臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度嘉簡字第8號

原　　告　江玉琴
訴訟代理人　陳彥達
被　　告　郭基成
　　郭木村
　　郭宗建
　　郭宗益
　　郭永發
　　康珮燕
　　郭珊杉
　　郭俐彤
兼　共　同
訴訟代理人　郭進興
被　　告　郭俊賢
　　郭榮燦

上列當事人間分割共有物事件，於民國115年9月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地，應分割方式如附圖即嘉義縣大林地政事務所115年5月12日土地複丈成果圖所示

甲部分面積272.09平方公尺，分歸被告郭榮燦取得；乙部分面積544.19平方公尺，分歸被告郭進興取得。

被告郭進興應依附表二所示價額補償予受補償人欄所示之共有人。

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、被告郭俊賢經合法通知，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：坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），為兩造依附表一分割前應有部分比例欄所示比例共有，系爭土地為南北縱向農牧用地，面臨10米農業用道路，且面積僅有816.28平方公尺，如以原物分割方式分配全體共有人，則各共有人所分得土地面積不利於土地利用，兩造間就系爭土地無訂有不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形，故斟酌系爭土地之型態、使用情形、經濟效用等情，認應採變價分割之方式，以兩造應有部分比例分配所賣得之價金，可使共有人獲得一般買賣交易水準之變價利益，各共有人亦可評估自身資力參與競價行使優先承買權，避免原物分割所分得土地面積過小，為此，依民法第823條第1項、第824條第2項第2款之規定訴請准予變價分割，並聲明：兩造共有嘉義縣○○鄉○○段000地號土地，准予變價分割，所得價金由兩造按附表一分割前應有部分比例欄所示比例分配。

三、被告答辯：

㈠被告郭基成、郭木村、郭宗建、郭宗益、郭永發、郭榮燦、郭進興、康珮燕、郭珊杉、郭俐彤則以：系爭土地上房屋、果樹分別為被告郭榮燦、郭進興所有，因系爭土地面積狹小，共有人數眾多，應由被告郭榮燦取得附圖編號甲（面積272.09平方公尺）所示土地，被告郭進興取得附圖編號乙

（面積544.19平方公尺）所示土地，並由被告郭進興依鑑價方式找補其餘共有人等語置為答辯。

㈡被告郭俊賢未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠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。經查，本件原告主張與被告間共有系爭土地，應有部分如附表一分割前應有部分比例欄所示，兩造間就系爭土地並無不分割之約定，且無因物之使用目的而不能分割之情事，亦無法達成協議分割，業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本為證，且被告所不爭執，依前開規定，原告基於系爭土地之共有人地位提起本件訴訟，訴請裁判分割系爭土地，自屬有據，應予准許。

㈡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；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1項、第2項第1款前段、第3項分別定有明文。又分割共有物之訴，法院就其分割方法，固有依民法第824條第2項所定之分配方法，命為適當分配之自由裁量權，不受任何共有人主張之拘束。然定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限。又依民法第824條第2項、第3項規定為裁判分割共有物之方法有三：㈠以原物分配於各共有人。㈡變賣共有物以價金分配於各共有人。㈢以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以價金補償之。是法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，並兼顧公平之原則。若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價金分配於各共有人，且就原

物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途（最高法院94年度台上字第1768號判決意旨參照）。經查：

1.查系爭土地為特定農業區之農牧用地，其上有被告郭榮燦所興建之一層樓水泥建物，部分為鐵皮材質，作為倉庫使用，建物旁有一片果樹（酪梨樹、波羅蜜樹），為被告郭進興所種植，系爭土地北邊臨路、南邊為水溝，西邊臨地為759地號土地等情，有土地登記第一類謄本、本院勘驗筆錄、地籍圖、現場照片、嘉義縣大林地政事務所115年1月15日土地複丈成果圖、航照圖在卷可稽（本院卷第77至83、131至143、149至151、157頁），佐以系爭土地為特定農業區之農牧用地，屬農業發展條例第3條第11款定義之耕地，於農業發展條例89年1月4日修正實施前為11人共有，現為12人共有，符合農業發展條例第16條第1項第3、4款規定，得分割為12筆單獨所有，業據嘉義縣大林地政事務所114年11月24日嘉林地測字第1140007803號函覆在卷（本院卷第109頁），是系爭土地採取原物分割方式分割並無困難。是本件分割不應採用變價分割方法為分割，故原告主張變價分割，不應准許。

