

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度虎簡字第79號

原告 潤豐不動產投資開發有限公司

法定代理人 黃麗滿

訴訟代理人 張鈺奇律師

被告 廖明讀

廖坤倫

廖春沃

廖明通

廖惠鴻

李樹旺

廖祈嘉

兼上二人

訴訟代理人 廖龍安（原姓名廖峻皇）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積53平方公尺土地，分割如雲林縣西螺地政事務所民國113年4月2日土地複丈成果圖（甲案）即附圖所示：

(一)編號J部分面積32平方公尺土地分歸原告取得。

(二)編號K部分面積15平方公尺土地分歸被告廖龍安、李樹旺、廖祈嘉共同取得，並按應有部分4分之1、4分之1、2分之1之比例保持共有。

(三)編號L部分面積6平方公尺土地分歸被告廖明讀、廖坤倫、廖春沃、廖明通、廖惠鴻共同取得，並按應有部分各5分之1之比例保持共有。

二、原告應提出如附表二所示之金額補償被告廖龍安、李樹旺、

01 廖祈嘉、廖明讀、廖坤倫、廖春沃、廖明通、廖惠鴻。

02 三、訴訟費用由兩造按附表一所示「分割前應有部分」之比例分
03 擔。

04 事實及理由

05 一、被告廖明讀、廖坤倫、廖春沃、廖明通、廖惠鴻均未於言詞
06 辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰
07 依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

08 二、原告起訴主張：坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積53
09 平方公尺土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，兩造之應有
10 部分比例如附表一所示。兩造就系爭土地並無不分割之約
11 定，亦無因法令或使用目的不能分割之情形，因兩造無法達
12 成分割之協議，乃訴請法院裁判分割。因系爭土地與東側毗
13 鄰之原同段913地號土地（下稱系爭913地號土地）之共有人
14 大部分相同，且系爭913地號土地已經本院112年度虎簡字第
15 155號民事簡易判決分割確定，因此配合系爭913地號土地共
16 有人之分得位置，對應系爭土地作為出入口，以利各共有人
17 能自系爭土地分得位置通行至公路，請求分割如雲林縣西螺
18 地政事務所（下稱西螺地政）民國113年4月2日土地複丈成
19 果圖（甲案）即附圖所示，即編號J部分由原告取得；編號K部
20 分由被告廖龍安、李樹旺、廖祈嘉共同取得；編號L由被告
21 廖明讀、廖坤倫、廖春沃、廖明通、廖惠鴻共同取得，至於
22 共有人分配面積有所增減部分，則以系爭土地之公告現值加
23 3成即每平方公尺3,640元（計算式： $2,800 \times 1.3 = 3,640$ ），
24 做為價金相互補償之基準，爰依民法第823條、第824條等規
25 定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

26 三、被告方面：

27 （一）被告廖龍安、李樹旺、廖祈嘉則表示：對於原告的主張沒有
28 意見等語。

29 （二）被告廖明讀、廖坤倫、廖春沃、廖明通、廖惠鴻經合法通
30 知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明
31 或陳述。

01 四、本院之判斷：

02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
03 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
04 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
05 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
06 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
07 配：1.以原物分配於各共有人，但各共有均受原物之分配
08 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；2.原物分配顯有
09 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，或以原物
10 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
11 有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有
12 明文。本件原告主張系爭土地為兩造所共有，兩造之應有部分
13 比例如附表一所示，且兩造間就系爭土地並無不分割之約
14 定等情，已據其提出系爭土地之登記第三類謄本為憑（見本
15 案卷第21至25頁），復為被告廖龍安、李樹旺、廖祈嘉到庭
16 所不爭執，且被告廖明讀、廖坤倫、廖春沃、廖明通、廖惠
17 鴻等已於相當時期受合法之通知，均未於言詞辯論期日到
18 場，亦未提出任何書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、
19 第280條第3項、第1項規定，視同自認，堪信為真實。又兩
20 造於本院調解期日及言詞辯論期日均未全部到庭，可認本件
21 無法以協議方式達成分割，是原告起訴請求裁判分割，核屬
22 有據，應予准許。

23 (二)法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲明、
24 應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共
25 有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共
26 有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因素。經
27 查，系爭土地為鄉村區之交通用地，有其登記第三類謄本、
28 土地建物查詢資料等在卷可稽，地形呈西北往東南走向之狹
29 長三角形，現況為空地，西側臨雲23線公路，東側毗鄰系爭
30 913地號土地，依本院112年度虎簡字第155號分割共有物事
31 件民事簡易判決所載（見本案卷第27至41頁），系爭913地

