

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度宜簡字第160號

原告 劉惠庸  
訴訟代理人 林正欣律師  
被告 簡君晏

林靜迦

上二人共同

訴訟代理人 簡坤山律師  
被告 劉明華  
劉美寶

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落宜蘭縣○○市○○○段00地號土地應予分割，並由被告劉美寶單獨取得全部。

被告劉美寶應補償原告及被告簡君晏、林靜迦、劉明華如附表二「應受補償金額」欄所示金額。

訴訟費用由兩造依附表一「應有部分比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之一部或全部。但被告已為本案之言詞辯論，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1、2項定有明文。本件原告於民國113年12月17日言詞辯論期日中當庭以言詞撤回對被告林月德、林俊傑、林榮鋒、林榮鎮、林裕哲、蔡密之起訴，並經上開被告當庭同意（見本院卷第364頁），於法並無不合，應予准許。

二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明：就兩造共有坐

01 落宜蘭市○○○段00地號之土地（下稱系爭土地）及其上宜  
02 蘭市○○○段00○號之建物，權利範圍全部，均分割予被告  
03 劉美寶所有，並由被告劉美寶按各共有人應有部分比例給付  
04 各共有人補償金（見本院卷第12頁）。嗣原告減縮聲明請求  
05 分割之共有物，變更聲明為：系爭土地均分配予被告劉美寶  
06 所有，並由被告劉美寶按各共有人應有部分比例給付各共有  
07 人補償金（見本院卷第365頁），核屬減縮應受判決事項之  
08 聲明，合於前揭規定，應予准許。

09 三、被告劉美寶、劉明華經合法通知，無正當理由未於言詞辯論  
10 期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依  
11 原告聲請，由其一造辯論而為判決。

## 12 貳、實體方面

13 一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所  
14 示，土地上現有一門牌號碼為宜蘭縣○○市○○路00號之未  
15 保存登記鐵皮建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房  
16 地）坐落其上，被告劉美寶為系爭建物之共有人。被告劉美  
17 寶自父執輩時起即居住於系爭房地，就系爭房地有多年使用  
18 管理之事實及感情，且系爭房地雖各為獨立之不動產，但房  
19 屋性質上不能與土地使用權分離而存在，故宜使二者之所有  
20 權歸屬同一，避免房屋遭拆除，以維護被告劉美寶之居住權  
21 及社會經濟，故請求將系爭土地原物分割予被告劉美寶，再  
22 由被告劉美寶金錢補償原告及被告簡君晏、劉明華、林靜  
23 迦，此分割方案亦為原告及被告劉美寶、劉明華所同意。爰  
24 依民法第823條第1項、第824條規定，提起本件訴訟。並聲  
25 明：如主文第1、2項所示。

## 26 二、被告方面：

27 （一）被告簡君晏、林靜迦則以：不同意原告主張之分割方案，  
28 請求將系爭土地分割為如宜蘭縣宜蘭地政事務所複丈日期  
29 為113年10月14日之土地複丈成果圖（下稱附圖）所示，  
30 並以附圖中所示之「擬分割線」（下稱系爭擬分割線）將  
31 系爭土地分割為編號甲、乙兩塊，兩塊面積相等，編號甲

01 之土地由原告及被告劉美寶、劉明華共有，編號乙之土地  
02 由被告簡君晏、林靜迦共有，因編號乙之土地鄰接坐落宜  
03 蘭市○○○段00地號土地（下稱36地號土地），該土地亦  
04 為被告簡君晏、林靜迦共有，其2人可就編號乙之土地與3  
05 6地號土地合併使用，且編號甲、編號乙之土地均不會因  
06 分割而成為袋地，對原告及被告劉美寶、劉明華並無不利  
07 等語，並聲明：原告之訴駁回。

08 （二）被告劉美寶、劉明華未於本院言詞辯論期日到場，然具狀  
09 陳稱：同意原告於起訴狀提出之分割方案等語（見本院卷  
10 第332頁）。

### 11 三、得心證之理由：

12 （一）共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但  
13 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不  
14 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割  
15 之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命  
16 以原物分配於各共有人，但各共有均受原物之分配顯有  
17 困難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分配時，  
18 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，  
19 得以金錢補償之，民法第823條第1項、第824條第1項、第  
20 2項第1款、第3項分別有明文規定。共有物之分割方法，  
21 須先就原物分配，於原物分配有困難時，始予變賣，以價  
22 金分配於各共有人，而就原物分配時，如發現共有人中有  
23 不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之（最高法  
24 院51年度台上字第1659號判決參照）。另因共有物之原物  
25 分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共  
26 有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得  
27 部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘  
28 分得價值較高及分得價值較低之共有均為多數時，該每  
29 一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值  
30 較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定  
31 其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相

移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決參照）。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、價格、利用價值與經濟效用及全體共有人之利益等，而本裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判意旨可供參照）。因此，法院裁判分割前，應審酌當事人之聲明、應有部分之比例、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係等因素維持全體共有人之公平為綜合判斷。

