

01 臺灣嘉義地方法院民事判決

02 110年度訴字第243號

03 原告 陳勤允

04 訴訟代理人 陳美澤

05 被告 陳溫銘

06 0000000000000000

07 陳宏維

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 陳吟君

12 0000000000000000

13 上一人

14 訴訟代理人 陳彥成

15 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年12月22日

16 言詞辯論終結，判決如下：

17 主文

18 兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○○地號土地及嘉義縣
19 ○○鄉○○段○○○○段○○○○地號土地，准予合併分割。坐落嘉
20 義縣○○鄉○○段○○○○地號土地割方法如附圖一及附表二所
21 示、坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○○段○○○○地號土地附圖三及
22 附表四所示。

23 訴訟費用由兩造按附表一所示訴訟費用負擔比例欄負擔。

24 事實及理由

25 一、原告陳勤允、被告陳溫銘、陳宏維經合法通知，未於言詞辯
26 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依
27 被告陳吟君之聲請，由其一造辯論而為判決。

28 二、原告起訴主張：

29 (一)、坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭1155地號
30 土地）及嘉義縣○○鄉○○段○○○○段000地號土地（下稱
31 系爭699地號土地；與系爭1155地號土地下合稱系爭土

01 地），為兩造所共有，面積及應有部分比例如附表一所示。
02 兩造既未定有不分割之特約，亦無因物之使用目的不能分割
03 情事，且兩造間因無法達成分割協議，故原告本於共有人之
04 資格，爰依法起訴請求就系爭土地予以分割，以發揮系爭土
05 地經濟效用，及共有物分割後之管理、利用之便利。為此，
06 爰依前揭法律關係，提起本訴。

07 **(二)、並聲明：**

08 1、1155地號分割方式如附圖及附表二所式，699地號分割方案
09 如附圖二及附表三所示（其中編號乙之陳宏為更正為陳宏
10 維，編號丙之陳溫銘更正為陳溫銘）。

11 2、訴訟費用由被告負擔。

12 **三、被告之答辯：**

13 (一)、被告陳溫銘之答辯：對於原告之系爭1155地號土地之分割方
14 案沒有意見，希望不要切到其所有之建物。另對系爭699地
15 號土地之分割方案，主張被告陳宏維及陳吟君應為依比例共
16 有，或由他們自行協調何人取得，何人價金補償。

17 (二)、被告陳宏維之答辯：倘若採原告或是被告陳溫銘之分割方
18 案，皆會因分割起來面積及面寬均甚小，因而不易利用，且
19 採變價分割亦可減少土地之共有人數，故皆不想要依比例分
20 配實物共有，想要以價金分配。

21 (三)、被告陳吟君之答辯：就系爭1155地號及系爭699地號，因分
22 割起來面積及面寬均甚小，不易利用，且原告就系爭699地
23 號土地之分割方案，亦造成無法分割之情形，且採變價分割
24 亦可減少土地之共有人數，故皆不想要依比例分配實物共
25 有，想要以價金分配。補償計價部分則以附近土地之實際成
26 交價計算之，即系爭699地號土地以每平方公尺新臺幣（下
27 同）6,655元、系爭1155地號土地則以每平方公尺1萬6,335
28 元計算之。

29 **四、本院之判斷：**

30 (一)、各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
31 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在

此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：1. 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難者，得將原物分配於部分共有人。2. 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第5項分別定有明文。查系爭土地為兩造所共有，其應有部分如附表一所示，有土地登記第三類謄本附卷可稽（見本院卷一第39至45頁）。又系爭土地並無因使用目的上不能分割或契約定有不分割之期限，為兩造所不爭執，堪信原告之主張為真實可採。茲因兩造就分割方法又無法達成協議，是原告本於系爭土地共有人地位，訴請裁判分割，自無不合。

(二)、共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第824條第5項定有明文。本件系爭土地共有人均為原告及被告3人，有系爭土地之土地謄本存卷可佐（見本院卷第151至157頁），當准予合併分割。

(三)、分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命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難者，得將原物分配於部分共有人。按原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人（民法第824條第2項第1、2款）；又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割時，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係等因素為綜合判斷。據上，關於系爭土地之分割方法，本院審酌如下：

1、定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限。又依民法第824條第2項、第3項規定為裁判

分割共有物之方法有三：（一）、以原物分配於各共有人。（二）、變賣共有物以價金分配於各共有人。（三）、以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以價金補償之。是法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，並兼顧公平之原則。若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價金分配於各共有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途。（最高法院107年度台上字第547號、100年度台上字第1211號、98年度台上字第2058號判決意旨參照）。亦即倘若原物分割無困難者，方有所謂之價金分配或變賣之問題，並不能因部分共有人之主張而始得以原物分割之共有物直接變賣損及其他共有人得以原物分割之利益。

