臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度嘉簡字第723號

原　　告　李俊緯
000000000000000000
訴訟代理人　湯光民律師
複代理人　　林家弘律師
　　劉昆銘律師
　　江冠瑩
被　　告　李本章
　　李羅慶
　　李秀治
　　李素娥
　　李滿足
000000000000000000
　　李姬蓉
000000000000000000
　　林呈即林柏呈
000000000000000000
　　林瑜臻
前列6人共同
訴訟代理人　黃裕中律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落嘉義市○路○段000○00地號土地分割方法如附圖方案二所示代號A部分、面積3387平方公尺分歸原告及被告李本章、李羅慶等3人依如附表一所示應有部分比例保持共有；代號B部分、面積858平方公尺分歸被告李秀治、李素娥、李滿足、李姬蓉、林呈即林柏呈、林瑜臻等6人依如附表一所示應有部分比例保持共有。

附表二所示「應補償人及應補償之金額」欄所示共有人應按該欄

所示金額補償「受補償人」欄所示共有人。

訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」所示比例負擔。

事實及理由

一、被告李羅慶經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落嘉義市○路○段000000地號土地(下稱系爭土地)，為兩造所共有，共有人之應有部分如附表一所示，又系爭土地無因物之使用目的不能分割之情事，兩造亦未訂有不分割期限之契約，因兩造無法協議分割系爭土地，為考量找補負擔上較符合共有人之經濟利益及各共有人取得應得部分之土地價值大幅提升之目的，為此訴請將系爭土地依嘉義市地政事務所之複丈成果圖(鑑測日期:110年3月23日；參本院卷一第277頁；下稱附圖方案二)所示之分割方案，如須找補，同意以歐亞不動產估價師聯合事務所（下稱歐亞事務所）就系爭土地各共有人應有部分價值評估鑑價之金額補償之等語。並聲明：兩造共有系爭土地如方案二所示編號A部分、面積3387平方公尺土地分歸原告與被告李本章、李羅慶共同取得，並按原應有部分比例維持分別共有；編號B部分、面積858平方公尺土地分歸被告李秀治、李素娥、李滿足、李姬蓉、林呈即林柏呈、林瑜臻共同取得，並按原應有部分比例維持分別共有。

三、被告方面：

(一)被告李羅慶未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

(二)被告李本章則以：同意採用方案二之分割方式。

(三)被告李秀治、李素娥、李滿足、李姬蓉均以：同意採用方案一即嘉義市地政事務所之複丈成果圖(鑑測日期:110年3月23日；參本院卷一第275頁)所示編號A部分、面積3388平方公尺土地分歸原告與被告李本章、李羅慶共同取得，並按原應有部分比例維持共有；編號B部分、面積857平方公尺土地分

歸被告李秀治、李素娥、李滿足、李姬蓉、林呈即林柏呈、林瑜臻共同取得，並按原應有部分比例維持共有，差價部分同意找補，會選擇此方案一係因為系爭土地原為母親李羅彩霞所有，所以想要延續母親生前之意願等語。

(四)被告林呈即林柏呈、林瑜臻均以:同意採用方案二之分割方式。

四、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訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造共有，屬住宅區、並無因物之使用目的而不能分割之情事，兩造間未訂有不分割之協議等情，為兩造所不爭執，並有土地登記第三類謄本附卷可稽（見本院卷一第185至189頁），是原告依上開規定請求分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

(二)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。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，民法第824條第1項、第2項第1款、第3、4項分別定有明文。又裁判分割共有物，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號裁判參照）。是共有物分割應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法。經查：

1.本院履勘現場時，系爭土地上有被告李本章鋪設、搭建之水泥地、鐵架棚（鐵皮浪板車庫），東側面臨8米興安街、南側面臨10米興美十街，被告李本章表示可以拆除車庫等情，業經本院會同兩造及嘉義市地政事務所人員勘驗明確，並有勘驗筆錄、被告提出之現場照片可憑（見本院卷一第109至117頁、第121至127頁）。

2.本院審酌原告所提分割方案，業已獲得被告李本章、李羅慶、林呈即林柏呈、林瑜臻同意（見本院二第199至202頁），同意之共有人應有部分已逾2分之1。被告李秀治、李素娥、李滿足、李姬蓉所持方案一，係將被告李秀治、李素娥、李滿足、李姬蓉、林呈即林柏呈、林瑜臻分得之土地包覆同段607之52地號，全數用為同段607之52地號土地通行道路使用，且寬度達7米亦有違於建築技術規則建築設計施工篇第2條規定。再者，同段607之52地號土地雖為袋地，但依原告所提方案二，該地得經由方案二編號B部分對外通行興安街、興美十街；且經本院將原告所提方案二、被告李秀治、李素娥、李滿足、李姬蓉所提方案一送歐亞不動產估價師聯合事務所鑑價結果，被告李秀治、李素娥、李滿足、李姬蓉所提方案一分配總價值為新台幣（以下同）242,861,130元，原告所提方案二分配總價值為251,700,030元，足認原告所持方案二更能提升土地價值及全體共有人利益。本院斟酌系爭土地形狀、分割後之整體價值、共有人意願等情，認以原告提出之分割方案較為適當，爰判決如主文第1項所示。

3.按關於共有物之分割，如依原物之數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，依其價值按其應有部分比例分配，仍不失為以原物分配於各共有人，否則不顧慮經濟上之價值，一概按其應有部分核算之原物數量分配者，將顯失公平，惟依其價值按應有部分比例分配原物，如有害經濟上之利用價值者，應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，得以金錢補償之（最高法院63年

度台上字第2680號裁判要旨參照）。查本件依附圖所示之方案二分割後，經本院囑託歐亞不動產估價師事務所進行鑑定（見本院卷二第17至25頁，外放之該所110年9月9日不動產估價報告書），該所以土地獨立估價方式對土地進行評估，針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析後，採用比較法及土地開發分析法之估價方法進行評估，分析如本判決附表一所示補償金額，有估價報告書1份可參，該估價報告書已就鑑定分析過程詳細說明，鑑定結果應堪採信，爰判決如主文第2項所示。

五、綜上所述，本院斟酌系爭土地共有之性質、使用現況、多數共有人之意願、分割後之經濟效用，並兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認應依如附圖所示分割方法為分割，較為合理及公平適當，爰判決如主文第1項所示，並依主文第2項所示為價金補償。

六、末按因共有物分割、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。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第3項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與本件判決結果不生影響，不予一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用依據之法條：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　26　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　陳思睿

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日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　5　　月　　26　　日

書記官　周瑞楠

附表一：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	李俊緯	1/4245	1/4245
2	李本章	2137/5943	2137/5943
3	李羅慶	4341/9905	4341/9905
4	李秀治	80/1981	80/1981
5	李素娥	80/1981	80/1981
6	李滿足	80/1981	80/1981
7	李姬蓉	80/1981	80/1981
8	林呈即林柏呈	80/3962	80/3962
9	林瑜臻	80/3962	80/3962

附表二（各共有人應補償、受補償金額表）：

受補償人	應補償人及應補償之金額						
	李秀治	李素娥	李滿足	李姬蓉	林呈即林柏呈	林瑜臻	合計
李本章	42,210元	42,210元	42,210元	42,210元	21,104元	21,105元	211,049元
李羅慶	51,446元	51,446元	51,446元	51,446元	25,723元	25,723元	257,230元
李俊緯	27元	27元	27元	27元	15元	14元	137元
合計	93,683元	93,683元	93,683元	93,683元	46,842元	46,842元	468,416元