

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度朴簡字第117號

原告 龔俊瑋
訴訟代理人 劉烱意律師

複
訴訟代理人 歐陽圓圓律師

被告 龔國棟
龔顯和

上一人
訴訟代理人 林佳慧

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表所示土地，分割如附圖一即嘉義縣水上地政事務所民國112年12月23日複丈成果圖所示：(1)編號甲部分，面積227平方公尺，分歸被告龔國棟取得。(2)編號乙部分，面積763平方公尺，分歸原告及被告龔顯和共同取得，並依應有部分比例保持共有。

二、訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔」欄所示的比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、兩造共有附表所示土地(下稱本件土地)，應有部分如附表所示。本件土地沒有因物的使用目的不能分割的情形，兩造也沒有不分割的協議或期限，因共有人間無法達成分割之協議，因此依照民法第823條第1項前段規定提起本訴，請求裁判分割本件土地。

(二)、原告主張依照兩造應有部分為原物分割，且原告與被告龔顯和願保持共有，請求分割如附圖一即嘉義縣水上地政事務所民國112年12月23日複丈成果圖(下稱原告方案)所示等語。

(三)、聲明：如主文所示。

01 二、被告答辯：

02 (一)、被告龔國棟：依照原告方案，會拆除到被告龔國棟在本件土
03 地上的現有建物，因此本件土地應該依附圖二即嘉義縣水上
04 地政事務所112年12月4日土地複丈成果圖(下稱被告方案)分
05 割等語。

06 (二)、被告龔顯和：同意原告方案等語。

07 三、法院的判斷：

08 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
09 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
10 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
11 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
12 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
13 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
14 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
15 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
16 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
17 各共有人，民法第823條第1項、第824條分別有明文規定。

18 (二)、本件原告起訴主張本件土地為兩造所共有，共有人及應有部
19 分如附表所示，本件土地沒有約定不分割的協議，也沒有因
20 物的使用目的上不能分割的情形，有土地登記謄本為證（見
21 本院卷第31至35頁），且被告都沒有爭執，可以相信為真
22 實。但是雙方在本院調解不成立，可見兩造間無法就分割方
23 法達成協議，所以原告依照前揭規定，本於本件土地共有人
24 地位訴請裁判分割本件土地，即有依據。

25 (三)、經本院會同雙方及嘉義縣水上地政事務所測量人員至現場履
26 勘，結果為：本件土地上三合院西側建物為被告龔國棟所居
27 住使用，三合院其餘兩棟建物為原告及被告龔顯和使用等
28 情，有本院履勘筆錄、現場照片附卷可查(見本院卷第97至9
29 9頁、第171至172頁)。

30 (四)、本件依原告方案分割，兩造分得的土地面積與應有部份比例
31 相等，且地形均屬長方形，又南側皆有臨路(見本院卷第103

頁)，便於日後規劃使用，分割後之土地價值差異不大，且符合上述土地目前使用現狀，變動較小，被告龔顯和亦同意原告方案。所以採原告方案，應可達到全體共有人最大的經濟利益。

(五)、被告龔國棟雖然抗辯本件土地應該依照被告方案分割，否則將導致其建物須拆除等語。但是，本件土地上坐落的三合院為未保存登記建物，納稅義務人為被告龔顯和及訴外人龔顯寬(即被告龔國棟之父)，有嘉義縣財政稅務局112年9月27日嘉縣財稅房字第1120123896號函暨課稅明細表附卷可佐(見本院卷第135至139頁)。依照納稅資料，已難認三合院西側建物為被告龔國棟單獨所有，原告亦主張該西側建物為被告龔國棟與其兄弟姊妹共有，被告也無提出證據證明三合院西側為其一人所有，就難以該未保存登記建物坐落本件土地西側位置，即認為應採取被告方案。況且，參酌固定資產耐用年數表規範磚構造房屋耐用年數為25年，上開三合院為木石磚造平房，根據稅籍資料，該三合院起課年月為57年1月，已使用至少56年之久，屋齡已屬老舊，且其現值僅為新臺幣(下同)7,000元，經與本件土地價值4,950,000元【計算式：5,000元(112年1月公告土地現值)×990平方公尺=4,950,000元】相較，被告龔國棟因本件土地分割所得受之利益顯高於拆除上開建物所受之損害。又依被告方案分割，將使兩造依其應有部分比例所取得土地臨路寬度差異過大，更造成被告龔國棟分得土地方正，而原告及被告龔顯和分得之地地形狀呈倒L型。則以本件土地屬可供長久使用的有價值資產來看，如屈就於被告龔國棟使用建物之現況，採用被告方案，顯不利於本件土地最大經濟利益，對於全體共有人而言，難認是公平合理的分割方法。

四、結論，本件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、本件土地性質、目前使用現狀、分割後的經濟效用及整體利用價值等因素，認原告方案為適當。

五、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響；但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824之1條第2項有明文規定。本件抵押權人龔問、龔忠、龔明仁、龔明智、龔珀芬經告知本件訴訟而未參加，依前所述，該抵押權亦應移存於抵押人所分得的部分，併予敘明。

六、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。本件雖然准許原告的請求分割本件土地，但是分割方法是法院考量全體共有人的利益，原告既為共有人，也同受其利，是訴訟費用應由兩造依附表「訴訟費用負擔」欄所示的比例負擔，始屬公允。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
臺灣嘉義地方法院朴子簡易庭
法 官 吳芙蓉

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 113 年 2 月 6 日
書記官 江芳耀

附表：

土地坐落：嘉義縣○○市○○○段000地號土地		
共有人	應有部分	訴訟費用負擔

(續上頁)

01

被告龔顯和	33/48	同左
被告龔國棟	11/48	同左
原告	4/48	同左