01 號土地北側分配由原告取得（即該案判決附圖編號D部分土
02 地）；中間位置分配由被告廖龍安、李樹旺及訴外人廖金
03 對、廖德等4人共同取得（即該案判決附圖編號E、F、G、H
04 部分土地）；南側位置則分配由被告廖明讀、廖坤倫、廖春
05 沃、廖明通、廖惠鴻等5人共同取得（即該案判決附圖編號I
06 部分土地）。本院審酌系爭土地雖為交通用地，涉及公眾通
07 行之公益，但尚未經政府機關辦理徵收，且系爭土地面積僅
08 53平方公尺，共有人卻多達9人，被告廖明讀、廖坤倫、廖
09 春沃、廖明通、廖惠鴻等5人之應有部分面積亦僅各2.65平
10 方公尺，若各共有均單獨受分配取得土地，顯然過於細
11 分，又系爭土地東側為系爭913地號土地、西側則為雲23線
12 公路，系爭913地號土地必須經由系爭土地與公路相通聯，
13 兩筆土地之共有人也大部分相同，是原告所主張之附圖分割
14 方案，考量系爭913地號土地通行公路之需要，依系爭913地
15 號土地上開之分割情形，將系爭土地分割為三區塊，使各共
16 有人受分配取得之土地與各自所有之系爭913地號土地相毗
17 鄰，可認屬適當之分割方法，也是最能發揮系爭土地之經濟
18 利用價值。又經本院將如附圖所示之分割方案圖送達予各被
19 告，除被告廖龍安、李樹旺、廖祈嘉到庭表示沒有意見外，
20 其餘被告並未到庭或以書狀表示爭執，可認其等對於該分割
21 方案應是同意或無其他意見，故綜合審酌系爭土地之性質、
22 使用現況、出入交通狀況、兩造之意願、利益及公平性等一
23 切情狀，認為原告所主張如附圖所示之分割方法應是最為適
24 當、公平之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

25 (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
26 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
27 明文。本件系爭土地依上開分割方案分割之結果，原告有增
28 加土地之分配，被告則有未分足應有部分面積之情形，依上
29 開規定，原告自應以金錢補償之。又原告主張本件金錢補償
30 基準是每平方公尺3,640元，已經被告廖龍安、李樹旺、廖
31 祈嘉等人到庭表示無意見，而被告廖明讀、廖坤倫、廖春

沃、廖明通、廖惠鴻等人經本院以通知書告知上開補償標準（見本案卷第103至111頁），其等均未到庭或以書狀表示意見，可認其等亦無意見，是以參酌上開兩造之意見，該找補金額之標準應屬可採，故經計算後，原告應提出如附表二所示之金額分別補償被告，以符公平。

五、按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。本件分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方法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，故原告請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其等應有部分之比例負擔，方屬公平，故命本件訴訟費用由兩造按附表一所示「分割前應有部分」之比例分擔。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中華民國 113 年 5 月 22 日
虎尾簡易庭 法官 廖國勝

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭（臺灣雲林地方法院虎尾簡易庭）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中華民國 113 年 5 月 22 日
書記官 廖千慧

附表：各共有人分割前後應有部分之面積(m²)

編號	共有人	分割前 應有部分	分割前 持分面積	分配 位置	區塊 面積	分配位置 之權利範圍	分配位置 之面積	面積增 減
1	潤豐不動產 投資開發有 限公司	4分之1	13.25	J	32	1分之1	32	+18.75
2	廖龍安即 廖峻皇	8分之1	6.625	K	15	4分之1	3.75	-2.875
3	李樹旺	8分之1	6.625			4分之1	3.75	-2.875
4	廖祈嘉	4分之1	13.25			2分之1	7.5	-5.75

(續上頁)

01

5	廖明讀	20分之1	2.65	L	6	5分之1	1.2	-1.45
6	廖坤倫	20分之1	2.65			5分之1	1.2	-1.45
7	廖春沃	20分之1	2.65			5分之1	1.2	-1.45
8	廖明通	20分之1	2.65			5分之1	1.2	-1.45
9	廖惠鴻	20分之1	2.65			5分之1	1.2	-1.45
合計		1分之1	53		53		53	0

02

附表二：找補表(新臺幣：元)

03

註：以每平方公尺新臺幣3,640元計算。

04

應補償人 受補償人	潤豐不動產投資 開發有限公司
廖龍安即廖峻皇	10,465
李樹旺	10,465
廖祈嘉	20,930
廖明讀	5,278
廖坤倫	5,278
廖春沃	5,278
廖明通	5,278
廖惠鴻	5,278
應補償合計	68,250