2.系爭土地面積為816.28平方公尺，如果採原物分割且按共有人應有部分比例分配，將使各共有人分得之土地面積過於狹小，不利使用，是系爭土地不適宜細分，考量被告郭進興所提方案係依現況使用方式，將地上建物分配給該建物之所有權人即被告郭榮燦，其餘土地則分配給被告郭進興，即將系爭土地分割成2筆，既符合農業發展條例第16條第1項第3、4款規定，詳如前述，亦為被告郭基成、郭木村、郭宗建、郭宗益、郭永發、郭榮燦、康珮燕、郭珊杉、郭俐彤所同意，而被告郭進興所分得之土地完整且面積非小，得以有效利用而充分發揮土地價值，認被告郭進興主張之分割方案，應為適法及妥當。

3.復按以原物為分配時，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。系爭土地依被告郭進興上開所述之分割方法，則被告郭基成、郭木村、郭俊賢、郭宗建、郭宗益、郭永發、康珮燕、郭珊杉、郭俐彤、原告均未受分配，而被告郭進興分配土地增加453.49平方公尺，另被告郭榮燦分配面積固未增減，因與被告郭進興分得土地之個別條件有所差異，其經濟效益及價值尚有區別，即屬不能按其應有部分為分配之情，揆諸上開說明，自有以金錢補償之必要。經本院囑託歐亞不動產估價師聯合事務所，就前述方法分割後各土地之價值差異及共有人間應為如何之補償為鑑定，經該所針對勘估標的進行產權、一般因素、農業概況分析、不動產市場價格水準分析、區域因素、個別因素及勘估標的依最有效使用情況下，及估價師專業意見分析後，考量農牧用地之性質宜採比較法及收益法為估價方式，並以分割後編號乙部分為比準地，運用比較法評估其價格，復以比準地評估價格為基準，依分割後宗地條件差異程度調解推算其他宗地之價格，據以計算各共有人持分價值與分配價值之找補差額（如附表一所示），有不動產估價報告書在卷足憑。其估價方法應屬嚴謹，內容詳實客觀有據，其評估系爭土地之時價應屬合理，而得採為共有人間系爭土地分割後價值差額補償之依據。準此，兩造應依附表二所示之金額為補償，爰判決如主文第2項所示。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項及第824條規定，請求分割兩造共有之系爭土地，為有理由，爰審酌系爭土地之使用現況、共有人分割之意願，及共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等一切情狀，認應以附圖及主文第一項所示之分割方案分割及金錢補償如附表二所示，為有理由，應予准許。

六、因共有物分割之事件涉訟，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。查分割共有物事件本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，且兩造均因本件裁判分割而互蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，故依上開規定，本院認裁判分割共有物訴訟，於法院准予分割時，應由兩造分別依系爭土地應有部分比例分擔訴訟費用較符合公平原則。是本件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。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

嘉義簡易庭　法　官　黃美綾

附圖：嘉義縣大林地政事務所115年5月12日土地複丈成果圖。

附表一（金額：新臺幣）

土地坐落：嘉義縣○○鄉○○段000地號								
編號	共有人	分割前應有部分比例	持分面積	分配面積	分配後增減面積	持分價值	分配價值	訴訟費用負擔比例
1	江玉琴	18分之1	45.35m²	0	-45.35m²	95,233元	0元	18分之1
2	郭基成	9分之1	90.70m²	0	-90.70m²	190,465元	0元	9分之1
3	郭木村	9分之1	90.70m²	0	-90.70m²	190,465元	0元	9分之1
4	郭俊賢	18分之1	45.35m²	0	-45.35m²	95,233元	0元	18分之1
5	郭宗建	18分之1	45.35m²	0	-45.35m²	95,233元	0元	18分之1
6	郭宗益	18分之1	45.35m²	0	-45.35m²	95,233元	0元	18分之1
7	郭永發	18分之1	45.35m²	0	-45.35m²	95,233元	0元	18分之1
8	郭榮燦	6分之2	272.09m²	272.09m²	0	571,396元	571,389元	6分之2
9	郭進興	9分之1	90.70m²	544.19m²	453.49m²	190,465元	1,142,799元	9分之1
10	康珮燕	54分之1	15.12m²	0	-15.12m²	31,744元	0元	54分之1
11	郭珊杉	54分之1	15.11m²	0	-15.11m²	31,744元	0元	54分之1
12	郭俐彤	54分之1	15.11m²	0	-15.11m²	31,744元	0元	54分之1
合計		1分之1	816.28m²	816.28m²	0	1,714,188元	1,714,188元	1分之1

附表二：各共有人應補償及受補償金額表（金額：新臺幣）

編號	應補償人	應受補償人	應受補償金額
1	郭進興	江玉琴	95,233元

2		郭基成	190,465元
3		郭木村	190,465元
4		郭俊賢	95,233元
5		郭宗建	95,233元
6		郭宗益	95,233元
7		郭永發	95,233元
8		郭榮燦	7元
9		康珮燕	31,744元
10		郭珊杉	31,744元
11		郭俐彤	31,744元
合　　計			952,334元

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○○路000○0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　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　周瑞楠