

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度嘉簡字第834號

原告 正新建設股份有限公司

法定代理人 滕學建

訴訟代理人 洪千雅律師

被告 吳鄭足額

兼上一人之

訴訟代理人 吳國財

被告 吳明

訴訟代理人 吳宗霖

複代理人 吳東龍

受訴訟告知人 嘉義縣竹崎地區農會

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落嘉義市○○段00000地號土地應予分割，分割方法如附圖即嘉義市地政事務所民國110年11月16日土地複丈成果圖所示：代號A部分面積5.87平方公尺土地，分歸原告單獨取得。代號B部分面積5.49平方公尺土地，分歸被告吳明單獨取得。代號C部分面積3.88平方公尺土地，分歸被告吳鄭足額及吳國財共同取得，並按原應有部分比例維持共有。

被告吳鄭足額、吳國財、吳明應分別按如附表二所示「原告應受補償金額」欄所示之補償金額補償原告。

訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落嘉義市○○段○○○○○段○○00000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，各自應有部分如附表一所示。原告為興建開發之用而購置同段594、593、592地號土

地，但取得上開3筆土地後發現其中同段594地號土地與道路即同段585-2地號土地（經嘉義市政府徵收為道路用地）之間尚隔有系爭土地，故原告再取得系爭土地之應有部分。兩造間並無不分割之協議，而被告吳鄭足額、吳國財所有同段590地號土地，及被告吳明所有之同段591地號土地，與原告所有之同段594地號亦情形相似，即594、591、590與道路之間均隔有系爭土地，故原告主張系爭土地應如嘉義市地政事務所民國110年11月16日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示之分割方法予以分割，代號A部分分歸原告所有，代號B部分分歸被告吳明所有，代號C部分分歸被告吳鄭足額及吳國財所有，俾使分割後土地分別與兩造所有之同段594、591、590地號土地各自連接而臨路。依原告主張之分割方案，被告等人分得之土地面積較其按原應有部分為多，故被告等人應以金錢補償原告因原物分配有短少之部分。被告所主張用公告現值計算找補標準，與市價有所差距，如送請鑑價又需另行支付費用，應無鑑價之必要。系爭土地目前實價登錄價值約一坪11萬元，原告僅主張用當時向第三人購買之金額，即每坪新臺幣（下同）10萬元（換算每平方公尺為30,250元）為找補標準，係符合一般交易行情，按每平方公尺30,000元計算補償金額，依此計算，被告鄭足額、吳國財、吳明應分別補償原告46,332元、13,068元、107,400元，爰依民法第823條、第824條之1第1、2項規定，提起本件訴訟。並聲明：

- 1.兩造共有系爭土地如附圖代號A所示部分之土地分配與原告，代號B所示部分之土地分配與被告吳明，代號C所示部分之土地分配與被告吳鄭足額、吳國財，並按其原應有部分之比例維持共有。
- 2.被告吳明、吳鄭足額、吳國財應分別按前開金額補償原告。

二、被告等人均以：系爭土地是兩造共有，依原告提出之分割方案，原告分得三角區段土地，位置比較有價值，被告所分得之部分係原告剩餘無用之土地，卻要求以其當初所購買之市價即每坪10萬元計算找補，強要被告購買，實在不公平且不

01 合理，被告主張應按公告現值作為金錢找補之計算標準，或
02 讓兩造私下協商等語，資為抗辯。並均答辯聲明：原告之訴
03 駁回。

04 三、本院得心證之理由：

05 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但
06 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
07 限；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；分割之方法
08 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
09 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各
10 共有人，原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
11 於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1
12 款前段、第2款前段，分別定有明文。本件原告主張系爭土
13 地為兩造共有，應有部分如附表一所示，兩造就系爭土地未
14 訂有不分割協議，亦無因物之使用目的上不能分割情形，然
15 兩造就分割方法未能達成協議，業據其提出系爭土地登記第
16 三類謄本、地籍圖謄本、系爭土地登記第一類謄本及異動索
17 引為證（見本院卷第11至31、73至91頁），因兩造就系爭土
18 地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限致
19 不能分割之情形，復無法達成協議分割之共識，是原告訴請
20 分割系爭土地，自應准許。

21 (二)末按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
22 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
23 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
24 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
25 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
26 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
27 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
28 有人，民法第824條第1、2項分別定有明文。又分割共有
29 物，究以原物分割，或變賣共有物分配其價金，法院固有自
30 由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之
31 聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平

