

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第635號

原告 張寶建
訴訟代理人 楊漢東律師
複代理人 林威廷
被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基
訴訟代理人 李玉敏
複代理人 丁維儀
被告 張仁瀚
被告 董全生

被告 興美興業有限公司

法定代理人 李育珍

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國112年12月11日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有坐落於嘉義市○○○段000000地號土地應予分割，分割
方法為將土地全部分歸原告張寶建與被告張仁瀚、董全生、興美
興業有限公司共同取得，並依持分比例即權利範圍為張寶建10分
之1、張仁瀚10分之3、董全生10分之3、興美興業有限公司10分
之3的比例保持共有。

原告張寶建與被告張仁瀚、被告董全生、被告興美興業有限公司
應補償被告財政部國有財產署之金額如附表一所示。

訴訟費用由兩造按附表二訴訟費用分擔比例欄所示之比例負擔。

事 實

甲、原告方面

壹、聲明：

一、請求判決兩造共有坐落嘉義市○○○段000000地號土地准予

01 分割，分割方法請將土地分割全部分歸原告張寶建與被告張
02 仁瀚、董全生、興美興業有限公司4人取得，並由上4人依應
03 有部分比例維持共有；被告財政部國有財產署應受分配之土
04 地權利由原告張寶建與被告張仁瀚、董全生、興美興業有限
05 公司4人分別以金錢補償，補償金額由鈞院判決定之。

06 二、訴訟費用由被告負擔。

07 貳、陳述：

08 一、緣嘉義市○○○段000000地號土地(下稱系爭土地)為兩造共
09 有，面積262平方公尺，應有部分詳如系爭土地登記第一類
10 謄本所載。系爭土地並無不能分割情形，兩造亦無法就系爭
11 土地協議分割方法，合先敘明。

12 二、定共有物分配之方法，固可由法院自由裁量，但亦須其方法
13 適當。即除公平原則外，亦應依共有物之性質，斟酌其分割
14 後之經濟效用，而為適當之分配(最高法院81年度台上字第1
15 6號裁判要旨參照)。系爭土地之一部為既成道路，而被告財
16 政部國有財產署係以「收歸國有」之原因登記取得系爭土地
17 權利範圍35分之3，並未實際使用系爭土地。因原告得隨時
18 請求分割共有物，但若將系爭土地採原物分割之方式為分
19 配，則被告財政部國有財產署所得之土地勢必過小，難以利
20 用，且因被告財政部國有財產署是一行政機關，不宜仍與共
21 有人維持共有，故若能將被告財政部國有財產署應分配之土
22 地權利改由原告張寶建與被告張仁瀚、董全生、興美興業有
23 限公司4人分別以金錢補償之，則可使原告張寶建與被告張
24 仁瀚、董全生、興美興業有限公司4人更有效規劃運用土
25 地，提升經濟效益，未受分配之被告財政部國有財產署亦可
26 獲得金錢補償，增加國庫收入，可謂一舉二得。經考量公平
27 原則、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等因素，
28 原告爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第3項及第4項
29 之規定，請求分割系爭土地，提出如訴之聲明之分割方案，
30 以求公平妥適，並符合全體共有人之利益。請鈞院鑒核，賜
31 判決如訴之聲明，以維權益。

01 參、證據：提出嘉義市○○○段000000地號土地登記謄本、地籍
02 圖及現場照片等資料。

03 乙、被告方面

04 壹、被告財政部國有財產署：

05 被告財政部國有財產署於最後言詞辯論期日未到場，惟據其
06 於前次言詞辯論期日到場時之聲明及陳述如下：

07 一、聲明：同意分割。

08 二、陳述：

09 同意原告的分割方案，送鑑價後再價金補償，如果原告不願
10 意鑑價，我們也可以提供當初申購的價格。

11 貳、被告張仁瀚、董全生、興美興業有限公司：

12 上列被告於言詞辯論期日未到場，亦未提出準備書狀或證據
13 資料作何答辯聲明或陳述。

14 理 由

15 甲、程序部分

16 被告財政部國有財產署、張仁瀚、董全生、興美興業有限公
17 司經本院合法通知，於言詞辯論期日未到場，核無民事訴訟
18 法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
19 而為判決。

20 乙、實體部分

21 一、按民法第823條規定：「各共有人，除法令另有規定外，得
22 隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂
23 有不分割之期限者，不在此限。前項約定不分割之期限，不
24 得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契
25 約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；
26 逾三十年者，縮短為三十年。前項情形，如有重大事由，共
27 有人仍得隨時請求分割。」另同法第824條第1至5項規定：
28 「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
29 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
30 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
31 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯

有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。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」。

二、經查，本件坐落嘉義市○○○段000000地號土地，為兩造所共有，有土地登記謄本可稽。又查，上述土地，依登記謄本之記載，使用分區：空白；使用地類別：空白。上揭土地，並無不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，惟兩造無法以協議定分割方法，因此，原告請求法院以判決為分割，於法無不合，應予准許。

