

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

109年度羅簡字第281號

原告 林萬寶

訴訟代理人 陳敬穆律師

複代理人 楊家寧律師

被告 鮮尚鮮冷凍食品股份有限公司

法定代理人 楊文榮

被告 吳錦耀

兼上一人

訴訟代理人 吳文發

上一人

訴訟代理人 簡坤山律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落宜蘭縣○○鎮○○段00000○00000地號土地，依附表一及宜蘭縣宜蘭地政事務所110年3月12日羅測土字第68300號土地複丈成果圖所示方法合併分割，附表一第四欄之所有權人按分割後權利範圍保持共有。

前項分割結果，被告吳錦耀、吳文發各補償原告新臺幣壹仟參佰零參元、被告鮮尚鮮冷凍食品股份有限公司新臺幣柒萬陸仟捌佰捌拾參元。

訴訟費用由原告負擔八十四分之一，被告鮮尚鮮冷凍食品股份有限公司負擔八十四分之五十九，被告吳錦耀、被告吳文發各負擔七分之一。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告鮮尚鮮冷凍食品股份有限公司（下稱鮮尚鮮公司），未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各

款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：位於宜蘭縣○○鎮○○段00000○00000地號土地（下分別以地號稱之，合稱系爭土地）為兩造共有之相鄰土地，土地之共有人相同，應有部分如附表一第二欄所示。系爭土地並無不能分割之情事，共有人間亦無不分割之約定，惟未能達成分割共有物之協議。又系爭土地為共有人相同之相鄰土地，兩造均同意合併分割，爰依法請求裁判合併分割系爭土地，分割方案如附表一及宜蘭縣宜蘭地政事務所110年3月12日羅測土字第68300號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示，所分得土地因位置不同而有價差，同意以金錢補償，先位主張被告吳錦耀、吳文發各補償原告林萬寶新臺幣（下同）3,597元、被告鮮尚鮮公司212,202元（見本院卷第269頁），備位主張被告吳錦耀、吳文發各補償原告林萬寶1,303元、被告鮮尚鮮公司76,884元（見本院卷第393頁）等語。並聲明：兩造共有之系爭土地准予合併分割。

二、被告則以：

（一）、被告鮮尚鮮公司：同意合併分割，分割方案同原告。
（二）、被告吳錦耀、吳文發：同意合併分割，分割方案如附表一及附圖所示，被告吳錦耀、吳文發共應補償原告及被告鮮尚鮮公司合計37,761元。

三、本院之判斷：

（一）、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於

各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項至第5項分別定有明文。

(二)、系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一第二欄所示，有系爭土地之土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第51至57頁）。兩造就分割方法無法達成分割協議，且無契約訂有不分割之期限，此為兩造所是認。又系爭土地鄰蘇澳鎮隘丁路，為雙向二線道，土地上均為荒草，無作物，有本院110年3月15日勘驗筆錄及照片附卷可參（見本院卷第151至159頁），足認無何因物之使用目的不能分割之情形，原告請求分割系爭土地，洵屬有據。

(三)、查系爭土地相鄰，共有人相同，且均同意合併分割。又995-6、995-8地號土地形狀均不規則，如予合併，將形成形狀較為方正之土地，較利於土地之分割及利用。本院審酌兩造主張之方割方案（見本院卷第219至220頁），即如附表一與附圖所示分割方法，如附表一第三欄所示所有權人各自取得共有之土地形狀較完整，且均得連接道路，認上開分割方案能使系爭土地達至最佳經濟效用，且屬公平合理。

(四)、次查，系爭土地按附表一及附圖所示分割方案分割後，兩造雖均受原物分配，惟所分得位置之價值尚有些許差異，應為補償，說明如下：

1. 995-6地號土地於起訴時之價值為4,663,266元，有111年（鑑定報告誤繕為110年）4月11日寶源不動產估價師事務所估價報告書可參（見該估價報告書第2頁）；995-8地號土地於起訴時之價值，按每坪單價21,000元計算（見該估價報告書第42頁，此單價係就該土地本身價值之評估，不考量與鄰地995-4地號土地合併使用之效益），共664.22坪，則為13,948,620元。據此，原告與被告鮮尚鮮公司、被告吳錦耀與

01 吳文發就其等共有之應有部分原應得之土地價值各為13,29
02 4,204元、5,317,682元（如附表二編號1所示）。

03 2.系爭土地合併後整體價值為20,109,648元（見後開估價報告
04 書第41頁，鑑定結果誤繕金額為20,109,684元）、附圖995-
05 8-B部分價值為5,912,785元，有111年11月15日寶源不動產
06 估價師事務所估價報告書可參；附圖995-6與995-8-A部分合
07 併之價值為14,234,660元，有寶源不動產估價師事務所111
08 年12月26日111寶源字第11112003號函可參（見本院卷第363
09 頁），兩造就上開鑑定金額並不爭執，自堪做為認定系爭土
10 地各該部分價值之基礎。

11 3.採用上開分割方案後，原告與被告鮮尚鮮公司、被告吳錦耀
12 與吳文發就其等所取得之土地之價值既分別為14,234,660
13 元、5,912,785元（即如附表二編號2所示）。則其等就實際
14 分得土地之價值與原應分得之價值即有如附表二編號3所示
15 之差額。據此，被告吳錦耀與吳文發應補償原告與被告鮮尚
16 鮮公司之金額合計應為156,372元（計算方法詳如附表二所
17 示）。再按其等應有部分計算補償金額，則被告吳錦耀與吳
18 文發各應補償原告1,303元（計算式： $156,372/2 \times 1/60 = 1303$ ，元以下四捨五入）、被告鮮尚鮮公司76,883元（計算
19 式： $156,372/2 \times 59/60 = 76,883$ 元，元以下四捨五入）。

21 四、綜上所述，原告依民法第823條及第824條規定，訴請合併分
22 割系爭土地，本院斟酌系爭土地之使用狀況、兩造意願、經
23 濟效用及全體共有人之利益等情事，認系爭土地應按附表一
24 及附圖所示之分割方案為分割，並由被告吳錦耀、吳文發各
25 補償原告1,303元、被告鮮尚鮮公司76,883元，爰判決如主
26 文第1、2項所示。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。按因共有物
31 分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，故應按附表一第二欄所示應有部分之比例分擔本件訴訟費用。

中 華 民 國 112 年 1 月 31 日
羅東簡易庭 法 官 謝佩玲

上為正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 1 月 31 日
書記官 黃家麟

附表一：分割方案

一	二	三	四
系爭土地	原所有權人／權利範圍	合併分割後之土地位置	分割後所有權人／權利範圍
宜蘭縣○○鎮○○段00000地號土地	林萬寶／應有部分1/84 鮮尚鮮冷凍食品股份有限公司／應有部分59/84 吳錦耀／應有部分1/7 吳文發／應有部分1/7	附圖995-6	林萬寶／應有部分1/60 鮮尚鮮冷凍食品股份有限公司／應有部分59/60
宜蘭縣○○鎮○○段00000地號土地	林萬寶／應有部分1/84 鮮尚鮮冷凍食品股份有限公司／應有部分59/84 吳錦耀／應有部分1/7 吳文發／應有部分1/7	附圖995-8-A	林萬寶／應有部分1/60 鮮尚鮮冷凍食品股份有限公司／應有部分59/60
		附圖995-8-B	吳錦耀／應有部分1/2 吳文發／應有部分1/2

