

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第196號

原告 蔡吉祥（即張進茂之承受訴訟人）

訴訟代理人 陳樹村律師

陳明瑾律師

被告 張來進

張水德

張芳瑞

上一人

訴訟代理人 張文慶

複代理人 林鼎越律師

被告 王薰卿

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之土地分割如附圖暨附表一「分割後編號暨面積」欄所示。

兩造之各補償及受補償之金額如附表二至附表四所示。

訴訟費用由兩造按附表一「兩造原應有部分」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

坐落如附表一所示之土地（下各以地號稱之，合稱則稱系爭土地），原共有人張進茂於起訴後之民國113年12月11日死亡，系爭土地由其繼承人即原告蔡吉祥繼承取得，已辦畢繼承登記，並由蔡吉祥具狀聲明承受訴訟等情，有張進茂之除戶戶籍謄本、蔡吉祥之戶籍謄本、系爭土地登記謄本附卷可稽（參重訴卷第341至343、425至433頁），依民事訴訟法第175條第2項規定，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表一
03 「兩造原應有部分」欄所示，兩造就系爭土地無不分割協
04 議，依系爭土地之使用分區、使用目的亦無不能分割情事，
05 惟兩造間迄今仍未能達成分割協議，爰依民法第823條第1項
06 規定，請求裁判分割系爭土地等語。並聲明：(一)兩造共有系
07 爭土地分割如附圖及附表一「分割後編號暨面積」欄所示。
08 (二)兩造依如眾城不動產估價師事務所（下稱眾城事務所）
09 (114)眾城估字第CC-00000000號不動產估價報告書（下稱
10 系爭估價報告書）第8頁(四)各共有人間找補金額表所示方式
11 找補。

12 二、被告張來進、王薰卿、張水德則均表示：對原告主張之分割
13 方案暨系爭估價報告書之找補金額無意見等語。被告張芳瑞
14 則表示：希望依應得部分比例換算面積分得土地；又所分得
15 土地在最裡面又臨排水溝，且需私設道路對外，其價值本即
16 不高，私設道路願依公告現值計價補償，並提供給全體共有
17 人通行使用，惟對系爭估價報告書之找補金額無意見等語。

18 三、得心證理由：

19 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
20 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
21 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
22 方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命以原物
23 分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，
24 得將原物分配於部分共有人；共有人相同之數不動產，除法
25 令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1
26 項、第824條第1項、第2項第1款、第5項分別定有明文。共
27 有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌
28 當事人之意願、利害關係、共有物使用情形、經濟效用、性
29 質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值是
30 否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有
31 人所主張分割方法之拘束。

01 (二)系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表一「兩造原應有
02 部分」欄所示，有前引土地登記謄本在卷可稽。系爭土地並
03 無不能分割之情形，共有人間就系爭土地並無不能分割之協
04 議，亦未以契約訂有不分割期限，且現不能協議分割，亦為
05 兩造所不爭執，是原告請求裁判分割系爭土地，即屬有據。

06 (三)經查，系爭土地各屬不同分區如附表一編號「使用分區」欄
07 所示，依地籍測量實施規則第224條及民法第824條之立法理
08 由，原則上不能合併為1宗土地而為分割；又其上已有部分
09 使用人興建地上物使用，此有本院現場勘驗筆錄暨高雄市政
10 府地政局大寮地政事務所（下稱大寮地政）依本院囑託繪製
11 之系爭土地現況測量果圖暨面積計算表在卷（參重訴卷第17
12 7至179頁）可佐；則本院審酌：

13 1.以共有人間長期使用之位置為基礎，考量在土地整體規畫
14 下盡量維持現有建物，使其分割後能與土地所有權人合
15 一，讓原共有人能維持原本對系爭土地之使用，減少拆屋
16 還地之後續紛爭。