（二）經查，系爭土地為兩造分別共有，兩造之應有部分如附表一所示；系爭建物坐落於系爭土地上，為被告劉美寶與訴外人劉美珍、劉惠陸共有，占用系爭土地之面積為63.27平方公尺；36地號土地則鄰接系爭土地，為被告簡君晏、林靜迦共有，有系爭土地登記公務用謄本、36地號土地登記謄本及本院112年度宜訴字第7號民事判決（見本院卷第150、186至187、276至289頁）附卷為證，且為兩造所不爭執，堪信為真實。則原告本於系爭土地共有人之地位訴請裁判分割，並經被告簡君晏、林靜迦表示兩造於訴訟前就系爭土地之分割方法持續希望以協商方式處理，惟均無果等語（見本院卷第144頁），且迄至本件言詞辯論終結前，兩造就分割方法仍無共識，足認兩造就系爭土地之分割方法不能協議決定，而系爭土地依物之使用目的並無不能分割之情形，兩造亦未訂定不分割之期限，復查無何法令之限制，是依上開規定，原告提起本件訴訟，核屬有據。

（三）而依附圖所示，系爭土地略呈南北向長條之類長方型狀，西側與同段36地號土地相鄰、東側為同段38地號土地、北側為宜蘭市○○路○○○道路○○○段00地號土地）、南側西半部與同段40號地號土地相鄰、東半部與公有交通用地（即同段13地號土地）相接，總面積為67.22平方公

尺，現並有系爭建物坐落其上。則依系爭房地之利用狀況，不論係依原告或被告簡君晏、林靜迦之分割方案，分割後之土地均可通行至公路，不會使各塊土地成為袋地，然考量系爭建物占用系爭土地之面積已逾9成，且被告劉美寶同時為系爭土地及系爭建物之共有人之一，已居住於系爭建物內幾十年，若將系爭土地原物分配予被告劉美寶單獨所有，可使系爭建物對基地享有合法占有權源，避免建物所有人日後就被告劉美寶未分得之土地部分尚須與土地所有人協商，以取得合法使用土地之權利，減少勞費成本之消耗，亦可避免該部分土地所有人向建物所有人請求返還土地，最終導致建物需拆除而減損社會整體經濟效益，故基於促進房地合一，提高土地利用價值之目的，避免房地之法律關係趨於複雜，原告主張將系爭土地分配予被告劉美寶單獨所有之分割方案，應屬妥當。

（四）至被告簡君晏及林靜迦所提之分割方案，雖以系爭擬分割線將系爭土地一分为二，渠等並陳稱得將分得之土地與鄰地即其等所有之36號地號土地合併使用，增加經濟效用等語。然若其等欲將兩塊土地合併利用，即需拆除系爭建物，對於社會整體效益有所不利，且分割後原告及被告劉美寶、劉明華可分得之土地僅餘33.61平方公尺，約10坪大小，面積已顯零碎，將造成共有人難以妥善規劃分得土地，大幅減損該部分土地之使用利益及市場價值，相較原告所提之分割方案略顯不妥。

（五）是以，本院斟酌系爭土地共有人之利益、土地所處位置、土地目前使用狀態、兩造之意願、系爭建物現況、分割後之經濟效用、兩造權利範圍等情狀，本院認由被告劉美寶取得系爭土地之全部所有權，再由被告劉美寶以價金補償原告及其餘被告之分割方案為適當。而經本院依聲請囑託上為不動產估價師事務所就系爭土地為鑑價，經對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素分析，採用比較法及成本法之土地開發分析法二種估價方法進行評估

01 結果，認系爭土地之市價應為新臺幣（下同）890萬元，  
02 此有前述估價報告書在卷（外放）可憑。本院審酌前述鑑  
03 定機關據以鑑定之參酌數據尚屬明確，且該鑑定並未發現  
04 有何違反技術法規，或與經驗法則相違背之情事，復為兩  
05 造所不爭執（見本院卷第366頁），故估價報告書之鑑定  
06 結論，應屬可採。準此，原告及其餘被告既有無法按其應  
07 有部分受分配情形，自有以金錢補償之必要，爰以系爭土  
08 地之價值890萬元為基礎，計算原告及被告劉明華、簡君  
09 晏、林靜迦就各自所有系爭土地之應有部分價值（四捨五  
10 入至個位數）後，由被告劉美寶應按各該價值以金錢補償  
11 他共有人，找補金額如附表二所示。

12 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求  
13 分割系爭土地，為有理由，而系爭土地分歸被告劉美寶單獨  
14 取得，並由被告劉美寶依附表二「應受補償金額」欄所示之  
15 金額補償「受補償人」欄所示之人，較為公平合理，爰判決  
16 如主文第1、2項所示。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
18 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

19 六、末按分割共有物事件本質上並無訟爭性，兩造本可互換地  
20 位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，且兩造均因本  
21 件裁判分割均蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公  
22 平，故本院認於裁判分割共有物訴訟，於法院准予分割，原  
23 告之訴為有理由時，仍應由兩造依系爭土地應有部分比例即  
24 附表一所示比例負擔訴訟費用較符合公平原則，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

27 臺灣宜蘭地方法院宜蘭簡易庭

28 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 114 年 1 月 14 日  
04 書記官 鄒明家

05 附表一：原告請求分割之土地  
06

不動產種類	地號	面積 (平方公尺)	權利範圍	應有部分比例
土地	宜蘭市○○ ○段000000 000地號	67.22	全部	原告劉惠庸：20分之1 被告劉明華：20分之1 被告簡君晏：96分之11 被告林靜迦：96分之37 被告劉美寶：20分之8

07 附表二：應補償人為被告劉美寶  
08

受補償人	應受補償金額
劉惠庸	44萬5,000元
劉明華	44萬5,000元
簡君晏	101萬9,792元
林靜迦	343萬208元