

臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度重訴字第7號

原告 麗翔建設有限公司

法定代理人 游玉緒

訴訟代理人 黃心賢律師

被告 莊松財

訴訟代理人 莊似玉

莊雯琪

被告 莊文福

訴訟代理人 莊宜哲

被告 游新龍

訴訟代理人 陳榮泉

廖漢輝

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落宜蘭縣○○鄉○○段0000地號土地，應依如附圖丙案所示方法予以分割，其中如附圖丙案所示編號G部分土地（面積76.25平方公尺）分歸被告莊文福取得；編號H部分土地（面積76.25平方公尺）分歸被告莊松財取得；編號I部分土地（面積787.90平方公尺）分歸被告游新龍取得；其餘部分由原告取得。

原告與被告莊松財、被告莊文福共有坐落宜蘭縣○○鄉○○段000000地號（面積265平方公尺）及同段1116-4地號土地（面積119平方公尺），由原告取得。

原告應補償被告莊松財及被告莊文福各新臺幣伍拾陸萬元。

訴訟費用由兩造依附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

01 一、原告起訴主張：坐落宜蘭縣○○鄉○○段0000地號土地（下
02 稱1116號土地）為兩造所共有，應有部分原告為72分之35、
03 被告莊松財為24分之1、被告莊文福為24分之1、被告游新龍
04 為72分之31；坐落宜蘭縣○○鄉○○段000000地號土地（下
05 稱1116-1號土地）及同段1116-4地號土地（下稱1116-4號土
06 地）為原告和被告莊松財、被告莊文福共有，應有部分皆為
07 原告10分之9，被告莊松財及被告莊文福各為20分之1。兩造
08 就1116號土地、1116-1號土地及1116-4號土地（下合稱系爭
09 土地）並無不分割之協議，系爭土地亦無因物之使用目的不
10 能分割之情形，然兩造就系爭土地無法達成分割協議，為避
11 免系爭土地整體使用收益之困難，爰依民法第823條及第824
12 條之規定，提起本件訴訟。並請求將1116號土地依宜蘭縣宜
13 蘭地政事務所複丈日期民國111年12月15日土地複丈成果圖
14 （下稱附圖，見本院卷第219頁）丙案所示為原物分割，其
15 中編號G部分由被告莊文福取得，編號H部分由被告莊松財取
16 得，編號I部分由被告游新龍取得，其餘部分由原告取得。
17 另1116-1、1116-4號土地則分歸原告取得，並由原告分別補
18 償被告莊松財、莊文福各新臺幣（下同）559,940元等語，
19 並聲明：兩造共有之系爭土地應予分割。

20 二、被告方面：

21 （一）被告莊松財、莊文福以：如原告補償方案合理，同意就11
22 16-1號土地及1116-4號土地為分割，至1116號土地有伊等
23 所有未辦理保存登記之建物坐落其上，故希望將伊等所有
24 之建物保留，將土地分配在建物位置，並請求依宜蘭縣宜
25 蘭地政事務所複丈日期111年6月30日土地複丈成果圖（下
26 稱附圖二，見本院卷第145頁）所示被告所提方案為原物
27 分割，其中編號E部分由被告莊文福取得、編號F部分由被
28 告莊松財取得、編號D部分則由原告與被告游新龍繼續維
29 持共有等語，資為抗辯。

30 （二）被告游新龍則以：同意原告分割方案，無意願與原告繼續
31 維持共有關係等語。

01 三、本院之判斷：

- 02 (一) 1116號土地為兩造所共有，應有部分為原告72分之35，被
03 告莊松財為24分之1、被告莊文福為24分之1、被告游新龍
04 為72分之31；1116-1、1116-4號土地皆為原告與被告莊松
05 財、被告莊文福共有，應有部分皆為原告10分之9，被告
06 莊松財及被告莊文福各為20分之1。兩造就系爭土地並無
07 不能分割之協議，且系爭土地亦無因物之使用目的不能分
08 割之情形，另1116號土地有被告莊松財、被告莊文福所有
09 未辦理保存登記之門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○村○○路0
10 段00號房屋坐落其上等情，有土地登記謄本（見本院卷第
11 15至18頁）、本院111年6月30日現場勘驗筆錄及現場照片
12 （見本院卷第114至127頁）、本院111年12月15日現場勘
13 驗筆錄（見本院卷第207至213頁）、宜蘭縣政府財政稅務
14 局111年7月14日宜財稅產字第1110065043號函及房屋稅籍
15 證明書（見本院卷第135至143頁）、附圖及附圖二等在卷
16 可證，此等事實復為原、被告所不爭執，皆堪信為真實。
- 17 (二) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
18 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
19 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。第按分割共
20 有物之目的，在於消滅共有關係，至於分割之方法，則由
21 法院依職權定之，不受當事人聲明之拘束（最高法院68年
22 台上字第3247號判決意旨參照）。又按分割共有物，究以
23 原物分割，或變賣共有物分配其價金，法院固有自由裁量
24 之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲
25 明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平
26 決定之（最高法院84年度台上字第1756號判決意旨參
27 照）。
- 28 (三) 經查，觀以附圖及附圖二所示，1116號土地現利用同段11
29 16-5地號土地（下稱1116-5號土地）上之道路對外通行，
30 而1116號土地南側及1116-5號土地邊界長度為25.41公尺
31 等，是為避免各共有人於分割後產生額外紛爭，並符合分