17 2.又雖系爭土地分區不同不能合併分割為1宗土地，惟可各
18 依民法第824條之方式分割，併考量土地整體之使用暨經
19 濟價值，讓各共有人就各土地分得部分相鄰或相連。如：
20 原告所分得之系爭49-1地號土地E1部分與系爭49地號土地
21 E2部分連接、被告張來進所分得之系爭49-1地號土地A1
22 部分與系爭49地號土地A2部分連接、被告王薰卿所分得之
23 系爭49-1地號土地B1部分與系爭49地號土地B2部分連接、
24 被告張水德所分得之系爭49-1地號土地C1部分與系爭49地
25 號土地C2部分連接、被告張芳瑞所分得之系爭49-1地號土
26 地D1部分與系爭49地號土地D2部分及系爭49-2地號土地D3
27 部分連接。又因系爭49-2地號土地面積過小，已不宜再為
28 分割，故考量上述使用及與其他各筆土地之相對位置，均
29 分由張芳瑞取得，再由其補償給其他共有人。

30 3.另就被告張芳瑞部分，其所使用暨分得之土地未鄰道路，
31 故需留有對外通行之道路，又參考內政部國土管理署「劃

01 設消防車輛救災活動空間指導原則」，消防車輛通行之道
02 路或通路，至少應保持3.5公尺以上淨寬一節，此有高雄
03 市政府消防局113年9月10日高市消防救字第11335074700
04 號函在卷可佐（參重訴卷第263至266頁），故劃設3.5公
05 尺寬之土地供其作為通路使用，並為其單獨所有，此亦據
06 兩造同意（參同上卷第389頁）。張芳瑞雖就所分得部分
07 認面積過大，希望符合其應有部分換算面積，惟其未再提
08 出可符合其既要保有使用部分、留有對外通路、又能僅分
09 得其應有部分換算之面積之具體修正方案，另雖亦表示要
10 將通路供全體共有人使用，惟其他共有人均已表示沒有用
11 到該道路等語（參同上卷第388頁），且其已同意系爭估
12 價報告書依上開分割方案所定之補償金額（參同上卷第52
13 2頁），故認應以上開分割方案為妥適。

14 4.則經本院審酌上開情形，認系爭土地之分割以如附圖暨附
15 表一所示方案分割，符合系爭土地之經濟效用及全體共有
16 人之利益，應屬適切之分割方案。

17 (四)又按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
18 應有部分受分配者，得以金錢補償之；前條第3項之情形，
19 如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對
20 於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；前項抵押權應於
21 辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第2項但
22 書之抵押權，民法第824條第3項、第824條之1第4項、第5項
23 分別定有明文。經查：

24 1.就系爭土地之分割方式，在採如附圖暨附表一所示分割方
25 式進行原物分割，已如前述，而經本院囑託眾城事務所進
26 行鑑定，其評估分割後系爭土地之各筆地價，並依原登記
27 之應有部分比例，計算各共有人本應分配到之權利價值，
28 再就上開分割方案分配情形，計算各共有人應分配與受分
29 配土地價值，認確有差額存在，並據以計算各共有人間須
30 相互找補之應受補償及應付補償之金額一情，參系爭估價
31 報告書第3至8頁可知。

01 2.惟因本件分割涉及3筆土地，則為金錢補償時，應就各筆
02 土地之金錢補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之
03 範圍，俾於辦理共有物分割登記時，一併登記，故參酌系
04 爭估價報告書所計算之分割方案分得土地價值表，就系爭
05 3筆土地計算各共有人間找補金額如附表二至四所示。另
06 因在計算各共有人應分配權利價值時，採四捨五入至個位
07 數之方式，且為調合各共有人間應補償金額及受補償金額
08 之一致，故就找補金額略有調整如上開附表備註欄所示，
09 併予敘明。

10 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定請求裁判分割系爭
11 土地，為有理由，應予准許。本院審酌系爭土地之使用現
12 況，並考量系爭土地之整體利用之效益等一切情狀，認應依
13 附表一暨附圖所示之方式進行原物分割，並以如附表二至四
14 所示之方式為金錢補償。

