臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第203號

原告 蔡士偉
訴訟代理人 陳俊偉律師
被告 蔡明霖
訴訟代理人 蔡長佑律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○○段○○○○地號、面積一七一八點六五平方公尺之土地，應分割如附圖所示：編號七八三部分，面積八五九點三二平方公尺，分歸被告取得；編號七八三（一）部分，面積八五九點三三平方公尺，分歸原告取得。被告應補償原告新臺幣壹佰壹拾壹萬陸仟捌佰陸拾陸元。訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○○段000地號、面積1718.65m²之土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，兩造應有部分各為1/2，系爭土地並無因法令或使用目的不能分割之情形，且兩造間亦未訂有不分割之契約，惟無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項前段、第824條規定，請求分割如附圖所示：編號783(1)部分（面積859.33m²）分歸原告取得；編號783部分（面積859.32m²）分歸被告取得，又被告所分得部分價值較高，應依鑑價報告由被告補償原告，或減少分得土地面積；倘被告不願補償原告或減少分得土地面積，則請求編號783(1)部分（面積859.33m²）分歸被告取得；編號783部分（面積859.32m²）分歸原告取得，並由原告補償被告等語。
- 二、被告則以：伊所居住使用之三合院未保存登記建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號，下稱系爭建物）坐落系爭土地如附圖所示編號783部分，伊同意分得該部分土地，又兩

01 造分得土地之面積相同，且均單面臨無名巷，伊所分得部分
02 與○○路間尚有同段781、781-1、782地號土地相隔，其上
03 並有第三人所有之建物，伊所分得部分並非雙面臨路，價值
04 並無較高，伊不同意補償原告或減少分得土地面積等語。

05 三、兩造不爭執事項（見本院卷第129頁）：

06 (一)系爭土地為兩造共有，兩造應有部分各為1/2。

07 (二)系爭建物坐落系爭土地上如附圖所示編號783部分，系爭建
08 物為被告居住使用，且具有事實上處分權。

09 (三)系爭土地北側同段783-1地號土地為8米計劃道路亦為既成巷
10 道，系爭土地東側同段781地號土地為國有土地，目前為○
11 ○路，同段781-1地號土地為國有土地，其上有第三人建
12 物，同段782地號土地為被告所有。

13 四、本院之判斷：

14 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
15 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
16 在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張系爭土地
17 為兩造所共有，應有部分各為1/2等情，業據其提出系爭土
18 地登記謄本為證（見調解卷第11頁），且為被告所不否認，
19 並有高雄市政府地政局大寮地政事務所民國112年7月4日函
20 文檢附之系爭土地登記謄本、地籍圖謄本、異動索引等附卷
21 可稽（見調解卷第33至39-2頁），堪信為真實。又系爭土地
22 兩造並無不能分割之協議，亦無使用目的不能分割之情事，
23 惟兩造就分割方法無法達成協議，是原告請求裁判分割系爭
24 土地，即屬有據。

25 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
26 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
27 以原物分配於各共有人，民法第824條。又法院就共有物之
28 分割方法本有自由裁量之權限，惟應斟酌當事人之聲明，各
29 共有人之利害關係，及共有物之性質、價格、利用價值、使
30 用現況及分割後之經濟效益等情事，而為適當之分配，且以
31 維持全體共有人之公平為其判斷基準。經查，系爭土地之使

01 用現況，目前僅有系爭建物坐落系爭土地如附圖所示編號78
02 3部分，由被告居住使用，其餘為空地，又系爭土地北側面
03 臨同段783-1地號土地，為計畫道路，亦為既成巷道，兩造
04 目前均由該既成巷道出入等情，此為兩造所不爭執（見兩造
05 不爭執事項(二)、(三)），且有兩造書狀所附現場相片在卷可參
06 （見調解卷第65至69、75至79頁），並經本院會同地政人員
07 現場勘驗屬實，亦有勘驗筆錄、現場照片、高雄市政府地政
08 局大寮地政事務所113年4月10日函文檢附之分割測量成果圖
09 等附卷足憑（見本院卷第39至65頁），本院審酌各共有人使
10 用系爭土地之現況，並斟酌兩造意願之方案，應以原物分割
11 為妥適，又依原告所提分割方案，如附圖所示編號783(1)部
12 分（面積859.33m²）分歸原告取得，編號783部分（面積85
13 9.32m²）分歸被告取得，則兩造所分得之土地均得面臨北側
14 既成巷道而有聯外道路，且系爭建物坐落基地由被告取得，
15 系爭建物可繼續由被告居住使用而無需拆除，亦能兼顧經濟
16 效益，在土地利用及價值上應能發揮較大效能，並為被告所
17 同意，堪認系爭土地依原告分割方案，應屬適當。