決定之（最高法院84年度台上字第1756號判決意旨參照）。查系爭土地面積15.24平方公尺，有土地登記謄本為憑，係位於原告所有系爭594地號土地（空地）及門牌號碼嘉義市○○路000○000○000號建物前之水泥地，臨水溝蓋及大溪路，現況為供通行之用，412號建物為被告吳鄭足額所有，416號建物為被告吳國財所有，418號建物為被告吳明所有等情，經本院會同兩造及地政人員履勘現場，製有勘驗筆錄及如附圖之土地複丈成果圖及原告陳報之現場照片在卷可參，本院審酌系爭土地形狀狹長，位於兩造各自所有相鄰土地及其上存在建物之前方位置，原告所提出之分割方法，就各共有人於系爭土地及附近相鄰土地之地理位置、兩造使用土地現況、共有人間之應有部分價值等因素均予考量兼顧，且分割後取得各該部分土地之人，可緊鄰既有土地及其上建物使分割後土地分別與兩造所有之同段594、591、590地號土地各自連接而臨路，得發揮較大之土地經濟效用，被告到庭軍對此分割方法表示無意見，參酌兩造之意願及將來土地規劃利用等因素，認為以如附圖所示之方割方案分割，較符合全體共有人之利益及增進土地利用之目的，得避免日後另衍生通行權訴訟紛爭，應屬公允適當之分割方案。

(三)按以原物為分配時，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，民法第824條第3項定有明文。又關於共有物之分割，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（最高法院63年台上字第2680號判例參照）。依原告所提之分割方案，原告分得如附圖所示編號A部分面積5.87平方公尺土地，依其應有部分計算所得土地面積不足5.56平方公尺（計算式： $15.24 \times 108 / 144 - 5.87 = 5.56$ ），被告吳鄭足額、吳國財分得編號C部分面積3.88平方公尺土地，超過其應有部分而多分得1.98平方公尺土地（計算式： $3.88 - 15.24$

01 $\times 150/1200 = 1.98$ ），被告吳明分得編號B部分面積5.49平方
02 公尺，多分得3.58平方公尺（計算式： $5.49 - 15.24 \times 150/120$
03 $0 = 3.58$ ），尚需以金錢補償予原告，本院審酌系爭土地於1
04 10年1月之公告現值為每平方公尺12,400元，本件兩造均無
05 聲請鑑定之意願，且送鑑定土地價值費用過高，效益不大，
06 原告主張以每平方公尺30,000元計算補償金額，固提出買賣
07 契約書及附近土地之實價登記資料交易價額為每坪11.6萬元
08 （換算每平方公尺35,090元）為佐證，但原告購買之價格較
09 諸109年12月及110年間其他大溪段土地交易單價略高，有內
10 政部部動產交易實價查詢服務網頁之實價登錄資料可參（見
11 本院卷第159、169頁），而被告主張依公告現值，通常與附
12 近土地之市場行情有所落差而偏低，衡酌土地價值高低尚繫
13 於位置、形狀完整、鄰路等諸多因素，系爭土地形狀狹長，
14 位於被告等人建物前直接臨排水溝始與大溪路面相連接，地
15 勢平坦無落差，使用方式與利用價值較受限制，自無法與一
16 般買賣土地相比擬，經本院審酌上情後，認系爭土地應以土
17 地公告現值加四成之價格即每平方公尺17,360元（計算式：
18 $12,400 \times 1.4 = 17,360$ ）做為找補標準，計算補償金額，較為
19 公平。爰以此標準按各被告對系爭土地應有部分比例以金錢
20 為補償，其金額各如附表二「原告應受補償金額」欄所示。

21 四、綜上所述，本院認原告所主張如附圖所示之分割方案，已考
22 量共有物之使用現況、共有人間之利害關係暨共有物分割後
23 利用及經濟效用之提昇，並兼顧社會經濟利益、公平原則等
24 情，應屬妥適、可採之分割方案，爰判決本案之分割方法及
25 金錢補償方案如主文第1、2項所示。

26 五、再按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
27 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
28 分割而受影響。但下列情形之一者，其權利移存於抵押人或
29 出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已
30 參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
31 加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。查被告吳明就

其系爭土地應有部分1200分之150之所有權，已設定本金最高限額375萬元抵押權予嘉義縣竹崎地區農會，此有卷附系爭土地登記第一類謄本之土地他項權利部可參（見本院卷第75頁），而嘉義縣竹崎地區農會經本院告知訴訟後，並未參加訴訟，是依前開法條規定，該抵押權之效力，應僅移存於被告吳明所分得之部分，併予敘明。

六、末按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告起訴訟固於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是本件訴訟費用應審酌兩造於分割所得利益之多寡，及兩造就系爭土地各自享有應有部分之比例等情事，由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」之比例分擔，始為允妥，爰諭知兩造負擔訴訟費用如主文第4項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及證據於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項。

中 華 民 國 111 年 2 月 15 日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法 官 羅紫庭

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 111 年 2 月 16 日

書記官 葉昱琳

附表一：

嘉義市○○段00000地號土地			
編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例

(續上頁)

01

1	原告	144分之108	144分之108
2	吳鄭足額	1200分之117	1200分之117
3	吳國財	1200分之33	1200分之33
4	吳明	1200分之150	1200分之150

02

附表二：被告各應補償原告之金額

03

應補償人	吳鄭足額	吳國財	吳明
權利範圍	117/1200	33/1200	150/1200
應有部分面積 (平方公尺)	1.90		1.91
分割後增加面積 (平方公尺)	1.98		3.58
原告應受補償金額 (元)	26,811元	7,562元	62,149元