

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第161號

原告 許耀光

訴訟代理人 黃叙叡律師

被告 許振榮

許智勝

許智欽

許慧如

許慧芬

許慧雅

共同

訴訟代理人 張耀聰律師

被告 許耀元

許耀池

許耀宏

許耀廷

共同

訴訟代理人 楊政農

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月10日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

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  
附表三所示之補償方式及金額為補償。

二、訴訟費用由兩造按附表四所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有如附表一所示之土地（下分別稱系爭35  
8地號、245地號土地，合稱系爭土地），應有部分如附表一  
所示。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，爰依共有物  
裁判分割之法律關係，提起本件訴訟，請求判准就系爭土地

01 為裁判分割，分割方法如附表二所示，並依附表三所示之補  
02 償方式及金額為補償等語。並聲明：如主文所示。

03 二、被告均辯以：同意原告主張之分割方案及補償方式、金額，  
04 分割後亦願與其他共有人保持共有等語。

05 三、本院之判斷：

06 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
07 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  
08 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之  
09 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  
10 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求為裁判分割，民  
11 法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。本  
12 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  
13 示，系爭358地號、245地號土地使用分區依序為第四種商業  
14 區、第五種住宅區，有系爭土地登記公務用謄本及經高雄市政府  
15 都市發展局覆函在卷（審重訴卷第95、99至111頁）。  
16 雖系爭二筆土地之使用分區不同，不符合地籍測量實施規則  
17 第224條第1項：「土地因合併申請複丈者，應以同一地段、  
18 地界相連、使用性質相同之土地為限」、第225條之1：「第  
19 192條、第193條、第224條及前條所稱之使用性質，於都市  
20 土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地  
21 類別」等規定，然地籍測量實施規則係內政部依土地法第47  
22 條規定之授權而制訂，所規範者乃有關地籍測量實施之作業  
23 方法等事項，上開第224條及第225條之1規定係就不同宗土  
24 地擬合併為一宗土地所設之限制，顯與數宗共有土地併同辦  
25 理共有物分割之情形有別（最高法院103年度台上字第722號  
26 判決意旨參照）。而按共有人相同之數不動產，除法令另有  
27 規定外，共有人得請求合併分割，又數宗共有土地併同辦理  
28 共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限。民法第  
29 824條第5項、土地登記規則第106條分別定有明文。是凡共  
30 有人相同之數不動產，除法令另有不得合併之限制規定外，  
31 不問各不動產之地理位置是否相鄰，共有人均得請求合併分

01 割。查系爭二筆土地雖不相鄰，惟共有人全數相同，依前揭  
02 規定，得合併分割。再兩造間查無不分割之特約，系爭土地  
03 亦無因使用目的不能分割情形，且無最小分割面積及分割筆  
04 數之限制，亦未有建築執照申請之紀錄，無建築法第11條、  
05 農業用地興建農舍辦法第12條第2項有關分割限制規定之適  
06 用，分經高雄市政府地政局楠梓地政事務所（下稱楠梓地  
07 政）、高雄市政府工務局函復在卷（審重訴卷第97、119至1  
08 20頁），然共有人間無法為協議分割，是原告本於共有人之  
09 資格，訴請裁判分割系爭土地，於法自屬有據。

10 (二)關於系爭土地應如何分割及分割方法，茲論述如下：

11 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，  
12 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有  
13 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。  
14 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
15 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
16 以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未  
17 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；  
18 以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共  
19 有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項、第3項、第4  
20 項定有明文。又請求分割共有物之訴，應由法院依民法第82  
21 4條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束。另共有  
22 物分割之方法，應由法院斟酌當事人之聲明、各共有人之意  
23 願、利害關係、共有物之性質、利用價值、使用現況、分割  
24 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  
25 平適當之分配。

26 2.經查，系爭358地號、245地號土地分別位於高雄市左營區福  
27 山段、福民段，均呈長方形狀，系爭358地號土地東北側臨  
28 重義路（雙向各二線道，寬度約17公尺）、東南側臨天文路  
29 （雙向各一線道，寬度約12公尺），為雙面臨路之三角窗土  
30 地；系爭245地號土地西北側則與博愛四路（雙向各二線  
31 道，含兩側人行道寬度約40公尺）相接臨，兩筆土地現況均

01 為無人占用之空地，此經本院會同兩造履勘現場明確及囑託  
02 楠梓地政人員測量屬實，有勘驗筆錄、現況略圖、現場照片  
03 及土地複丈成果圖存卷可參（重訴卷第59至73、199至205  
04 頁），上開事實堪以認定。原告主張採附表二所示方法分  
05 割，即將系爭358地號土地分歸被告許振榮、許智勝、許智  
06 欽、許慧如、許慧芬、許慧雅所有，並按附表二所示權利範  
07 圍保持共有；系爭245地號土地則分歸原告及被告許耀元、  
08 許耀池、許耀宏、許耀廷所有，並按附表二所示之權利範圍  
09 保持共有，被告均同意此分割方法，亦同意按附表三即詠曜  
10 綠景不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書鑑估之系  
11 爭土地價值及補償方式、金額為補償（重訴卷第323至325  
12 頁），惟就價金支付及移轉土地應有部分所有權之履行時  
13 期、方式未能獲致共識。本院斟酌共有人之意願、利害關  
14 係、共有物之性質、利用價值、使用現況、分割後之經濟效  
15 用及公平性等情事，認原告主張系爭土地以如附表二所示之  
16 分割方法，並依附表三所示之補償方式及金額為補償，應屬  
17 適當，且符合公平原則。

