方案分割，黃恩南等4人不同意之理由，難認有理。至黃  
10 恩南等4人主張將如附圖二所示編號P所示土地分歸黃恩  
11 忠等2人所有之A方案，分割後雖與黃恩忠等2人分得之如  
12 附圖一編號G、529地號土地相連，然如附圖二編號G、  
13 P所示土地相連處寬僅1.9公尺，黃恩忠等2人顯難利用如  
14 附圖二所示編號P所示土地，反之，如附圖二所示編號P  
15 所示土地與黃恩南所有527地號土地亦相鄰，將如附圖二  
16 編號P位於如附圖一編號M所示土地分歸黃恩南等4人  
17 後，527土地與如附圖一編號M所示土地將可連成一略成  
18 長方形之土地，更能發揮土地經濟效用；黃恩南等4人另  
19 主張B方案，然B方案將需拆除原告現使用之如附圖一編  
20 號C、D所示土地上之建物，該部分亦過於狹窄，且如附  
21 圖一編號M土地現已可經由如附圖一編號N所示土地及54  
22 9之2、549之3地號土地聯絡公路，亦無再另行分出土地供  
23 通行之必要，準此，黃恩南等4人提出之A、B方案均非  
24 適當之分割方案。

25 3、經衡酌當事人意願、共有物之使用情形及前揭情事，原告  
26 分割方案，可維持現有土地經濟效用，對兩造並無不利，  
27 兼衡系爭土地之性質、使用情形、經濟效用、兩造之利益  
28 及兩造於本件訴訟中所為之陳述等一切情狀，本院認依原  
29 告分割方案分割系爭土地，應屬適當。

30 (三) 未按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按  
31 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3

01 項亦有明定。本件經囑託大地不動產估價師事務所鑑定，  
02 有該所出具之不動產估價報告書附卷可憑（隨卷外放），  
03 前揭估價報告已考量系爭土地之位置、面積、地形、地  
04 勢、使用分區、利用情形、臨路條件、交通條件，及不動  
05 產市場景氣概況、鄰近土地利用狀況及市場行情等因素，  
06 採用比較法、收益法之直接資本化法之估價方法進行評  
07 估，評估過程均已詳載於前揭估價報告內，其鑑定並無何  
08 違反技術法規或與經驗法則相違背之情事，堪認前揭估價  
09 報告可資憑採，故參酌上開鑑定結果，並審酌鑑定後，原  
10 告與受找補之共有人即黃恩忠等2人均同意按此鑑價結果  
11 三分之二計算找補等情，本院認依原告找補方案找補，亦  
12 屬適當。

13 四、綜上所述，原告依民法第823、824條規定，請求分割系爭土  
14 地，為有理由，本院認以原告分割方案、原告找補方案分割  
15 系爭土地，應屬適當，爰判決如主文第一項所示。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
17 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：按因共有物分割、經界或其他性質上  
19 類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，  
20 法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法  
21 第80條之1定有明文。又分割共有物之訴，核其性質，兩造  
22 本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃  
23 法律規定所不得不然，且本件分割結果，共有均蒙其利，  
24 訴訟費用之負擔自以參酌兩造就系爭也應有部分比例分擔較  
25 為公允，爰依前揭規定，依兩造應有部分比例定兩造應負擔  
26 之訴訟費用。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日  
28 民事第三庭 法 官 呂明龍

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日

03 書 記 官 曾 啓 聞

04 附圖一—高雄市政府地政局美濃地政事務所民國113年06月28日  
05 美法土字第169號複丈成果圖。

06 附圖二—民國114年1月23日民事陳報（五）狀被告黃恩南、黃玉  
07 枝、黃玉蓮、黃鼎翔分割方案圖。

08 附圖三—民國113年6月18日民事陳報分割方案二狀被告黃恩南、  
09 黃玉枝、黃玉蓮、黃鼎翔分割方案圖。  
10

附表一—高雄市○○區○○段000地號土地共有人、應有部分、應有部分面積（單位：平方公尺）

編號	共有人	應有部分	應有部分面積
1	黃恩智	2/5	311.47
2	黃恩忠	1/5	155.74
3	黃恩賢	1/5	155.74
4	黃恩南	1/25	31.15
5	黃玉蓮	1/20	38.93
6	黃玉枝	1/20	38.93
7	黃鼎翔	3/50	46.72
合計			778.68

附表二—原告分割方案

編號	共有人	分得位置	分得位置之面積	分割後應有部分	分得面積	分得總面積	應有部分面積	面積差額
1	黃恩智	A	46.14	1/2	23.07	327.714	311.47	16.244
		C	192.31	1/1	192.31			
		D	67.11	1/1	67.11			
		N	55.74	2/5	22.296			
		O	57.32	2/5	22.928			
2	黃恩忠	A	46.14	1/4	11.535	103.697	155.74	-52.043
		F	30.8	1/2	15.4			
		G	51.5	1/2	25.75			
		J	28.4	1/1	28.4			
		N	55.74	1/5	11.148			
		O	57.32	1/5	11.464			
3	黃恩賢	A	46.14	1/4	11.535	108.777	155.74	-46.963
		F	30.8	1/2	15.4			

(續上頁)

01

		G	51.5	1/2	25.75			
		K	33.48	1/1	33.48			
		N	55.74	1/5	11.148			
		O	57.32	1/5	11.464			
4	黃恩南	M	205.06	1/4	51.265	55.7874	31.15	24.6370
		N	55.74	1/25	2.2296			
		O	57.32	1/25	2.2928			
5	黃玉蓮	M	205.06	1/4	51.265	56.918	38.93	17.988
		N	55.74	1/20	2.787			
		O	57.32	1/20	2.866			
6	黃玉枝	M	205.06	1/4	51.265	56.918	38.93	17.988
		N	55.74	1/20	2.787			
		O	57.32	1/20	2.866			
7	黃鼎翔	L	10.82	1/1	10.82	68.8686	46.72	22.149
		M	205.06	1/4	51.265			
		N	55.74	3/50	3.3444			
		O	57.32	3/50	3.4392			
合計					778.68	778.68	778.68	0
備註	一、依高雄市政府地政局美濃地政事務所民國113年6月28日美法土字第169號複丈成果圖分割。 二、分割方案以「總面積」、「應有部分」為準；本附表面積計算至小數點以下第4位，係為避免四捨五入造成誤差，進而減少找補金額計算之誤差，非謂實際面積可登記至小數點以下第4位。							

02

附表三—原告分割方案找補金額表（幣別：新臺幣／元）

			編號		合計
			應受找補之共有人	1 黃恩忠	2 黃恩賢
			應受找補總金額	0000000	0000000
編號	應找補之共有人	應找補總金額	各應受找補金額		
1	黃恩智	316800	各應找補金額	168227	148573
2	黃恩南	543589		288655	254934
3	黃玉蓮	401997		213468	188529
4	黃玉枝	401997		213468	188529
5	黃鼎翔	492235		261385	230850
	合計	0000000		0000000	0000000

附表四—兩造各應負擔之訴訟費用比例

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	黃恩智	2/5
2	黃恩忠	1/5
3	黃恩賢	1/5
4	黃恩南	1/25
5	黃玉蓮	1/20
6	黃玉枝	1/20
7	黃鼎翔	3/50
合計		

