

01 臺灣橋頭地方法院民事判決

02 112年度訴字第978號

03 原告 王國瀧

04 訴訟代理人 楊珮如律師

05 被告 王國棟

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 王政方

09 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月21日言  
10 詞辯論終結，判決如下：

11 主文

12 一、兩造共有如附表一所示之土地，應分割如附表二所示，並依  
13 附表三所示之補償方式及金額為補償。

14 二、訴訟費用由兩造按附表一所示之應有部分比例負擔。

15 事實及理由

16 一、被告王國棟、王政方經合法通知，未於最後言詞辯論期日到  
17 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲  
18 請，由其一造辯論而為判決。

19 二、原告主張：兩造共有如附表一所示坐落於高雄市路竹區之三  
20 筆土地（下合稱系爭土地），應有部分如附表一所示。系爭  
21 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  
22 分割之約定，但不能以協議定分割之方法，致無法協議分  
23 割，為各共有人利益及促進土地利用，爰依共有物裁判分割  
24 之法律關係，提起本件訴訟，請求判准就系爭土地為裁判分  
25 割，分割方法如附表二所示，並依附表三所示之補償方式及  
26 金額為補償等語。並聲明：如主文所示。

27 三、被告之答辯：

28 (一)被告王政方辯以：同意原告主張之分割方法及補償方式、金  
29 額等語。

30 (二)被告王國棟未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

31 四、本院得心證之理由：

01 (一)原告請求裁判分割系爭土地，為有理由：

02 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
03 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  
04 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之  
05 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  
06 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求為裁判分割，民  
07 法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。本  
08 件原告主張系爭土地共有情形及兩造應有部分如附表一所  
09 示，有土地登記第一類謄本在卷可稽（訴字卷第217至222  
10 頁）。又系爭土地均位於都市計畫區，其中782地號、809地  
11 號土地使用分區均為住宅區，1098地號土地則為農業區，此  
12 經高雄市政府地政局路竹地政事務所（下稱路竹地政）函復  
13 在卷（橋簡卷第68頁）。再兩造間查無不分割之特約，系爭  
14 土地亦無因使用目的不能分割情形，且無最小分割面積及分  
15 割筆數之限制，亦未有建築執照申請之紀錄，且1098地號土  
16 地非屬農業發展條例（下稱農發條例）第3條第11款所稱之  
17 耕地，無建築法第11條、建築基地法定空地分割辦法第5、6  
18 條或農發條例第16條等有關分割限制規定之適用，分經路竹  
19 地政、高雄市政府工務局、農業局函復在卷（橋簡卷第47、  
20 65至68頁），然共有人間無法為協議分割，是原告本於共有人  
21 之地位，訴請裁判分割系爭土地，於法自屬有據。

22 (二)關於系爭土地應如何分割及分割方法，茲論述如下：

- 23 1.按分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，  
24 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人  
25 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。  
26 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
27 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
28 以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未  
29 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；  
30 以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共  
31 有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項、第3項、第4

項定有明文。又請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束。另共有物分割之方法，應由法院斟酌當事人之聲明、各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、利用價值、使用現況、分割後之經濟效用及全體共有人之利益等情事而決之，始能謂公平適當之分配。

2.經查，782地號土地地勢平坦，形狀近似方形，其上有附近住戶架設之簡易活動式停車棚共4個，西側臨同段794地號土地，794地號土地現況鋪設水泥供公眾通行使用，路寬約3公尺，屬大仁路巷弄；809地號土地地勢平坦，呈方形狀，其上有原告搭蓋之鐵皮棚架供其停車使用，占用土地面積79.15平方公尺，東側臨同段810地號道路用地（為兩造及訴外人王榮典共有），810地號土地東側臨同段804地號土地，現況為大仁路175巷（寬度約4公尺），810地號、804地號土地現供公眾通行部分寬度合計約8公尺；1098地號土地地勢平坦，其上雜草叢生，現況為無人占有使用之空地，四周未臨路，僅能利用相鄰土地往北通行至同段1105地號即高雄市路竹區金平路，此經本院會同兩造履勘現場明確及囑託路竹地政人員測量屬實，有勘驗筆錄、現況略圖、現場照片及土地複丈成果圖存卷可參（訴字卷第79至93頁），並有地籍圖謄本、地籍圖概略套合107年正射影像圖、Google衛星地圖（橋簡卷第83至85、99、101頁；訴字卷第61至65頁）及估價報告書可佐，上開事實堪以認定。原告主張採附表二所示方法分割，即：①809地號土地（面積145.75平方公尺）全部分歸原告單獨所有，維持其以鐵皮棚架占有使用上開土地之現況，且以所有及占有同歸一人，亦有助於發揮土地最大經濟效益；②782地號土地以東西向一分為二，兩筆土地呈南北相鄰，面積相當（分別為126.96平方公尺、126.95平方公尺），北側暫編地號782歸被告王國棟單獨所有、南側暫編地號782(1)則歸被告王政方單獨所有，西側均接臨既有3公尺巷道可聯外通行；③1098地號土地以南北向一分為二，兩