18 (三)又按民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補  
19 償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動  
20 產，有抵押權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併  
21 登記，民法第824條之1第4項、第5項定有明文。故法院為裁  
22 判分割時，就原物分割，並命金錢補償時，應就土地之金錢  
23 補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理  
24 共有物分割登記時，一併登記。查系爭土地各共有人間應付  
25 或應受之補償金額如附表三所示，則應受補償人對於補償義  
26 務人取得之土地，在如附表三所示之金額內，依民法第824  
27 條之1第4項、第5項之規定，均依法有法定抵押權，併予敘  
28 明。

29 四、綜上所述，原告請求就系爭土地為裁判分割，為有理由，應  
30 予准許。至分割方法，經本院斟酌兩造之意見、利害關係，  
31 及系爭土地之性質、使用現狀、所提分割方案之優劣及公平

01 性、相關法令限制等情，認系爭土地以如附表二所示分割方  
02 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  
03 償，為公平適當，爰判決如主文第1項所示。

04 五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
05 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
06 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
07 文。又分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有人  
08 起訴請求分割，均無不可，且性質上並無所謂何造勝訴或敗  
09 訴之問題，乃由法院斟酌各項情事並兼顧兩造之利益，以決  
10 定適當之分割方法，故本件訴訟費用之負擔，自以參酌如附  
11 表四所示系爭土地分割前之應有部分比例分擔較為公允，爰  
12 依職權酌定如主文第2項所示。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，  
14 經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附  
15 此敘明。

16 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日  
18 民事第三庭 法官 楊捷羽

19 以上正本係照原本作成。

20 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  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日  
23 書記官 許雅如

24 附表一：土地分割前明細表  
25

地號	左營區福山段358地號		左營區福民段245地號		合計(小數 第二位以 下四捨五 入)
使用分區	第四種商業區		第五種住宅區		
面積 (m <sup>2</sup> )	1,595.18		1,108.52		2,703.70
共有人	應有部分	面積	應有部分	面積	應有部分 面積合計

(續上頁)

01

許振榮	1/8	199.3975	1/4	277.1300	476.53
許智勝	3/40	119.6385	1/10	110.8520	230.49
許智欽	3/40	119.6385	1/10	110.8520	230.49
許慧如	3/40	119.6385	1/10	110.8520	230.49
許慧芬	3/40	119.6385	1/10	110.8520	230.49
許慧雅	3/40	119.6385	1/10	110.8520	230.49
許耀光	1/20	79.7590	1/20	55.4260	135.19
許耀元	9/80	179.4578	1/20	55.4260	234.88
許耀池	9/80	179.4578	1/20	55.4260	234.88
許耀宏	9/80	179.4578	1/20	55.4260	234.88
許耀廷	9/80	179.4578	1/20	55.4260	234.88
合計	1/1	1,595.1800	1/1	1,108.5200	2,703.70

02

附表二：本院所採分割方案

03

編號	共有人	分割後取得地號、權利範圍	
		地號	權利範圍
1	許振榮	福山段358地號	478/1628
2	許智勝		230/1628
3	許智欽		230/1628
4	許慧如		230/1628
5	許慧芬		230/1628
6	許慧雅		230/1628
7	許耀光	福民段245地號	40/320
8	許耀元		70/320
9	許耀池		70/320
10	許耀宏		70/320
11	許耀廷		70/320

04

附表三：補償方式及金額（單位：元）

05

	補償義務人						合計
	許振榮	許智勝	許智欽	許慧如	許慧芬	許慧雅	

(續上頁)

01

應受補償人	許耀光	1,284,326	465,925	465,924	465,924	465,924	465,924	3,613,947
	許耀元	7,409,863	2,688,124	2,688,125	2,688,124	2,688,124	2,688,124	20,850,484
	許耀池	7,409,863	2,688,124	2,688,124	2,688,125	2,688,124	2,688,124	20,850,484
	許耀宏	7,409,863	2,688,124	2,688,124	2,688,124	2,688,125	2,688,124	20,850,484
	許耀廷	7,409,863	2,688,124	2,688,124	2,688,124	2,688,124	2,688,125	20,850,484
	合計	30,923,778	11,218,421	11,218,421	11,218,421	11,218,421	11,218,421	

02

附表四：訴訟費用負擔

03

共有人	訴訟費用負擔比例
許振榮	30/160
許智勝	14/160
許智欽	14/160
許慧如	14/160
許慧芬	14/160
許慧雅	14/160
許耀光	8/160
許耀元	13/160
許耀池	13/160
許耀宏	13/160
許耀廷	13/160