

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第362號

原告 鄒筠傑

被告 鄒致誠

鄒松和

鄒炳榮

上 二 人

訴訟代理人 潘維成律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○地號土地應依附圖一所示方法分割，分割後分配歸屬如附表一編號A、B、C、D所示，並依附表三所示金額互為補償。

訴訟費用由兩造按附表四所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、系爭土地二筆為兩造共有（應有部分比例為原告、被告鄒致誠各1/4，被告鄒炳榮2/6，被告鄒松和1/6），且無依物之使用目的不能分割或存有不分割協議之情形，惟因兩造不能協議分割，原告自得依據民法第823條第1項規定請求分割；其次，系爭土地呈現不規則形狀，且未臨路，並有原告、被告鄒致誠二人共有之未保存登記建物（門牌號碼：苗栗縣○○鄉○○村00鄰000號，下稱278號建物），及原告種植之火龍果樹暨灑水管線等地上物，坐落如附圖編號A區，該區域之西、南側緊鄰之同段1021地號土地，亦為原告、被告鄒致誠及他人所共有。至被告鄒松和之未保存登記建物（門牌號

碼：苗栗縣○○鄉○○村00鄰000號，下稱277號建物），雖部分坐落在附圖編號A區內，然坐落面積僅為9平方公尺，該建物之主要部分坐落在上開1021地號土地上面積達299.13平方公尺，且係無權占用1021地號土地，並經原告另案訴請拆屋還地後獲勝訴判決確定，故被告鄒松和所餘位在系爭土地上之277號建物已無法使用。故考量系爭土地之使用現況、避免分割後形成袋地等情事，爰請求依據附圖一所示方式進行原物分割。

(二)、並聲明：請准將系爭土地為分割，分割方式如附圖一、附表一，並依附表三所示金額互為補償。

二、被告則以：

(一)、被告鄒致誠：

同意原告所提出之分割方案。

(二)、被告鄒松和、鄒炳榮等二人：

1.倘採取原告所提出如附圖一所示分割方案，則伊等二人亦希望取得如附圖一編號A所示區域而繼續維持共有，並同意不拆除原告坐落在該區域之278號建物，直至該建物自然毀敗為止。又若渠等二人未能獲分配如附圖一編號A所示區域，則渠等主張應採取如附圖二、附表二所示分割方案，即以277、278建號建物之邊線為定點，據以劃設分割線，同時設置道路由兩造繼續維持共有以利進出，此將能使各共有人取得與各自地上物相符之位置，以盡土地最大效用。

2.並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證理由：

(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5項分別定有明文。查，原告主張系爭土地為兩造共有，兩造間無不分割之約定，系爭土地依使用目的亦無不能分割之情形，而請求分割等情，有卷附地籍圖謄本、土地登記謄本等件為證

01 (見院一卷第25、47至49、117至119、123頁)，且未據被告  
02 爭執，堪信此部分主張為真實，故原告主張系爭土地應合併  
03 分割，應屬有據。

04 (二)、次按共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消  
05 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  
06 求，命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配  
07 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配  
08 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配  
09 者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或  
10 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第82  
11 4條第2項第1款、第3項、第4項分別定有明文。又分割共有  
12 物時，法院應參酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用  
13 及全體共有人利益等公平決之；分割共有物除兼顧土地現有  
14 使用狀況，使盡可能不拆除現有建物外，仍應斟酌土地利用  
15 效益、當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共  
16 有人之利益等情形而為適當及公平、合理之分割（最高法院  
17 92年度台上字第2187號判決要旨參照）。經查：

18 1. 本件應採行原告所主張如附圖一所示分割方案之理由：

19 系爭土地之使用區分為特定農業區、使用地類別為甲種建築  
20 用地，非屬農業發展條例第3條第11款所定之耕地一節，有  
21 卷附土地登記公務用謄本、苗栗縣苗栗地政事務所111年10  
22 月19日函文等件可參(見院一卷第115至119頁)；其次，系爭  
23 土地上現存有277、278號建物，分別為兩造各自所有及居住  
24 使用，原苗栗縣○○鄉○○段000○號建物已遭拆除，僅留  
25 存部分結構並經重建包覆於278號建物內，另上開建物前方  
26 之火龍果園、水塔3座則為原告種植及所有，系爭土地東側  
27 則由被告鄒松和之配偶種植短期蔬菜，而系爭土地為袋地，  
28 僅得透過鄰地通往福仁路對外聯繫等情，有卷附勘驗筆錄、  
29 勘驗照片及苗栗縣苗栗地政事務所複丈日期112年2月20日土  
30 地複丈成果圖可參(見院一卷第289至303、321頁)。本院審  
31 酌原告所提出如附圖一所示分割方案，其中278號建物、火

