

臺灣花蓮地方法院民事判決

111年度原重訴字第1號

原告 楊○昀
法定代理人 盧○妮
訴訟代理人 許正次律師
鄭道樞律師

被告 楊日良
楊宗諭

共同
訴訟代理人 劉佳盈律師
林政雄律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有花蓮縣○○鄉○○段000地號土地應按下列方式分割：
(一)原物分配由被告取得，並依被告楊日良應有部分三分之二、被告楊宗諭應有部分三分之一比例維持共有；(二)被告楊日良應補償原告新臺幣1,180萬5,297元。
訴訟費用由兩造各負擔三分之一。

事實及理由

壹、程序部分：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第2項分別定有明文。查原告於本院審理時將對被告楊國良之訴部分變更被告為楊宗諭，其餘部分請求均相同，原告係因楊國良於民國110年5月19日將花蓮縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）之應有部分出售予楊宗諭，嗣經本院命其提出系爭土地第一類登記謄本後得知上情，故主張變更此部分之訴，其請求之基礎事實同一，且被告就上揭變更無異議而為本案言詞辯論。核原告上開訴之變更，合於前揭規定，應予准許。

01 貳、實體部分

02 一、原告主張：系爭土地原為原告之父楊○良、被告楊日良、訴
03 外人楊○良共有，應有部分各 $\frac{1}{3}$ 。嗣楊○良死亡後，其
04 應有部分由原告繼承，而楊○良則將其應有部分出售予被告
05 楊宗諭，故現為兩造所共有。兩造並無不分割系爭土地之協
06 議，亦無不能分割之情形，且原告平日生活範圍距系爭土地
07 遙遠，不僅難以管理，且因土地上已由被告及其家族使用，
08 更無法出租收益，亦須負擔稅捐。經原告委請律師函知被告
09 有關出售自己應有部分乙事，卻未有共識。分割方法部分，
10 原告認為應以變價分割為宜，若採原物分割，可能需保留一
11 定面積土地維持共有，以供通行，進而減損可分得之土地。
12 且系爭土地上建物幾乎全為被告楊日良所有及管理，若原告
13 分得土地，仍可能衍生後續訴訟，爰依民法第823條第1項提
14 起本訴。並聲明：兩造共有系爭土地，應分割由被告楊日良
15 取得全部，並由被告楊日良補償原告及被告楊宗諭各新臺幣
16 (下同)1,180萬5,297元。

17 二、被告則以：系爭土地上有建物三幢、鐵皮棚架二座，為被告
18 楊日良所有或由被告及家族使用中，因此原告主張變價分割
19 將侵害被告權益，並影響土地經濟利用，故被告認為應以原
20 物分割為適。又系爭土地地形接近長方形、雙面臨路、地勢
21 平坦，面積有877平方公尺，如以使用現況分割，以156及16
22 0地號共用之地籍線由東北往西南方向平移切割，以原告取
23 得系爭土地 $\frac{1}{3}$ ，被告二人共有系爭土地 $\frac{2}{3}$ ，除分割後原告
24 仍能維持土地方整且便於使用系爭土地外，被告二人則能保
25 留目前使用中之兩幢建物，被告亦同意將原告分得土地上之
26 地上物清除。另系爭土地早年係由被告楊日良支付買賣價
27 金，故原告父親生前曾與被告楊日良、訴外人楊○良於91年
28 1月5日簽立切結書，約定共有人出售應有部分時，應先給付
29 被告楊日良150萬元，並給付其胞姊180萬元，加以被告楊日
30 良代墊之歷年地價稅等相關費用，於計算補償金時皆應先扣
31 除之等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、本院判斷：

02 (一)系爭土地為兩造共有，應有部分各3分之1，上有3幢建物及2
03 座鐵皮棚架，除其中1幢為祖厝外，其餘均為楊日良所興
04 建，所有建物均為被告楊日良或其家族使用中等情，有土地
05 登記謄本在卷可稽，復為兩造所不爭執（見本院卷第83頁、
06 第91頁），此部分之事實，自堪認定。

07 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
08 共有物之分割不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
09 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
10 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受
11 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
12 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
13 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
14 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
15 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法
16 第823條第1項前段、第824條第2項、第3項分別定有明文。
17 分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自
18 由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之
19 聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平
20 裁量。若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先
21 就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價金分配
22 於各共有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按其應有
23 部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途
24 （最高法院94年度台上字第1768號、98年度台上字第2058號
25 判決意旨參照）。

26 (三)查系爭土地其上有被告楊日良所興建之建物多幢，並為被告
27 家族使用一情，除為兩造所不爭外，並經本院會同花蓮縣花
28 蓮地政事務所到場勘測在案，並有勘驗筆錄、空拍圖、照片
29 及土地複丈成果圖在卷可稽（參本院卷第193頁至第210頁、
30 第219頁）。審酌原告係繼承其父楊○良應有部分，目前生
31 活與系爭土地關聯甚低；系爭土地上之建物則均為被告楊日

01 良興建或管理，依被告主張之分割方式，原告取得之系爭土
02 地（面積為292平方公尺）上，有被告楊日良建物存在，占
03 用面積達208.69平方公尺，有土地複丈成果圖在卷可參（見
04 本院卷第217頁、第219頁）。是原告主張不取得系爭土地應
05 有部分，而由取得土地之被告補償原告部分，應較可採，並
06 可避免衍生後續訴訟。且系爭土地若再加以分割細化，則易
07 減損系爭土地之經濟價值，並徒增法律關係複雜。復參被告
08 表示若系爭土地由被告取得時，被告願維持共有關係（見本
09 院卷第240頁）等情。故本院認為系爭土地應屬以原物全部
10 分配予被告並維持分別共有（被告楊日良應有部分3分之2、
11 被告楊宗諭應有部分3分之1），原告則由被告楊日良予以金
12 錢補償之分割方式應較妥當，並避免法律關係再次複雜化。
13 查本件系爭土地經本院送請不動產估價師估價結果，認系爭
14 土地價值為3,541萬5,891元，有不動產估價報告書附卷可
15 稽。則原告應有部分為3分之1，故被告楊日良應補償原告1,
16 180萬5,297元（計算式： $35,415,891 \times 1/3 = 11,805,297$ ）。

17 (四)被告另抗辯原告之父與被告楊日良、訴外人楊○良曾約定共
18 有人出售應有部分時，應給付被告楊日良150萬元，並給付
19 其胞姊180萬元，及被告楊日良代墊之歷年地價稅等相關費
20 用，於計算補償金時用，於計算補償金時皆應先扣除等語，
21 惟本件並非原告將其應有部分出售，被告楊日良上揭抗辯縱
22 使屬實，均與本件無涉，被告抗辯應扣除上揭金額等語，自
23 不足採。被告聲請向花蓮縣政府函詢系爭土地於91年2月26
24 日前繳納租金收入情形、向花蓮縣地方稅務局函詢系爭土地
25 自91年起之地價稅應納稅額，經核均無必要，應予駁回。

26 四、綜上所述，兩造共有系爭土地應分割如主文第1項所示。從
27 而，原告依民法第823條第1項規定，訴請分割系爭不動產，
28 為有理由，且以將系爭土地以原物分配予被告，並由被告楊
29 日良金錢補償予原告為適宜之分割方法。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟
31 酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘

明。

六、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。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，依民事訴訟法第80條之1規定，仍應由兩造各依其分割前應有部分比例負擔之，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

據上論結，本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
民事第二庭 法 官 林恒祺

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
書記官 陳姿利