

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第140號

原告 王月盈  
訴訟代理人 江大寧律師  
被告 王育榛

蔡明昌  
蔡明展  
蔡黃杏

共同  
訴訟代理人 李兆隆律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年10月28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  
土地，應依附圖一及附表二所示分割方案分割，兩造應依附表二  
所示補償金額相互找補。

訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用分擔比例」欄所示之比例負  
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（以下簡稱000、000、000地號土地，合稱系爭土地）為  
兩造所共有，應有部分如附表一所示。又系爭土地依其使用  
目的並無不能分割之情形，共有人間亦無不能分割之約定，  
但不能以協議定分割之方法，致無法協議分割，為各共有人  
利益及促進土地利用，自得請求判決分割。而000地號土地  
與原告所有之其他土地相鄰，若全部分配予原告，可合併利  
用，充分發揮土地經濟價值。為此依民法第823條、第824條  
之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文所示。

二、被告辯以：被告等同意分割系爭土地，惟兩造曾有分管協  
議，約定如附圖二暫編地號000(1)部分由原告、附圖二暫編

01 地號000部分由被告王育榛父母、附圖二暫編地號000及000  
02 部分由被告蔡明昌等3人分管。此符合各共有人實際使用現  
03 況，並得以繼續農用，與使用分區相符，並無礙原告使用土  
04 地方式，且找補金額較低，兩造各自取得面積較貼近應有部  
05 分比例，減少共有人負擔並顧及整體公平性。是系爭土地應  
06 以如附圖二及附表三所示之方式分割，並應由被告王育榛就  
07 多分得部分以金錢找補予原告及被告蔡明昌等3人等語置  
08 辯，並聲明：原告之訴駁回。

### 09 三、得心證之理由：

10 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
11 但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，不在此  
12 限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效  
13 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命  
14 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  
15 難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，如共  
16 有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金  
17 錢補償之。民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第3項  
18 分別定有明文。經查，兩造共有之系爭土地共有情形及兩造  
19 應有部分比例如附表一所示，有系爭土地登記謄本在卷為證  
20 (見本院審重訴卷第81-98頁)，而系爭土地之使用分區為特  
21 定農業區農牧用地，得各分割為5筆一節，此經高雄市政府  
22 地政局岡山地政事務所(下稱岡山地政)函覆在卷(見本院  
23 審重訴卷第79頁)，且共有人間未定有不分割之期限，然因  
24 無法達成分割協議等情，亦為兩造所不爭執，堪信屬實，故  
25 原告訴請裁判分割系爭土地，核屬有據。

### 26 (二)就分割方案之部分：

27 1.按分割共有物，以消滅共有關係為目的。又請求分割共有物  
28 之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何  
29 共有人主張之拘束。另共有物分割之方法，應由法院斟酌當  
30 事人之聲明、各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、  
31 利用價值、使用現況、分割後之經濟效用及全體共有人之利

01 益等情事而決之，始能謂公平適當之分配。

02 2.查000地號土地上部分有鋪設水泥及建造圍牆，000、000地  
03 號土地上則無任何地上物占用一節，為兩造所不爭執，且經  
04 本院到場履勘明確，及囑託岡山地政人員測量屬實，製有勘  
05 驗筆錄、岡山地政複丈日期民國113年1月11日土地複丈成果  
06 圖，並有現場照片等件可稽（見本院卷第87-95頁；第103至  
07 105頁），是此部分之事實應堪認定。

08 3.被告固辯稱系爭土地原本已有分管協議，約定如附圖二暫編  
09 地號000(1)部分由原告、附圖二暫編地號000部分由被告王  
10 育榛父母、附圖二暫編地號000及000部分由被告蔡明昌等3  
11 人分管等語，然未提出任何證據以實其說，且依被告所述，  
12 原告之應有部分約占系爭土地全部之一半，卻僅分管使用如  
13 附圖二暫編地號000(1)部分，而該部分面積僅占系爭土地全  
14 部之20%（ $1379.12 \div 6802.3 = 0.2027$ ），又被告蔡明昌等3  
15 人之應有部分約占系爭土地全部之16%，卻分管使用附圖二  
16 暫編地號000及000部分，而該部分面積已占系爭土地全部之  
17 45%（ $3111.12 \div 6802.3 = 0.4574$ ），是被告所述之分管模  
18 式，已與常理不符，而難以採信，另被告王育榛亦不否認附  
19 圖二暫編地號000部分土地現況因第三人於鄰地興建廠房而  
20 無法進入（見本院卷第319頁），且該部分之土地目前僅有  
21 雜木生長（見本院卷第93頁），故實難認定該部分土地現況  
22 係由被告王育榛所管理使用。而被告所提如附圖二所示之分  
23 割分案，原告所分配之土地將拆分為暫編地號000、000(1)地  
24 號二筆土地，面積均較小且未相鄰，顯不利於原告規劃使  
25 用，又暫編地號000部分之土地，固然形狀方正而有利於被  
26 告王育榛利用，然因現況被告王育榛無法進入，故如分配予  
27 被告王育榛，事實上被告王育榛亦難以使用該部分之土地。  
28 至被告主張如將000地號土地全數分配予原告，原告將作為  
29 廠房擴建之用，違反農地農用之政策等語，然本院係審酌土  
30 地應如何分配始符合共有物之最大經濟效用以及當事人間之  
31 公平，原告於分配後倘就分得土地為違法使用，本應自行負