三、次按，法院裁判分割共有物時，應審酌當事人之聲明、應有部分比例與實際是否相當，及共有物客觀情狀、性質、經濟價值與各共有人間之利益及主觀因素、使用現狀等一切情形，而為適當之分配。經查，本件坐落嘉義市○○○段000000地號土地，目前為道路及空地，土地上無建築物，土地緊鄰博愛路及向榮街。又查，原告提出之分割方案，是將本件系爭土地全部分配給原告張寶建及被告張仁瀚、董全生、興美興業有限公司等四人，由上揭四人依原持分的比例維持共有。至於被告財政部國有財產署應受分配之土地權利，由原告張寶建與被告張仁瀚、董全生、興美興業有限公司四人共同以金錢補償之。再查，被告財政部國有財產署表示同意原告張寶建所提出的上揭分割方案；另外，被告張仁瀚、董全生、興美興業有限公司三人，對於原告所提出的上揭分割方案，亦均無反對的表示。又查，被告財政部國有財產署為政府機關，並未實際使用本件系爭土地，且對於土地僅持分35分之3，權利範圍甚小，無法自行有效運用土地，如繼續共有土地，並無任何的實益。而財政部國有財產署如果釋出

01 本件系爭土地持分，則可獲得補償金，如運用此筆土地補償
02 金，則更能自主及方便，較可發揮經濟上的效益。況且如果
03 將系爭土地採原物分割之方式為分配，則財政部國有財產署
04 所分得的土地勢必過小，根本無法有效利用。而如將財政部
05 國有財產署應分配之土地權利改分給其他共有人取得，再以
06 金錢補償財政部國有財產署，則可以使其他共有人更能有效
07 規劃運用土地，提升經濟上效益，而被告財政部國有財產署
08 亦可獲得金錢補償，增加國庫收入。因此，原告提出的上揭
09 分割方案，全體共有人既均無人表示反對，可認為已經兼顧
10 各共有人之權益，是屬於妥適的分割方法，應可堪採取，爰
11 諭知如主文第一項所示。

12 四、另查，本件坐落嘉義市○○○段000000地號土地，經分割
13 後，兩造共有人所分得的面積持分有增、減，且被告財政部
14 國有財產署因釋出土地的持分，而未受分配土地，故應補償
15 之。又查，本件補償方法委託歐亞不動產估價師聯合事務所
16 出具估價報告書，經綜合評估結果，計算出本件坐落嘉義市
17 ○○○段000000地號土地，於分割後，各共有人間應找補之
18 金額為如附表二所示，爰諭知如主文第二項所示。

19 五、末按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，
20 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，
21 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
22 文。又分割共有物之訴訟，係合兩造之必要共同訴訟，原、
23 被告之間本可互換地位，是以本件應由兩造按原應有部分之
24 比例分擔訴訟費用，較為公允，爰諭知如主文第三項所示。

25 六、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述或其他
26 攻擊防禦方法，暨所提出未經援用之資料，核與本件判決之
27 結果均無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

28 丙、據上論斷，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
29 第1項前段、第80條之1，判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 12 月 25 日
31 民事第二庭法 官 呂仲玉

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 112 年 12 月 25 日

書記官 洪毅麟

附表一：

應補償人→ 受補償人▼	張仁瀚	張寶建	董全生	興美興業有限公司	合計
財政部國有財產署	335,510元	111,837元	335,510元	335,510元	1,118,367元
合計	335,510元	111,837元	335,510元	335,510元	1,118,367元

資料來源：歐亞不動產估價師聯合事務所估價報告書第32頁

分割後各共有人持分價值與分配價值之找補差額計算：

(一) 依囑託鑑定函主旨所示，係爭嘉義市埤子頭段215-13地號土地全部歸原告張寶建及被告張仁瀚、董全生、興美興業有限公司等3人取得，被告中華民國(管理者：財政部國有財產署)應受補償之市價為若干。

(二) 各所有權人按各宗代號受(補)償數額，分算如下：

編號	所有權人	分割前 之持分 比例	持分面積	分配面積	持分價值	分配價值	超額分配 應提供補償	分配不足 應受補償
			平方公尺	平方公尺	元	元		
1	中華民國(管理者：財政部國有財產署)	3/35	22.46	0.00	1,118,367	0		(1,118,367)
2	張仁瀚	96000/350000	71.86	78.60	3,578,770	3,914,280	335,510	
3	張寶建	32000/350000	23.95	26.20	1,192,923	1,304,760	111,837	
4	董全生	96000/350000	71.86	78.60	3,578,770	3,914,280	335,510	
5	興美興業有限公司	96000/350000	71.86	78.60	3,578,770	3,914,280	335,510	
	合計		262.00	262.00	13,047,600	13,047,600	1,118,367	(1,118,367)

原告張寶建及被告張仁瀚、董全生、興美興業有限公司等3人應提出補償新台幣1,118,367元給被告中華民國(管理者：財政部國有財產署)。

附表二：

編號	共有人	215-13地號土地持分	訴訟費用分擔比例
----	-----	--------------	----------

(續上頁)

01

1	財政部國有財產署	3/35	8	%
2	張仁瀚	96000/350000	28	%
3	張寶建	32000/350000	8	%
4	董全生	96000/350000	28	%
5	興美興業有限公司	96000/350000	28	%