

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第133號

原告 葉文吉
訴訟代理人 張維文律師
被告 葉進順
訴訟代理人 黃斐瑄律師
陳樹村律師
黃振羽律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○地號土地合併分割，由原告單獨取得，並由原告給付被告補償金新臺幣貳仟伍佰柒拾捌萬肆仟零壹元。

訴訟費用由兩造按附表訴訟費用負擔比例欄所示比例負擔。

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（面積4326.38平方公尺）、同區段000地號土地（面積237.16平方公尺，下分稱000地號土地、000地號土地，合稱系爭土地），應有部分均各為2分之1。共有人間就系爭土地並無不能分割之特約存在，且系爭土地亦無使用目的及法令上不能分割之限制存在，而共有人間迄今仍無法就分割方案達成協議，則原告自得訴請裁判合併分割系爭土地。又分割方法以原物分割為適當，系爭土地上由原告所有之建物占用，為使土地永續經營、價值最大化，且符合農業發展條例第16條第1項第1款規定，應由原告取得系爭土地全部，並依地家不動產估價師聯合事務所之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）之鑑定結果以金錢補償被告。爰依民法第823條第1項規定提起本訴等語，並聲明：兩造間共有000地號土地，面積4,326.38平方公尺、使用分區一般農業區、使用類別農牧用地，及000地號土地，面積237.16平方公尺、使用分區一

01 般農業區、使用類別農牧用地等2 筆土地，應予合併分割，
02 並全部分歸原告單獨取得。

03 二、被告則以：系爭土地應採原物分割方式，而系爭土地上門牌
04 號碼為高雄市○○區○○路000巷0號之廠房（下稱系爭廠
05 房）係違章農地工廠，有污染農業用地有害公益之虞，並無
06 保存必要，原告卻據此主張將系爭土地分歸原告單獨所有，
07 顯屬不妥。則系爭土地應以如附圖所示方式分割，兩造可分
08 得土地面積相近、地形方整、皆可通行至公路，而發揮土地
09 經濟價值，兼顧全體共有人利益等語為辯。並聲明：兩造共
10 有系爭土地，應分割如附圖所示，即編號000(1)部分土地，
11 分歸原告所有；編號000部分土地分歸被告所有。

12 三、本院之判斷：

13 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
14 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
15 在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割
16 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
17 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
18 分配：一以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
19 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；共有人相同之
20 數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民
21 法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款、第5項分別
22 定有明文。又按每宗耕地分割後每人所有面積未達○．二五
23 公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：一、
24 因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所
25 有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割
26 合併，農業發展條例第16條第1項第1款亦定有明文。查系爭
27 土地均為一般農業區農牧用地，得依農業發展條例第16條第
28 1項第1款後段辦理合併分割等情，有高雄市政府地政局岡山
29 地政事務所(下稱岡山地政)民國113年6月20日函、114年5月
30 1日函在卷可考(見本院審訴卷第85頁；本院卷第231頁)，兩
31 造亦未就系爭土地有不分割之協議，則兩造就系爭土地之分

01 割方法既無法達成協議，原告請求裁判合併分割系爭土地，
02 並定分割方法，於法自屬有據。

03 (二)就分割方案之部分：

- 04 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
05 之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何
06 共有人主張之拘束。另共有物分割之方法，應由法院斟酌當
07 事人之聲明、各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、
08 利用價值、使用現況、分割後之經濟效用及全體共有人之利
09 益等情事而決之，始能謂公平適當之分配。
- 10 2.查系爭土地上大部分為原告所有之系爭廠房占用一節，為兩
11 造所不爭執，且經本院到場履勘明確，及囑託岡山地政人員
12 測量屬實，製有勘驗筆錄、岡山地政複丈日期113年11月7日
13 土地複丈成果圖，並有現場照片等件可稽（見本院卷第59至
14 76頁；第163頁），是此部分之事實應堪認定。
- 15 3.被告固辯稱系爭工廠係違章農地工廠，有污染農業用地有害
16 公益之虞，並無保存必要等語，然系爭工廠於興建時，業經
17 被告同意一節，有土地使用權同意書在卷可查（見本院113
18 年度訴字第461號卷一第99頁），且被告訴請原告、銓鑫鋼
19 鐵有限公司、銓興企業有限公司拆除系爭工廠返還系爭土地
20 事件，業經本院以113年度訴字第461號民事判決被告之訴駁
21 回確定，亦有上開判決書在卷可查，堪認系爭工廠係有權占
22 用系爭土地。又系爭工廠目前仍處於堪用狀態一節，亦有現
23 場照片可查（見本院卷第69至71頁），則系爭工廠既仍有相
24 當之經濟價值，又經被告同意而興建，縱行政管制上屬違章
25 建築之建物，仍屬有價值之建物，而應納入分割方案之考
26 量。
- 27 4.被告固主張應將系爭土地原物分割如附圖所示，然依附圖分
28 割後，兩造所分得之面積分別為2281.77平方公尺、2281.78
29 平方公尺，面積均未達0.25公頃，與農業發展條例第16條本
30 文規定防止耕地細分之立法意旨相違，且被告於同意原告以
31 系爭工廠占用系爭土地後，已長時間未利用系爭土地，縱直

