

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度岡簡字第526號

原告 吳翠恆
訴訟代理人 蘇飛清
被告 廣兆土地開發有限公司

法定代理人 黃志雄
訴訟代理人 劉信雄
被告 金盧月珠
金楊冊

共同

訴訟代理人 蔣貴玉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落高雄市○○區○○段000地號土地，按下列方法分割：(一)如附圖所示編號196部分面積40.46平方公尺，分歸原告取得；(二)如附圖所示編號196(1)部分面積105.97平方公尺，分歸被告廣兆土地開發有限公司取得；(三)如附圖所示編號196(2)部分面積95.05平方公尺，分歸兩造按原應有部分比例維持共有；(四)如附圖所示編號196(3)部分面積74.75平方公尺，分歸被告金楊冊取得；(五)如附圖所示編號196(4)部分面積74.75平方公尺，分歸被告金盧月珠取得。

二、前項分割方法，原告應補償被告廣兆土地開發有限公司新台幣189,951元；被告金楊冊應補償被告廣兆土地開發有限公司新台幣246,422元；被告金盧月珠應補償被告廣兆土地開發有限公司新台幣246,422元。

三、訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號面積390.98平方公尺土地（下稱系爭土地），為兩造所共有，屬鄉村區乙

種建築用地，原告之應有部分為5/60，被告廣兆土地開發有限公司（下稱廣兆公司）之應有部分為33/60，被告金楊冊、金盧月珠之應有部分均為11/60，並無因其使用目的而有不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割方法不能協議決定，依民法第823條、第824條規定，原告得請求按主文第1、2項所示方法分割系爭土地等情，並聲明：系爭土地准予分割。

二、被告均陳稱：其等均同意分割系爭土地，亦均同意原告所提分割方法。

三、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。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。民法第823條第1項及第824條第2項第1款及第3項分別定有明文。查原告主張之事實，為被告所不爭執，並有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第47-49頁），堪信為實在。從而，原告請求裁判分割系爭土地，於法即無不合，應予准許。

四、按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號裁判意旨參照）。查系爭土地如附圖所示編號196部分土地上有原告所有門牌號碼高雄市○○區○○街00號未辦保存登記建物，其餘部分均為空地等情，為兩造所不爭執，並有地籍圖、套疊正攝影像及照片在卷可參（本院卷第97、99、105-109頁），復經本院會同高雄市政府地政局岡山地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗筆錄在卷足憑（見本院卷第113-115

頁)。本院審酌兩造均同意按如主文第1項所示方法分割系爭土地，且分割結果與土地使用狀況大致相符，將不致產生使用土地之爭議，因認將系爭土地按如主文第1項所示方法分割，尚屬公平適當，爰依此方法分割系爭土地。

五、按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。查系爭土地按主文第2項所示方法分割之結果，原告及被告金楊冊、金盧月珠均多受分配土地，被告廣兆公司則短受分配土地，依上開規定，應由原告及被告金楊冊、金盧月珠以金錢補償被告廣兆公司。又兩造均同意按如主文第2項所示方法以金錢補償，本院審酌該價額係以每平方公尺新台幣（下同）9,000元計算，已高於系爭土地110年公告現值每平方公尺7,800元，而土地公告現值係地政機關就轄區內土地，分別區段、地目、地價等級，經常調查地價動態及市價，每年編製土地現值表，依法公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考（平均地權條例第46條參照），自得作為共有人間補償之參考，爰依此認定原告及被告金楊冊、金盧月珠補償被告廣兆公司之金額如主文第2項所示。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

岡山簡易庭 法 官 林昶燁

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。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 3 月 31 日

書記官 顏崇衛