2、被告陳吟君及陳宏維均以分割後土地面積狹小，主張應將2筆土地均變價分割，如此可以達成分割共有物使共有關係單純化之目的，且因有共有人優先承購權等權益存在，當應以變價分割為宜。然系爭2筆土地若直接分割，因原告及被告陳溫銘均尚有使用該2筆土地或欲做其他利用之想法，對於原告及被告陳溫銘之利益將有所損害，況且被告陳溫銘於該2筆土地上均有建物，此有本院勘驗筆錄及附圖一及附圖二之建物測量結果在卷可查，若直接予以變價，被告陳溫銘及原告依法雖有優先承購權，但若有其他因素造成其無法使用優先承購權或購回其原本應有部分，對其二人之利益將有所戕害，是以，被告陳吟君及陳宏維主張直接將二筆土地變價分割，顯非可採。

3、系爭土地現況為如附圖一、附圖二（附圖二編號丁之陳溫銘更正為陳溫銘）之建物測量結果，且分別有建物，有水利溝渠、鐵皮倉庫、磚造住家，有附圖一、附圖二之建物測量結果、本院勘驗筆錄及照片在卷可查（見本院卷第162頁至195頁）。就1155地號附圖一及附表二、699地號附圖三（附圖

三編號丙之陳溫銘更正為陳溫銘)及附表四之分割方案，兩者分割後所分出之3筆土地均有臨路，對於土地之使用價值因使共有關係單純化，將使土地整體利用價值升高。且同時考量到原告、被告陳溫銘之現土地利用及預計之土地利用方式，堪認妥適。而若採用附圖二之方案，即將被告陳吟君與陳宏維所分得之部分分開，依據農業發展條例所授權訂立之耕地分割執行要點第14點規定：依本條例第16條第1項第6款所稱非農地重劃地區，變更為農水路使用者，應先變更為道路用地或水利用地後，始得辦理分割。已辦竣農地重劃之耕地，依本條例第16條規定辦理分割時，不受農地重劃條例施行細則第34條有關最小坵塊土地短邊十公尺之限制。但耕地合併分割不得破壞已完成規劃之農水路系統。若採用此一分割方案，被告陳吟君所分得之乙部分將臨水不臨路，被告陳宏維之土地將臨路不臨水，將有違規定，此有嘉義縣大林地政事務所函文一份在卷可參(見本院卷第291頁)，是以，該方案不適宜採用。

4、綜上所述，本件系爭1152號土地應採用附圖一及附表二所示、系爭699地號土地附圖三及附表四所示。

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，民事訴訟法第80條之1定有明文。又分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有起訴請求分割，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，自以參酌如附表四所示兩造就系爭土地分割前應有部分之比例分擔較為公允，爰扣除原告訴之聲明第一項敗訴部分後，由兩造依分割前之應有部分即如附表一應負擔訴訟費用比例欄所示之土地分割前應有部分比例負擔。

七、本件判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，均已無礙本院上開審認，自毋庸逐一論駁，附此敘明。

八、據上論結，本件原告訴請分割，本院認系爭1155地號土地以附圖一及附表二、系爭699地號土地以附圖三及附表四之分割方案為可採，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第2項、第385條第1項，判決如主文。

中華民國 110 年 12 月 30 日
民事第一庭 法官 唐一強

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 110 年 12 月 30 日
書記官 黃妍爾

附圖一【系爭1155地號土地】：嘉義縣大林地政事務所110年9月24日林複法第435號複丈成果圖（複丈日期：110年9月29日，其中編號乙之陳宏為更正為陳宏維，編號丙之陳溫銘更正為陳溫銘）

附圖二【系爭699地號土地—原告所提之分割方案】：嘉義縣大林地政事務所110年9月24日林複法第436號複丈成果圖（複丈日期：110年9月29日，其中編號丁之陳溫銘更正為陳溫銘）

附圖三：【系爭699地號土地—被告陳溫銘所提之分割方案】：嘉義縣大林地政事務所110年9月24日林複法第437號複丈成果圖（複丈日期：110年9月29日，其中編號丙之陳溫銘更正為陳溫銘）

附表一：各共有人應有部分及應負擔訴訟費用之比例

編號	共有人	系爭1155地號土地			系爭699地號土地			應負擔訴訟費用比例
		面積 (m ²)	應有部分	原可分得面積 (m ²)	面積 (m ²)	應有部分	原可分得面積 (m ²)	
1	陳勤允	115.9	6分之1	19.32	2,040	3分之1	680	215590分之69932
2	陳溫銘		3分之2	77.26		3分之1	680	215590分之75726
3	陳宏維		12分之1	9.66		4分之1	510	215590分之51966
4	陳吟君		12分之1	9.66		12分之1	170	215590分之17966

附表二：系爭1155地號土地

編號	面積 (m ²)	所有人	持有狀態
甲	19.32	陳勤允	單獨所有

(續上頁)

01

乙	19.32	陳宏維、 陳吟君	依應有部分 比例分別共 有
丙	77.26	陳溫銘	單獨所有

02

附表三：系爭699地號土地—原告所提之分割方案

03

編號	面積 (m ²)	所有人	持有狀態
甲	680	陳勤允	單獨所有
乙	170	陳宏維	單獨所有
丙	510	陳吟君	單獨所有
丁	680	陳溫銘	單獨所有

04

附表四：系爭699地號土地—被告陳溫銘所提之分割方案

05

編號	面積 (m ²)	所有人	持有狀態
甲	680	陳勤允	單獨所有
乙	680	陳宏維、 陳吟君	依應有部分 比例分別共 有
丙	680	陳溫銘	單獨所有