15 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。蓋分割共有
16 物之訴，就兩造而言係屬固有必要共同訴訟，本質上並無訟
17 爭性，兩造間本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割。
18 本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不
19 得不然，是以本院認本件之訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯
20 失公平，而應由兩造按原應有部分之比例分擔，較為公允，
21 是依前開規定定訴訟費用負擔之依據。

22 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

23 民事第三庭 法官 李怡蓉

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

28 書記官 陳日瑩

29 附表一：

30

編號	分割前地號	面積 (m ²)	使用分區	兩造原應有部分	分割後編號	分割後土地面積
----	-------	----------------------	------	---------	-------	---------

01

						(m ²)
1	高雄市 ○○區 ○○○○ 0地號 (農業 區)	2400.55	農業 區	張來進1/7	A2	331.56
				王薰卿1/21	B2	104.36
				張水德1/7	C2	336.59
				張芳瑞1/7	D2	775.73
				蔡吉祥11/21	E2	852.3
2	同上段4 9-1地號 (道路 用地)	107.07	道路 用地	張來進1/7	A1	26.74
				王薰卿1/21	B1	19.87
				張水德1/7	C1	21.71
				張芳瑞1/7	D1	15.66
				蔡吉祥11/21	E1	23.1
3	同上段4 9-2地號 (河川 區)	0.45	河川 區	張來進1/7	無	0
				王薰卿1/21	無	0
				張水德1/7	無	0
				張芳瑞1/7	D3	0.45
				蔡吉祥11/21	無	0

02 註：因四捨五入之計算，各共有人分割後所分得土地面積與該土
03 地分割前面積略有誤：

04 1.編號1所示土地分割後面積總計為2400.54m²。

05 2.編號2所示土地分割後面積總計為107.08m²。

06 附表二（系爭49地號土地各共有人間找補金額）：

07

應付補 償金額	1	2	3	4	5	補償總額
	張來進	王薰卿	張水德	張芳瑞	蔡吉祥	
應受補 償金額	1,070,098元	206,939元	1,108,452元	6,314,464元	-	8,699,953元
蔡吉祥	1,070,098元	206,939元	1,108,452元	6,314,464元	-	-
應受補償總額	-	-	-	-	8,699,949元	-
備註	蔡吉祥原應受補償之數額為8,699,949元，惟為使找補金額一致，其他共有人應付補償金額暨法定抵押權擔保之數額，仍以「應付補償金額」欄為準。					

08 附表三（系爭49-1地號土地各共有人間找補金額）：

01

應付補償金額	1	2	3	4	5	補償總額
	張來進	王薰卿	張水德	張芳瑞	蔡吉祥	
應受補償金額	127,016元	163,958元	71,183元	4,028元	-	366,185元
張來進	-	-	-	-	-	-
王薰卿	-	-	-	-	-	-
張水德	-	-	-	-	-	-
張芳瑞	-	-	-	-	-	-
蔡吉祥	127,016元	163,958元	71,183元	4,028元	-	-
應受補償總額	-	-	-	-	366,184元	-
備註	蔡吉祥原應受補償之數額為366,184元，惟為使找補金額一致，其他共有人應付補償金額暨法定抵押權擔保之數額，仍以「應付補償金額」欄為準。					

02
03

附表四（系爭49-2地號土地各共有人間找補金額）：

應付補償金額	1	2	3	4	5	合計應付補償款
	張來進	王薰卿	張水德	張芳瑞	蔡吉祥	
應受補償金額	-	-	-	7,174元	-	7,174元
張來進	-	-	-	1,196元	-	-
王薰卿	-	-	-	399元	-	-
張水德	-	-	-	1,196元	-	-
蔡吉祥	-	-	-	4,384元	-	-
應受補償總額	-	-	-	7,175元	-	-
備註	張芳瑞原應補償之數額為7,174元，惟為使找補金額一致，其應給付其他共有人之補償金額暨法定抵押權擔保之數額，以其他共有人「應受補償金額」欄為準。					