臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第557號

原　　告　蔣明峰
被　　告　章廣輝
　　吳錦文
　　林志南

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、兩造共有坐落於嘉義縣○○鄉○○○段000地號土地、面積3,293平方公尺，應分割如附圖即嘉義縣大林地政事務所民國115年6月2日複丈成果圖所示，其中編號甲部分面積1151平方公尺、編號已1部分面積208平方公尺、編號已2部分面積面積166平方公尺，均分配由原告蔣明峰單獨取得；編號乙部分面積393平方公尺，分配由被告吳錦文單獨取得；編號丙部分面積393平方公尺，分配由被告林志南單獨取得；編號丁部分面積497平方公尺，分配由被告章廣輝單獨取得；編號G道路部分面積370平方公尺、編號H1道路74平方公尺及編號H2道路面積41平方公尺，均分配由兩造共同取得，並各均依附表一「系爭土地應有部分比例」欄所示應有部分比例保持共有及均作為道路使用。

二、兩造應補償或受補償者及金額如附表二所示。

三、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十

日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第4項分別定有明文。本件原告起訴請求裁判分割坐落嘉義縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱系爭土地），並以蔣遜卿為被告，嗣因於訴訟中蔣遜卿將其應有部分出售與原告，故於民國115年4月2日言詞辯論期日撤回對蔣遜卿之起訴，並經本院於115年4月8日送達蔣遜卿，其於收受撤回通知後10日內未提出異議者，視為同意撤回，於法並無不合，應予准許。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴之聲明第一項原為：兩造共有系爭土地應分割如原證2之分割方案所示。嗣於115年8月26日言詞辯論期日當庭更正聲明為：如主文第一項、第二項所示，核原告所為僅屬更正事實上或法律上之陳述，先予敘明。

三、被告林志南經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造共有系爭土地，應有部分如附表一「系爭土地應有部分比例」欄所示。兩造間就系爭土地無因物之使用目的不能分割，亦未訂有不能分割之協議或期限，惟因不能協議分割。爰依民法第823條第1項及第824條規定，求為按如附圖所示方法為分割，並依估價報告為補償。

(二)並聲明：如主文第一項至第三項所示。

二、被告章廣輝則以：同意原告方案及找補金額。

三、被告吳錦文則以：同意原告方案及找補金額。

四、被告林志南未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

五、本院之判斷：

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，

但因物之使用目的不能分割或契約定有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭土地並未訂有不分割期限之協議、亦無因物之使用目的不能分割之情形，業據原告提出系爭土地土地登記第三類謄本、地籍圖謄本為證（見本院卷第11頁至第17頁）。又訴訟期間有部分共有人未到庭，顯就分割方法不能達成協議，是原告請求依民法第823條第1項請求分割系爭土地，自屬有據。

(二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、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。民法第824條第1項、第2項第1款定有明文。復按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁定意旨照）。末按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年台上字第2117號判決可參）。經查：

1、系爭土地使用地類別為甲種建築用地，面積為3,293平方公尺，各共有人應有部分如附表一「系爭土地應有部分比例」欄等情，有系爭土地之土地建物查詢資料（見本院卷第319頁至第320頁）可佐。又系爭土地僅南面臨鋪設柏油道路，路寬約為3.3公尺，橫跨系爭土地。又系爭土地上有6棟建物，其中(1)門牌號碼田心仔13號之1層樓混凝土磚造建物、原告表示為其所有；(2)門牌號碼田心仔13之1號之3層樓混凝土鋼筋建築，3樓為鐵皮加蓋，現況無稅牌。(3)左側有1層磚木造平房，無稅牌，被告章廣輝表示為其所有；(4)門