01 割後土地之經濟效用，自應確保各共有人分割所得之部分
02 皆可與1116-5號土地相通，或有其他適當及合理之方式得
03 對外通行。惟查，1116號土地各共有人應有部分比例，被
04 告莊松財、被告莊文福部分僅為24分之1，業如前述，則
05 倘依被告莊松財、被告莊文福所主張之附圖二所示被告方
06 案進行分割，被告莊松財、被告莊文福可分得與1116-5號
07 土地相鄰部分之寬度分別為8.86公尺及8.61公尺，而被告
08 游新龍應有部分比例為72分之31，卻僅能分得7.94公尺，
09 是此分配之結果對被告游新龍而言顯屬不公。而如依附圖
10 所示丙案之分割方案，則被告莊松財、被告莊文福可分得
11 與1116-5號土地相鄰部分寬度皆為5.68公尺，該寬度應尚
12 無礙於其正常出入，而被告游新龍可分得寬度約為14.05
13 公尺，原告分得部分雖未與1116-5號土地相鄰，惟原告尚
14 得透過1116-4號土地對外通行，是以此方式分配對各共有
15 人而言應較公平。兼衡原告及被告游新龍均同意以此方式
16 進行分割，且對照附圖、附圖二，亦可見被告莊松財、被
17 告莊文福所有未辦保存登記房屋大部分確實分別坐落於附
18 圖丙案所示編號G、H部分，是如令編號G部分由被告莊文
19 福取得，編號H部分由被告莊松財取得，亦較有利於該二
20 人保存其所有之房屋，且不至於過度犧牲原告及被告游新
21 龍之財產利益。

22 (四) 又查，被告莊松財、被告莊文福就1116-1及1116-4號土地
23 應有部分比例皆各為20分之1，而1116-1號土地、1116-4
24 號土地面積分別為264平方公尺及119平方公尺，則如採原
25 物分割，被告莊松財、被告莊文福就上開2筆土地各皆僅
26 能分得13.25平方公尺及5.95平方公尺，除其分得面積狹
27 小而難以為一般通常使用外，更將使土地之所有分布零碎
28 化，而不利於該2筆土地整體之經濟價值利用，是本院認
29 如將土地分配予原告，而令原告以金錢補償被告莊松財、
30 被告莊文福2人，應係斟酌共有物之性質、經濟效用及全
31 體共有人之利益後，較為公平之分割方式。又就補償金額

01 方面，1116-1、1116-4號土地經送上為不動產估價師事務
02 所做成鑑定，其中1116-1號土地全部價值為7,240,000
03 元；1116-4號土地全部價值則為3,960,000元，有上為不
04 動產估價師事務所出具之不動產估價報告書1份在卷可
05 佐，是被告莊松財、被告莊文福應有部分比例皆為20分之
06 1，其就1116-1號土地、1116-4號土地所能分得之補償應
07 分別為362,000元及198,000元（計算式分別為：7,240,00
08 0÷20=362,000；3,960,000÷20=198,000），是原告應補
09 償被告莊松財、被告莊文福每人各560,000元（計算式
10 為：198,000+362,000=560,000）較為合理。

11 四、綜上所述，本院在斟酌系爭土地之型態、使用情形、經濟效
12 用、兩造之利益及意願等一切情狀後，認1116號土地之分割
13 方法，應以附圖丙案之方式分割，其中如編號G部分土地分
14 歸被告莊文福取得；編號H部分土地分歸被告莊松財取得；
15 編號I部分土地分歸被告游新龍取得；其餘部分由原告取
16 得，較為適當；1116-1號土地及1116-4號土地則分配予原
17 告，並由原告分別補償被告莊松財、被告莊文福每人各560,
18 000元為適當方法，爰宣告如主文所示。

19 五、末按因共有物分割涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公
20 平者，法院得酌量情形命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴
21 訟法第80條之1定有明文。本件兩造因系爭土地無法協議分
22 割而涉訟，本院雖准原告之請求而分割系爭土地，然分割方
23 法係考量全體共有人之利益後所為之決定，原告既為共有人
24 之一，亦同受其利，若全由敗訴當事人負擔訴訟費用，顯失
25 公平，故本件訴訟費用，自應由兩造按附表「訴訟費用分擔
26 比例」欄所示比例負擔，爰判決如主文第4項所示。

27 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
28 民事庭法 官 許婉芳

29 以上為正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
31 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
04 書記官 鄒明家

05 附表：
06

編號	共有人	訴訟費用分擔比例
1	麗翔建設有限公司	59.07%
2	游新龍	32.17%
3	莊松財	4.38%
4	莊文福	4.38%