

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

112年度羅簡字第340號

原告 劉秉承

訴訟代理人 楊家寧律師

陳敬穆律師

莊銘有律師

被告 廖嘉偉

周佑澤

上一人

訴訟代理人 官清菊

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落宜蘭縣○○鄉○○段0000地號土地（面積1,460.68平方公尺），其中如宜蘭縣羅東地政事務所113年11月4日土地複丈成果圖（下稱附圖B案補2）編號B部分（面積60.86平方公尺）分歸被告周佑澤取得；附圖B案補2編號B1部分（面積1399.82平方公尺）分歸被告廖嘉偉取得，並由被告廖嘉偉補償原告新臺幣（下同）8萬9,293元。

二、訴訟費用由兩造按附表所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：系爭土地為兩造（下均逕稱其名）分別共有，應有部分比例如附表所示，而兩造就系爭土地並無不能分割之約定，系爭土地亦無不能分割之情形，因兩造就系爭土地分割方法無法達成協議，故訴請分割系爭土地。廖嘉偉就系爭土地之應有部分比例甚高，且系爭土地附近之同段1411地號、1410地號、1409地號、1415地號土地均為其所有，因此將系爭土地全部分歸廖嘉偉取得，再由廖嘉偉依市場價值補

01 償原告及周佑澤，較為妥適。爰依民法第823條第1項、第82
02 4條第2項第1款、第824條第3項規定，提起本件訴訟，求為
03 判決系爭土地分歸廖嘉偉取得，並由廖嘉偉補償原告及被告
04 周佑澤；或附圖A案補2編號A部分分歸被告周佑澤取得、編
05 號A1部分分歸被告廖嘉偉取得，並由被告廖嘉偉補償原告。

06 二、被告答辯：

07 (一)廖嘉偉稱：同意原告所提之前揭分割方案。

08 (二)周佑澤則以：系爭土地應有部分為家族長輩所留，對於周佑
09 澤及其家族有重大意義，且與系爭土地相臨之同段1412地號
10 土地之所有人與周佑澤有親戚之誼，如採原物分割，並不會
11 衍生通行問題。故請求將系爭土地原物分割，將附圖B案補2
12 編號B部分分歸周佑澤取得等語，資為抗辯。並聲明：原告
13 之訴駁回。

14 三、得心證之理由

15 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
16 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
17 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造分
18 別共有，應有部分比例如附表所示，而兩造就系爭土地並無
19 不能分割之約定，且兩造就系爭土地分割方法無法達成協議
20 等情，有地籍圖謄本、宜蘭縣羅東地政事務所112年6月2日
21 羅地資字第1120005143號函附系爭土地土地登記謄本、系爭
22 土地土地登記第一類謄本（地號全部）在卷可稽（見本院卷
23 一第15頁、第33頁至第37頁、第189頁至第191頁），且為被
24 告所未爭執，堪信為真實。又系爭土地為特定農業區甲種建
25 築用地，並無法令限制不能分割之情事。從而，原告得依民
26 法第823條第1項規定請求分割系爭土地。

27 (二)又按，分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
28 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
29 命為以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
30 有困難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分配時，
31 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得

01 以金錢補償之，民法第824條第2項第1款、第3項分別定有明
02 文。且定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應
03 斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用
04 狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益
05 等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院96年
06 度台上字第108號判決參照）。本院認為系爭土地以主文第1
07 項所示之方法分割最為適當，茲說明理由如下：

