

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第675號

原告 楊秀花
訴訟代理人 顏伯奇律師
被告 洪再生
洪俊隆

上 二 人

訴訟代理人 楊漢東律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年1月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有嘉義縣○○市○○段000地號，面積380.52平方公尺之
土地，分割如附圖一所示，其中編號甲面積123.93平方公尺分歸
被告洪俊隆取得。編號乙面積112.96平方公尺分歸原告取得。編
號丙面積143.63平方公尺分歸被告洪再生取得。

被告洪再生應補償原告楊秀花新臺幣(下同)297,032元，被告洪
再生應補償被告洪俊隆62,274元。

訴訟費用由兩造各負擔1/3。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)嘉義縣○○市○○段000地號土地(下稱系爭土地)，面積38
0.52平方公尺，應有部分每人均1/3，系爭土地由西側起，
有被告洪俊隆所有建物(同段46建號，嘉義縣○○市○○里
○○○00000號)、原告所有建物(同段47建號，嘉義縣○○
市○○里○○○00000號)、被告洪再生所有建物(同段48建
號，嘉義縣○○市○○里○○○000號)。系爭土地依其使用
目的無不能分割之情事，復未訂立不分割契約，由於共有人
間無法達成協議分割，故訴請裁判分割如附圖一所示。

(二)系爭土地上之三棟建物係同時興建之連棟建築，原告之方案
符合最初興建位置，以維持現狀分割對兩造均屬有利。被告

01 之方案欲拆除原告建物，損害他人權益及原告之利益，自非
02 可採。

03 (三)訴之聲明：如主文所示。

04 二、被告方面：

05 (一)系爭土地原為被告2人之父祖輩所有，屬於洪家祖產，嗣經
06 繼承與買賣之原因移轉登記為兩造共有。然被告2人多年居
07 住系爭土地之上，對系爭土地存有生活、情感、祖產之密不
08 可分依存關係，故被告2人願依土地應有部分比例維持共
09 有，以保留系爭土地之完整。

10 (二)訴之聲明：

11 1、兩造共有系爭土地依號，如附圖二所示分割，其中編號A部
12 分，面積253.68平方公尺，分歸被告洪再生、洪俊隆取得，
13 並依應有部分比例維持共有。編號B部分，面積126.84平方
14 公尺，分歸原告取得。

15 2、訴訟費用由兩造依土地應有部分比例負擔。

16 三、得心證之理由：

17 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
18 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限(民法第823條第
19 1項)。查，系爭土地為兩造所共有，每人應有部分均1/3，
20 而系爭土地之使用分區為鄉村區，使用類別為乙種建築用
21 地，且無因使用目的不能分割之情形，各共有人間亦無不能
22 分割之契約，兩造對此均未提出爭執，並有系爭土地登記謄
23 本、嘉義縣朴子地政事務所113年7月3日朴地測字第1130004
24 748號函可證(本院卷第15、67、157頁)，堪信為真實。茲因
25 兩造就分割方法無法達成協議，是原告本於系爭土地共有人
26 地位，訴請裁判分割，自無不合。

27 (二)復按，分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
28 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
29 命為下列之分配：1、以原物分配於各共有人。但各共有人
30 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
31 2、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各

01 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
02 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益
03 或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有(民法第8
04 24條第2、4項)。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定
05 共有物之分割時，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之
06 比例與實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經
07 濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害
08 關係等因素為綜合判斷。是關於系爭土地之分割方法，本院
09 審酌如下：

- 10 1、附圖一、二之分割方案，其分割後每筆土地之南邊均臨馬
11 路，可對外通行。
- 12 2、附圖一之分割方案，其中甲部分之土地現有之建物為被告洪
13 俊隆所有，乙部分土地上建物為原告所有，丙部分土地上建
14 物為被告洪再生所有，此經本院勘驗屬實，且為兩造所不爭
15 執(本院卷第57頁)。而附圖一之分割方案，係按各共有人在
16 系爭土地上之現有建物位置分配，分割後各共有人均可保留
17 原有之建物。而附圖二之分割方案，將原告分配在B部分，
18 但B部分土地部分現有之建物為被告洪俊隆所有，原告所有
19 之建物分配在A部分之西端，如此分割方案，將無法保留被
20 告洪俊隆及原告所有之建物，上述二人之建物分割後勢必將
21 遭拆除，此分割方案極不利於當事人。故以附圖一之分割方
22 案，較有利於當事人。
- 23 3、綜上所述，審酌分割之公平性、當事人之聲明、應有部分之
24 比例與實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、經濟價
25 值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係
26 等因素為綜合判斷。附圖一之方案優於附圖二，爰以附圖一
27 之分割方案，判決如主文第1項所示。
- 28 4、按共有物分割而以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
29 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之(民法第824
30 條第3項)。又共有人按其應有部分核算之原物數量分配，而
31 其價格顯不相當者，應以金錢補償之。否則不顧慮經濟上

01 之價值，一概按其應有部分核算之面積予以分配，將顯失公
02 平。如依原物數量按應有部分之比例分配，價值顯不相當
03 者，應依其價值按應有部分之比例定其分配，方屬公平。經
04 查，依附圖一之方案分割系爭土地，將使被告洪再生面積增
05 加16.79平方公尺，被告洪俊隆短少2.91平方公尺，原告短
06 少13.88平方公尺，被告楊再生依上開規定，應以金錢補償
07 所分得土地面積少於其應有部分比例者，始符公允。又依附
08 圖一分割後，當事人間應找補之價差如主文第二項所示，此
09 有歐亞不動產估價師聯合事務所估價報告書可證，而上開鑑
10 定係考量系爭土地之地形、臨路狀況、分配位置、發展潛力
11 等因素，兩造對上開鑑定亦未爭執(本院卷第158頁)。是本
12 院認依上開價格為補償金額之計算，尚屬合宜公允，爰依此
13 判決當事人之找補如主文第2項所示。

14 (三)本件係請求分割系爭土地，然分割方法係法院考量全體共有
15 人之利益後，依職權所為之決定，原告既為共有人之一，亦
16 同受其利，若全由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰依
17 民事訴訟法第80條之1規定，酌定原告亦負擔部分之訴訟費
18 用，併此敘明。

19 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
20 5條第1項但書。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
22 民事第三庭法 官 馮保郎

23 以上正本係照原本作成

24 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(須按對
25 造人數提出繕本)及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁
26 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
28 書記官 張簡純靜