

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第83號

原告 張琳歲

訴訟代理人 黃如流律師

黃宥維律師

被告 張柏松

張文彬

張鶴香

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月14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、面積為一七七八點〇一平方公尺土地，應分割如附圖方案甲所示：(一)編號A部分，面積五五九點六一平方公尺，分歸原告張琳歲所有；(二)編號B部分，面積一二一八點四〇平方公尺，分歸被告張柏松、被告張文彬、被告張鶴香按應有部分各六八五二六分之三二〇四三、六八五二六分之二七七五五、六八五二六分之八三八六之比例保持共有。

原告張琳歲應補償被告張柏松、被告張文彬、被告張鶴香各如附表二所示之金額。

訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○○段○○地號、面積1778.01平方公尺之土地(下稱系爭土地)為兩造依附表一所示應有部分比例共有。兩造就系爭土地並無不分割之約定，亦無因使用目的不能分割情事，且無分管協議，惟因無法協議分割，因此依民法第823條第1項前段、第824條第2項第1款前段規定，請求裁判分割系爭土地等語。並聲明：兩造共有系

01 爭土地，應分割如附圖方案甲即主文第1項及主文第2項所
02 示。

03 二、被告則以：同意按附圖所示分割方案甲分割，由原告取得附
04 圖所示A部分，B部分則由被告等人維持共有，並由原告依
05 囑託鑑定結果以金錢補償被告等語置辯。

06 三、本院之判斷：

07 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
08 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
09 在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割
10 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
11 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
12 分配：一以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
13 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分配
14 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
15 者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有人之利益或
16 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第82
17 3條第1項、第824條第1項、第2項第1款、第3、4項分別定有
18 明文。查兩造為系爭土地共有人，有系爭土地登記謄本附卷
19 可稽(審重訴卷第103至105頁)，而系爭土地為第三種住宅區
20 土地，查無申請建築執照之記載，無法令不得分割之情形，
21 亦有高雄市政府都市發展局112年3月24日函、高雄市政府工
22 務局112年3月25日函及高雄市政府地政局楠梓地政事務所
23 (下稱楠梓地政)112年3月29日函在卷可佐(審重訴卷第83、8
24 5、101至102頁)，兩造亦未就系爭土地有不分割之協議，則
25 兩造就系爭土地之分割方法既無法達成協議，原告請求裁判
26 分割系爭土地，並定分割方法，於法自屬有據。

27 (二)復按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
28 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
29 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
30 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束(最高法院93
31 年度台上字第1797號判決要旨參照)。且共有物之分割，不

01 得純以使用現狀為分割之唯一標準，法院為顧及全體共有
02 人之利益認為以不全依使用現狀分割為宜，所決定之分割方
03 法，縱使部分共有人因此而受有損害，仍不得因之指為違
04 法；又共有土地之分管使用，不過定暫時狀態而已，共有人
05 仍就全部共有土地享有權利，得就全部共有土地主張按應有
06 部分為分割；法院裁判分割共有物，除應斟酌共有人之利害
07 關係及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格、經濟效用
08 以及全體共有人之利益等公平決之；換言之，裁判上定共有
09 物之分割方法，法院有審酌共有物各種情形，顧及共有人全
10 體利益而自由裁量之權，不受任何當事人主張之拘束(最高
11 法院102年度台上字第483號民事判決參照)。故裁判上分割
12 共有土地時，並非必須完全依分管契約以為分割，而應斟酌
13 土地之經濟上價值，並求各共有人分得土地之價值相當，利
14 於使用，以定分割方法（最高法院96年台上字第977 號判決
15 理由參照）。準此，共有物之分割，應審酌共有人之應有部
16 分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則
17 及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合
18 理之分割方法，至於各共有人在分割前之使用狀況，固應加
19 以考量，惟法院並不受其拘束。

20 (三)經查：

- 21 1. 系爭土地面積1778.01平方公尺，為第三種住宅區建築用
22 地，有如前述。又系爭土地位於大學17街及大學26街交會
23 處，沒有地上建物，亦無定著物，也沒有人在使用等情，業
24 據兩造分別陳明(本院卷第28至29頁)，並有系爭土地現況照
25 片存卷可參(審重訴第93至97頁)。是本院考量系爭土地之性
26 質、使用現狀、臨路條件之公平性、整體利用之經濟效益、
27 各共有人之利益及被告維持共有之意願等情，認系爭土地以
28 兩造經抽籤再協調後合意選定之附圖方案甲即主文第1項所
29 示之分割方法為分割，最為適當。
- 30 2. 再按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受
31 分配者，得以金錢補償之；民法第824條第3項亦有明文。而

01 所謂不能按其應有部分受分配者，指受分配部分較其應有部
02 分計算為少，或按應有部分比例分配原物時，其價格不相
03 當，有害經濟上之利用價值者，是以，法院自非不得命以金
04 錢為補償之(最高法院57年台上字第2117號、63年台上字第2
05 680號判決意旨參照)。本件經囑託社團法人高雄市不動產估
06 價師公會鑑定系爭土地按如附圖方案甲即主文第1項所示分
07 割方法分割後，兩造間互為補償之方法，有該會出具之不動
08 產(估價)報告書附卷可憑(隨卷外放)，系爭估價報告已考量
09 系爭土地產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市
10 場現況及勘估標的最有效使用情況等因素，採用比較法、土
11 地開發分析法之估價方法進行評估，評估過程均已詳載於估
12 價報告內，其鑑定並無何違反技術法規或與經驗法則相違背
13 之情事，堪認系爭估價報告可資憑採，並為兩造所不爭執
14 (本院卷第183至184頁)，故參酌上開鑑定結果，並審酌兩造
15 就系爭土地應有部分及分得土地之價值等情，認兩造應以附
16 表二應付應受補償金額為金錢補償，應屬適當。

17 四、綜上所述，系爭土地應以如附圖方案甲及主文第1項所示分
18 割方法為分割，並依附表二為補償，較為適當可採，因此依
19 民法第823條第1項前段、第824條第2項第1款、第3、4項規
20 定，判決如主文第1、2項所示。

21 五、末按因共有物分割、經界或其他他性質上類似之事件涉訟，
22 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，
23 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
24 文。而分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割
25 方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決
26 定適當之分割方法，兩造均同受其利，不因何造起訴而有不
27 同，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，若全由敗訴之當
28 事人負擔訴訟費用，則顯失公平。是故，原告請求分割之訴
29 雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，本院認以共有人全體各按
30 其原應有部分比例負擔，方符事理之平，因此依前揭規定，
31 酌定本件訴訟費用應按主文第3項所示比例由兩造分擔。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，故不逐一論
03 列，附此敘明。

04 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
05 1，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日
07 民事第三庭 法官 陳景裕

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日
12 書記官 鄭琮銘

13 附表一：兩造共有高雄市○○區○○○段00地號土地應有部分比
14 例表

15

兩造姓名	應有部分比例
原告張琳歲	100,000分之31,474
被告張柏松	100,000分之32,403
被告張文彬	100,000分之27,755
被告張鶴香	100,000分之8,368

16 附表二：應受應付補償金額表(新臺幣)

17

應受補償權利人 (應受補償金額)	補償義務人
張柏松	張琳歲
張文彬	1,450,581元
張鶴香	1,242,504元
	374,609元

(續上頁)

01

合	計	3,067,694元
---	---	------------

02

附圖：高雄市政府地政局楠梓地政事務所112年10月19日楠法土

03

字第215號複丈成果圖方案甲(即分割方案)。