01 筆土地呈東西相鄰，面積同為209.50平方公尺，西側暫編地  
02 號1098歸被告王國棟單獨所有，東側暫編地號1098(1)則分歸  
03 被告王政方單獨所有，均足敷為耕作使用或搭蓋農舍等附屬  
04 農業設施，被告王政方亦同意此分割方案，應屬妥適。

05 (三)至採附表二所示方法分割後，各筆土地之價值經本院委託社  
06 團法人高雄市不動產估價師公會遴選會員鑑價，由大宇不動  
07 產估價師事務所之不動產估價師就使用分區為住○區○000  
08 ○000地號土地依比較法、土地開發分析法；使用分區為農  
09 業區之1098地號土地則採比較法鑑估土地價值，782地號、8  
10 09地號、1098地號土地總價依序為10,841,957元（單價42,7  
11 00元/m<sup>2</sup>）、6,515,025元（單價44,770元/m<sup>2</sup>）、2,220,700  
12 元（單價5,300元/m<sup>2</sup>），有估價報告書可參。審酌上開估價  
13 報告係經具專業證照之不動產估價師現場勘估，並採用上述  
14 分析方法及依區域因素、個別因素調整價格參數後進行評估  
15 而作成，應屬專業可採。是依此計算系爭土地按附表二所示  
16 方法分割後應補償及受補償金額如附表三所示。從而，本院  
17 斟酌共有人之意願、利害關係、共有物之性質、利用價值、  
18 使用現況、分割後之經濟效用及公平性等情事，認系爭土地  
19 以如附表二所示之分割方法，並依附表三所示之補償方式及  
20 金額為補償，應屬適當，且符合公平原則。

21 五、綜上所述，原告請求就系爭土地為裁判分割，為有理由，應  
22 予准許。至分割方法，經本院斟酌兩造之意見、利害關係，  
23 及系爭土地之性質、使用現狀、所提分割方案之優劣及公平  
24 性、相關法令限制等情，認系爭土地以如附表二所示分割方  
25 法分配予各共有人，並依附表三所示之補償方式及金額為補  
26 償，為公平適當，爰判決如主文第1項所示。

27 六、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
28 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
29 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
30 文。又分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有  
31 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，自以參酌系爭土地分割前之應有部分比例分擔較為公允，爰依職權酌定如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認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 114 年 2 月 21 日  
民事第三庭 法官 楊捷羽

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 21 日  
書記官 許雅如

附圖：高雄市○○地○○路○地○○○○○○○○○○號113年12月10日路法土字第039500、039600號土地複丈成果圖。

附表一：土地明細表

地號	立德段782地號		立德段809地號		環球段1098地號		合計
使用分區	住宅區		住宅區		農業區		
面積 (m <sup>2</sup> )	253.91		145.75		419.00		818.66
共有人	應有部分	應有部分面積	應有部分	應有部分面積	應有部分	應有部分面積	應有部分合計面積 (m <sup>2</sup> )
王國棟	1/3	84.64	1/3	48.58	1/3	139.67	272.89
王國瀧	1/3	84.63	1/3	48.59	1/3	139.66	272.88
王政方	1/3	84.64	1/3	48.58	1/3	139.67	272.89

附表二：原告分割方案（參附圖）

所有權人	分割後取得地號、面積、權利範圍				
	原地號	暫編地號	編號	面積	權利範圍

(續上頁)

01

				( m <sup>2</sup> )	
王國瀧	立德段809地號	( 無 )	( 無 )	145. 75	1/1
王國棟	立德段782地號	782	A	126. 96	1/1
王政方		782(1)	B	126. 95	1/1
王國棟	環球段1098地號	1098	C	209. 50	1/1
王政方		1098(1)	D	209. 50	1/1

02

附表三：補償方式及金額（單位：元）

03

所有權人	應給付總額	應受補償總額	補償方式及金額彙整
王政方	2, 177, 110	2, 171, 675	應給付王國瀧5, 434元
王國瀧	4, 343, 350	4, 354, 219	應受補償10, 869元
王國棟	2, 177, 110	2, 171, 675	應給付王國瀧5, 435元