牌號碼田心仔13號之1層樓磚木造平房，稅牌為05366號，為三合院右側護龍，現無人使用居住；(5)門牌號碼田心仔13號之1層樓磚木造平房，稅牌為1193號，為三合院正身，現無人使用居住；(6)門牌號碼田心仔13號之1層樓磚木造平房，稅牌為1192號，為三合院左側護龍，現無人使用居住；三合院正身後方及原告所使用門牌號碼田心仔13號之1後方現為空地，種植玉米等農作物，並設有簡易雞寮、儲水筒等，現為原告所種植及使用；橫跨鄉道另一側之系爭土地現為空地，無人使用；系爭土地上設有私設道路鋪設柏油寬約3.2公尺等情，業經本院通知兩造及嘉義縣大林地政人員到場履勘及測量屬實，此有上開系爭土地之地籍圖謄本、嘉義縣大林地政事務所114年12月4日複丈成果圖、本院114年10月15日勘驗筆錄及履勘照片在卷可佐（見本院卷175頁、第145頁至第172頁）。再經本院查詢上開稅牌之登記名義人，其中門牌號碼田心仔13號之1層樓平房，稅牌為1193號，為三合院正身為林志南與其他人共有；門牌號碼田心仔13號之1層樓平房，稅牌為1192號，為三合院左側護龍為訴外人蔣遜卿所有；門牌號碼田心仔13之1號之3層樓混凝土鋼筋建築，3樓為鐵皮加蓋為被告章廣輝所有；另尚有門牌號碼田心仔13號之1層樓加強磚造建物為原告所有，有嘉義縣財政稅務局114年9月19日嘉縣財稅分字第1140257085號函暨附件可憑（見本院卷第133頁至第138頁）。本院審酌系爭土地形狀雖不方整，但道路係橫跨系爭土地、系爭土地面積非小、共有人僅4人，又依到場共有人3人之意見僅需保留編號A建物（位於附圖編號丁，被告章廣輝所有）、編號F建物（位於附圖編號甲，原告所有）及該二建物分係位於系爭土地西東兩側等節，故分割後僅需各自鄰接橫跨系爭土地之道路即可，是原物分割並無困難。

2、又依附圖之分割方案觀之，該分案係使各共有人應有部分面積為足額分配，並將原橫跨系爭土地之道路即編號H1、H2仍由共有人保持共有，並於道路北側之系爭土地開設南北走向

之私設道路即編號G仍由共有人保持共有，其餘則分割為5塊均鄰接編號G私設道路，分由兩造各自分得，所分得土地亦與所欲保留之編號A建物（位於附圖編號丁，被告章廣輝所有）及編號F建物（位於附圖編號甲，原告所有）所有者相同，另道路南側之系爭土地則由原告取得，此分割方案雖會拆除系爭土地上之三合院及將原告之應有部分分為3塊，然該三合院非土地共有人所有，且年代久遠現亦無人居住，並無保留之必要，況該分割方法係經原告及多數共有人同意，是本院認尚屬妥適之分割方法。

3、再依附圖之方割方案所示，共有人即被告林志南及吳錦文所分得部分並無直接鄰接橫跨系爭土地之道路而係緊鄰接私設道路，共有人分得土地地形個別條件仍有差異，其經濟效益及價值尚有區別，依上開最高法院見解說明，自有以金錢互為補償之必要。是本件囑託請台灣國際不動產估價師事務所鑑定，經其提出估價報告書（置外放卷）供參。該估價報告，採正常價格評估，並考量：一般因素、不動產市場概況、不動產市場價格水準、區域因素、個別因素、最有效使用情況等，並以比較法、土地開發分析法為估價方法。先選取比準地即附圖編號己2，利用比較法與土地開發分析法評估比準地之價格，復以比準地價格為基準，考量個別條件差異程度進行調整、修正推估分割之土地價值，再分算共有人間應相互補償之金額，詳如附表二所示。上開估價報告，鑑價過程尚屬客觀詳實、專業公允，其鑑定亦無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事等其他一切情狀，認上開鑑定報告，應堪採信，是兩造應補償人、受補償人及補償金額如附表二所示。

六、綜上，系爭土地並沒有因為使用目的不得分割或約定不能分割的情況，但是共有人到目前為止都不能協議分割，本院審酌兩造意願、系爭土地性質、目前使用現狀、分割後的經濟效用及整體利用價值等因素，認以主文第一項所示之分割方案為適當，並依主文第二項所示方法為補償。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

八、因共有物分割涉訟，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。本件係因兩造無法達成分割共有物之協議，原告始提起本件訴訟，且法院決定共有物分割之方法時，應斟酌共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，尚不因何造起訴而有不同，兩造亦因本件訴訟而各蒙其利。故關於訴訟費用，應由兩造按如附表一訴訟費用負擔比例欄所示比例負擔，始符公平。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第二庭　法　官　謝其達

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應依民事訴訟法施行法第9 條規定，一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　李彥廷

附圖：嘉義縣大林地政事務所民國115年6月2日土地複丈成果圖

附表一

共有人	系爭土地應有部分比例	訴訟費用負擔比例
吳錦文	47525/339500	47525/339500
林志南	47525/339500	47525/339500
章廣輝	000000000/000000000	000000000/000000000
蔣明峰(原告)	000000000/000000000	000000000/000000000
合計	1	1

附表二：共有人相互找補金額表（新臺幣/元）

	應補償人蔣明峰(原告)
受補償人被告吳錦文	12,962

受補償人被告林志南	122,609
受補償人被告章廣輝	15,219
→合計：（受補金額）	150,790