01 接分配分配土地予被告，一時間被告亦難有具體之利用計
02 畫，反使土地有遭閒置荒廢之風險，另被告先前訴請拆屋還
03 地事件，業經本院判決敗訴確定一節，已如前述，則如依被
04 告之分割方案分配，被告勢必另行提起訴訟，導致兩造間紛
05 爭不斷，是本院審酌系爭土地之使用現況及兩造間最大利
06 益，將系爭土地全部分配原告，使原告得依使用現況繼續使
07 用系爭土地，而由原告找補合理之金額予被告，亦得使被告
08 對於系爭土地之權利由單純之持分轉換成實質之利益，應屬
09 最為適當之分割方案。

- 10 5.再按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受
11 分配者，得以金錢補償之；民法第824條第3項定有明文。而
12 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
13 分計算為少，或按應有部分比例分配原物時，其價格不相
14 當，有害經濟上之利用價值者，是以，法院自非不得命以金
15 錢為補償之(最高法院57年台上字第2117號、63年台上字第2
16 680號裁判意旨參照)。本件經囑託地家不動產估價師聯合事
17 務所鑑定系爭土地之市價，有該所出具之系爭估價報告附卷
18 可稽(隨卷外放)，系爭估價報告已考量系爭土地之面積、地
19 形、臨路條件、使用分區、不動產市場景氣概況、鄰近土地
20 利用狀況及市場行情等因素，採用比較法之估價方法進行評
21 估，評估過程均已詳載於估價報告內，其鑑定並無何違反技
22 術法規或與經驗法則相違背之情事，堪認系爭估價報告可資
23 憑採。被告雖辯稱系爭估價報告有低估系爭土地價值之情
24 形，並提出內政部實價登錄查詢資料及591房屋交易網站資
25 料為證(見本院卷第291至300頁)，然內政部實價登錄資料
26 無法顯現出土地臨路之道路寬度，已難作為與系爭土地比較
27 之基礎，且由被告所提出之實價登錄資料顯示，高單價之土
28 地面積均不足50坪，與系爭土地為1000坪以上之大面積土地
29 不同，亦難做為參考之依據。又被告所提出之591房屋交易
30 網站資料僅為賣方之開價，並非實際成交之價格，實難作為
31 土地實際交易價格之依據，此外，被告未能提出系爭估價報

01 告有何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事，是被告上
02 開辯解，要屬無據。從而，本院參酌上開鑑定結果，認原告
03 以新臺幣（下同）25,784,001元對被告為金錢補償，應屬適
04 當。

05 四、綜上所述，系爭土地應合併分割後全部分歸原告所有，再由
06 原告給付被告25,784,001元為金錢補償之分割方法分割為適
07 當，因此依民法第823條第1項前段、第824條第2項第1款、
08 第3項、第5項之規定，判決如主文第1項所示。

09 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，
10 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，
11 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
12 文。而分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割
13 方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決
14 定適當之分割方法，兩造均同受其利，不因何造起訴而有不
15 同，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，若全由敗訴之當
16 事人負擔訴訟費用，則顯失公平。是故，原告請求分割之訴
17 雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，本院認以共有人全體各按
18 其原應有部分比例負擔，方符事理之平，故依前揭規定，酌
19 定本件訴訟費用應按主文第2項所示比例由兩造分擔。

20 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
21 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，因此不逐一
22 論列。

23 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
24 1，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日
26 民事第一庭法 官 吳保任

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日
31 書記官 楊惟文

01 附表：
02

共有人	應有部分		訴訟費用 負擔比例
	000地號土地	000地號土地	
葉文吉	1/2	1/2	1/2
葉進順	1/2	1/2	1/2