01 擔相關之刑事或行政責任，況如依被告分割方案進行分割，  
02 亦無從避免原告有違法使用之可能，是自難僅因原告有違法  
03 使用其所分得之土地之可能，即反認被告之分割方案為可  
04 採，從而，被告所提如附圖二及附表三所示之分割方案，顯  
05 非對全體共有人最有利之分割方案。

06 4. 而如附圖一所示之分割方案，各共有人所分得之面積均大致  
07 方正，且000地號土地分配予原告之結果，得使原告與其所  
08 有相鄰之同區段000、000地號土地共同利用，而得使000地  
09 號土地利用價值最大化，又被告王育榛所分得如附圖一暫編  
10 地號000地號土地，依空照圖顯示（見本院卷第241頁），距  
11 離公路較近，且土地旁邊無廠房或圍牆阻擋進出，應得較有  
12 效利用其所分得之土地。又如附圖一所示之分割方案，原告  
13 固然需支出較高之補償金額給其他共有人，然原告亦當庭表  
14 示可以負擔（見本院卷第318頁），故實難僅因如附圖一所  
15 示之分割方案原告需補償其他共有人較多之補償金額，即認  
16 非妥適之分割方案。是本院綜合考量當事人之聲明、各共有  
17 人之意願、利害關係、共有物之性質、利用價值、使用現  
18 況、分割後之經濟效用及全體共有人之利益等一切情狀，認  
19 如附圖一所示之分割方案應屬適當。

20 5. 又經原告聲請本院就附表二所示之分割方法送請鑑價單位鑑  
21 定應找補之金額，經本院囑託元一國際不動產估價師聯合事  
22 務所鑑定，該事務所採比較法評估結果，認為依附表二所示  
23 之分割方法鑑定兩造應補償金額如附表二補償金額欄所示，  
24 有該估價師事務所之不動產估價報告書在卷可參，該鑑價結  
25 果有其理論基礎及評估依據，估價方式亦稱公允、適當，兩  
26 造對於此估價之結果均表同意，且可以負擔鑑價找補金額等  
27 語（見本院卷第318頁），是上開鑑定報告所示之補償金  
28 額，應屬可採，爰判決原告應分別提出如附表二「補償金  
29 額」欄所示之金額，分別補償被告如附表二「補償金額」  
30 欄所示之金額。

31 四、綜上所述，兩造既未訂有不分割之期限，且共有人無不能分

01 割之協議，亦無其他不能分割之情況，則原告依民法第823  
02 條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割共有物為有理由，應予准許，並依附圖一及附表二所示之方案予以分割如  
03 主文第1項所示。  
04

05 五、按因分割共有物而涉訟，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  
06 訴訟法第80條之1定有明文。本件兩造係因分割系爭土地無法達成協議而涉訟，但各自所為之行為均為維護自身權益，  
07 揆諸上揭說明，本件訴訟費用應按兩造於系爭土地之權利範圍比例負擔始符公平，爰判決訴訟費用之分擔如主文第2項  
08 所示。  
09  
10  
11

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經  
13 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此  
14 敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

16 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日  
17 民事第一庭法 官 吳保任

18 以上正本係照原本作成。

19 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  
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日  
22 書記官 楊惟文

23 附表一：  
24

編號	共有人	各共有人應有部分			訴訟費用分擔比例
		000地號	000地號	000地號	
1	王月盈	36318/70675	583/1167	36318/70675	51155/100000
2	王育榛	23007/70675	369/1167	23007/70675	32403/100000
3	蔡明昌	454/8481	215/3501	454/8481	5480/100000
4	蔡明展	454/8481	215/3501	454/8481	5481/100000
5	蔡黃杏	454/8481	215/3501	454/8481	5481/100000

01  
02

附表二：原告之分割方案

編號	共有人	原持份面積 (m <sup>2</sup> )	暫編地 號	分得面積 (m <sup>2</sup> )	分割後權 利範圍	面積差額 (m <sup>2</sup> )	補償金額 (元)
1	王月盈	3479.79	000	3691.18	1	211.39	-982,722
2	王育榛	2204.11	000	2063.88	1	-140.23	653,001
3	蔡明昌	372.8	000(1)	1047.24	1/3	-71.16	109,907
4	蔡明展	372.8			1/3		109,907
5	蔡黃杏	372.8			1/3		109,907
合計		6802.3		6802.3			

03  
04

附表三：被告之分割方案

編號	共有人	原持份面積 (m <sup>2</sup> )	暫編地 號	分得面積 (m <sup>2</sup> )	分割後權 利範圍	面積差額 (m <sup>2</sup> )	補償金額 (元)
1	王月盈	3479.79	000 000(0)	3391.12	1	-88.67	336,989
2	王育榛	2204.11	000	2312.06	1	107.95	-410,225
3	蔡明昌	372.8	000	1099.12	1/3	-19.28	24,412
4	蔡明展	372.8			1/3		24,412
5	蔡黃杏	372.8			1/3		24,412
合計		6802.3		6802.3			