08 1.系爭土地應原物分配於廖嘉偉及周佑澤

09 系爭土地坐落宜蘭縣冬山鄉，無地上物，亦無獨立之出入道
10 路，與鄰近之八寶路（雙向兩車道）相接臨者只有同段1403
11 地號即八寶路295巷，而欲由系爭土地通行至八寶路295巷，
12 需通行同段1412地號或1417地號土地等情，有地籍圖謄本、
13 本院勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷一第15頁、第213至214
14 頁）。又周佑澤主張其所有系爭土地應有部分為其外婆官阿
15 玉所遺留乙情，有系爭土地地籍異動索引在卷可佐（見本院
16 卷一第419頁至第435頁），且原告未予爭執，堪信為真實。
17 查原告所有應有部分比例甚低，若將原物分配於原告，顯然
18 使土地過於細碎，不利於土地利用，應認為使其受有原物分
19 配顯有困難，而以金錢補償原告較為適當。次查，系爭土地
20 上並無地上物，若將系爭土地分配於廖嘉偉及周佑澤，並無
21 致使土地上地上物無法被利用之情事，且依廖嘉偉及周佑澤
22 之應有部分計算其所應分得之土地，尚無過小而無法利用之
23 情形，復衡以系爭土地為周佑澤之長輩所遺留，周佑澤於審
24 理中表示有取得系爭土地原物之意願，此情感利益應予審
25 酌。雖然周佑澤取得系爭土地之一部分後，該部分土地為袋
26 地，但分割前後之通行現狀並未改變，且尚可經鄰地通行至
27 附近道路，故不影響採行原物分割之方法。從而，將系爭土
28 地原物分配於廖嘉偉及周佑澤，並無影響土地上地上物之利
29 用，亦無減損土地價值，或使土地法律關係高度複雜化等情
30 事，故應認為以原物分配於廖嘉偉及周佑澤為適當，再由分
31 得原物比例高於應有比例之人，以金錢補償原告。

01 2.系爭土地應採如附圖B案補2所示之分割方案為分割

02 查以如附圖B案補2所示之方案分割系爭土地，由周佑澤分得
03 附圖B案補2編號B部分，可使周佑澤獲致之土地較為方正，
04 無論供農作或使用均較為方便，可使土地保有較大之經濟價
05 值。反之，如採如附圖A案補2所示之分割方案，則周佑澤分
06 得附圖A案補2編號A部分，其僅能獲得狹長型之土地，使用
07 上較為困難，對於土地經濟價值有所減損。又查廖嘉偉除有
08 系爭土地之應有部分外，另有系爭土地附近之同段1411地
09 號、1410地號、1409地號、1415地號土地之所有權，此有上
10 開土地土地登記第二類謄本（地號全部）在卷可稽（見本院
11 卷第21頁至第27頁），應堪認定。由於廖嘉偉所有上開土地
12 之面積甚大且相鄰接，縱使將附圖B案補2編號B部分土地分
13 配周佑澤，所剩餘之土地仍可整體利用，對廖嘉偉亦無不利
14 或不公。是以，系爭土地應採如附圖B案補2之分割方案，亦
15 即附圖B案補2編號B分歸周佑澤取得、編號B1分歸廖嘉偉取
16 得。

17 3.廖嘉偉應補償原告8萬9,293元

18 系爭土地經本院囑託寶源不動產估價師事務所鑑定，估得起
19 訴時即民國112年5月16日之市場價值為4286萬420元，此有
20 該事務所113寶源字第00000000號估價報告書在卷可稽。核
21 上開報告書之不動產估價師專業背景、所用估價方法及相關
22 估價資料，尚無顯然不當之處，且原告於審理中陳稱：若採
23 部分原物分割，對於鑑定價格無意見等語（見本院卷一第37
24 6頁），足認上開估價應屬合適。審酌周佑澤所分得之土地
25 面積，與其應有部分比例所應分得之土地面積相符，是由分
26 得土地面積高於其應有部分比例之廖嘉偉補償原告即可，故
27 廖嘉偉應補償原告8萬9,293元（計算式： $00000000 \times 1/480 = 8$
28 9293，元以下四捨五入）。

29 四、綜上，原告請求分割系爭土地，應予准許。本院審酌上開情
30 狀，認為將系爭土地依附圖B案補2之方案為分割，將附圖B
31 案補2編號B部分分歸被告周佑澤取得、附圖B案補2編號B1部

分分歸被告廖嘉偉取得，並由被告廖嘉偉補償原告8萬9,293元，為最適當且公平之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

六、按因共有物分割之事件涉訟，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。分割共有物之訴，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟固屬有據，然定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，且因共有物分割事件涉訟，共有人均受其利，倘由一造負擔全部費用，顯失公平。本院酌量情形，認本件訴訟費用由兩造各按其就系爭土地之應有部分比例分擔，方屬公允，爰判決如主文第2項所示。

中華民國 113 年 12 月 11 日
羅東簡易庭 法官 蔡仁昭

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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 113 年 12 月 11 日
書記官 高雪琴

附表：

編號	共有人	所有權應有部分	訴訟費用負擔比例
1	廖嘉偉	160分之153	160分之153
2	周佑澤	24分之1	24分之1
3	劉秉承	480分之1	480分之1