18 (三)另按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
19 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
20 有明文。其立法意旨謂：以原物分配於部分共有人，未受分
21 配之共有人得以金錢補償之，始為平允；至於按其應有部分
22 受分配者，如依原物之數量按其應有部分之比例分配，價值
23 顯不相當者，自應依其價值按其應有部分比例分配。又法院
24 裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物
25 之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其
26 應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，
27 法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年台上字第2117號
28 民事判決先例參照）。經查，原告主張系爭土地按其方案分
29 割結果，因兩造分得土地之臨路情形、經濟效益、發展力等
30 各不相同，致兩造所分得土地之價值有所差別等情，此雖為
31 被告所否認，然經本院囑託誠富不動產估價師事務所鑑定兩

01 造分得土地價值及找補金額，鑑定結果認應由被告補償原告
02 新臺幣（下同）1,116,866元，有不動產估價報告書（下稱
03 系爭報告書）可參。本院審酌前開估價係綜合考量產權、一
04 般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的
05 依最有效使用情況下，及估價師專業意見分析後，採用比較
06 法及土地開發分析法等估價方法進行評估，決定分割後各宗
07 土地價格，如附圖所示編號783部分為45,200,232元，編號7
08 83(1)部分為42,966,500元，價值相差2,233,732元，應由被
09 告補償原告1,116,866元，系爭報告書已就其價格評估依
10 據、估價運用方法、估算過程及價格決定理由詳細說明，其
11 鑑定結果，具有客觀公信力，符合市場行情，而得作為本件
12 判斷金錢補償金額之參考，認被告應補償原告1,116,866
13 元。被告對於系爭報告書之評估價值結論雖有爭執，並辯
14 稱：系爭報告書認被告分得土地係雙面臨路，理由係可向國
15 有財產署讓售，然並未考慮同段781-1地號土地另有地上
16 物，是否可以讓售無法確定，應以現況為準，兩造分得土地
17 均屬單面臨路，並無價值高低云云，然經本院以被告所爭執
18 之勘估標的與○○路間有同段781、781-1及782地號土地，
19 且其上有第三人所有未保存登記建物，是否可認勘估標的係
20 臨○○路及無名巷之雙面臨路土地乙節，再次函詢誠富不動
21 產估價師事務所（見本院卷第107至109頁），經該所以113
22 年9月24日函文覆稱：「本次評估係以最有效使用原則進行
23 估價，編號783地號分配予蔡明霖，則毗鄰地782地號（推定
24 為其關係人）自可排除地上物使用；781-1地號為畸零地，
25 可依據國有財產法第49條第3項規定申請讓售；781地號為道
26 路用地，雖現況尚未開闢且有地上物，惟依據建築法第48條
27 第1項規定，即表示公告道路（都市計畫地區之道路用地）
28 即可指定建築線，不以是否開闢為判斷基準」、「綜上所
29 述，勘估標的與○○路間之土地781、781-1、782地號在合
30 法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，可使勘估標的
31 為雙面臨路使用」等語（見本院卷第113至115頁），已充分

01 說明被告所分得部分確實具有較高價值，被告此部分所辯，
02 洵無足採。

03 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定訴請分
04 割系爭土地，為有理由，爰審酌系爭土地之使用現況、土地
05 利用之經濟效益、共有人之意願，認以附圖所示之方式分割
06 為可採，編號783(1)部分（面積859.33m²）分歸原告取得；
07 編號783部分（面積859.32m²）分歸被告取得，再由被告補
08 償原告為適當，爰判決如主文第1、2項所示。

09 六、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
10 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
11 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
12 查分割共有物事件乃具有非訟事件性質，系爭土地既因兩造
13 無法達成分割協議，致原告提起本件訴訟，由法院命為適當
14 之分配，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，因兩造均
15 因系爭土地之分割互蒙其利，依上開說明，本院認本件訴訟
16 費用應由兩造按應有部分比例負擔始為公平，爰判決如主文
17 第3項所示。

18 七、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，
19 判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
21 民事第四庭法官 秦慧君

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
26 書記官 賴怡靜