01 龍果園坐落區域，大致位在分配予原告之編號A區域範圍  
02 內，且分割予兩造之各筆土地形狀尚屬方整，並留存由各共  
03 有人繼續維持共有之道路作為對外聯繫道路，而不致形成袋  
04 地，可認已兼顧土地使用現況需求，而足以發揮物之最大效  
05 用，當屬公允、妥適之分割方案。至被告鄒松和所有之277  
06 號建物雖亦有部分坐落在上開編號A區域內(面積9平方公  
07 尺)，然該建物主要部分則均係坐落在鄰地1021地號土地(面  
08 積共計198.06平方公尺)，且業經原告以該建物係無權占用1  
09 021地號土地為由而訴請拆除，並經本院以112年度苗簡字第  
10 220號判決勝訴，上訴後經113年度簡上字第35號駁回上訴確  
11 定一節，有卷附判決書可參。基此，該等建物主要部份既經  
12 判令應予拆除，則留存在系爭土地上之殘餘部分，當無從認  
13 為有何經濟價值可言，自無須將該等建物列為本件分割方案  
14 採擇之考量因素，併予敘明。

15 2.被告鄒松和、鄒炳榮所主張如附圖二所示分割方案不可採之  
16 理由：

17 觀諸被告鄒松和、鄒炳榮所主張如附圖二所示分割方案，係  
18 將原告所有位在苗栗縣苗栗地政事務所複丈日期112年2月20  
19 日土地複丈成果圖編號C所示平房之部分坐落基地，劃歸為  
20 分割後被告鄒松和、鄒炳榮繼續維持共有如附圖二編號  
21 丙區域內，此顯與系爭土地現使用狀況不符，將造成分割後  
22 拆屋還地之結果，勢損及上開地上物經濟價值；又就分割後  
23 之各筆土地形狀而言，依附圖二所示分割方案進行分割後之  
24 編號乙、丙區域之土地形狀，顯未若附圖一所示分割後之編  
25 號A、C、D等區域方整，未必有利於將來土地之開發利用，  
26 故審酌上開各情後，本院認如附圖二之分割方案，應不適於  
27 採取。

28 (三)、又按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受  
29 分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。故  
30 以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以  
31 其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金

01 額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準。查系爭土地經依  
02 附圖一、附表一編號A、B、C、D所示面積、範圍進行分割  
03 後，各共有人分別取得之土地面積，有已逾或少於其應有部  
04 分及未獲分配等情形，且其坐落位置、地形各有不同，其價  
05 值亦有差異，自應以金錢互為找補。經本院囑託環宇不動產  
06 估價師聯合事務所鑑定各共有人分得土地價值及應相互補償  
07 之金額後，鑑定結果如附表三所示，有估價報告書在卷（見  
08 院二卷第81至235頁），審之上開估價報告乃該事務所依上  
09 開分割方案所為估價報告內容為基礎所為鑑定，而該等估價  
10 報告係依不動產估價技術規則相關規定，並針對勘估標的進  
11 行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場概況  
12 最有效使用分析等因素分析，採用比較法、土地開發之估價  
13 方法進行評估，而作成估價報告，且說明分割方案分割後所  
14 取得土地價值及應找補金額，核屬客觀可採，爰審酌該鑑定  
15 意見，認各共有人應互相補償之金額如附表三所示。

16 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條規定，  
17 請求分割系爭土地，為有理由，應予准許；其適當之分割方  
18 法為依附圖一、附表一所示分割方案為分割，並依附表三所  
19 示金額互為補償。又分割共有物之訴，係以共有物分割請求  
20 權為其訴訟標的，法院認原告請求分割共有物為有理由，即  
21 應依民法第824條第2項定其分割方法，毋庸為准予分割之諭  
22 知，即不得將訴分為「准予分割」及「定分割方法」二訴  
23 （最高法院111年度台上字第1749號、110年度台上字第3016  
24 號判決意旨參照），附此敘明。

25 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟、由敗訴  
26 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴  
27 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查  
28 裁判分割共有物為形成訴訟，法院決定分割之方法時，應審  
29 酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之  
30 利益，以決定適當之分割方法，不受起訴聲明之拘束，亦不  
31 因何造起訴而有不同。本件原告請求裁判分割共有物雖有理

01 由，惟關於訴訟費用之負擔，應由兩造各按應有部分之比例  
02 負擔，始為公平，爰諭知如主文第三項所示。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
05 逐一論列，併此敘明。

06 七、據上論結：本件原告之訴為有理由，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日  
08 民事第二庭 法 官 鄭子文

09 以上正本係照原本作成。

10 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  
11 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  
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日  
14 書 記 官 周煒婷

15 附表一：

16

編號	分配面積 (平方公尺)	分配人	權利範圍
A	782.50	鄒筠傑、鄒致誠	鄒筠傑、鄒致誠各二分之一
B	150.01	鄒筠傑、鄒致誠 鄒松和、鄒炳榮	鄒筠傑、鄒致誠各四分之一； 鄒松和六分之一；鄒炳 榮六分之二
C	260.83	鄒松和	全部
D	521.66	鄒炳榮	全部

17 附表二：

18

	分配面積 (平方公尺)	分配人	權利範圍
甲	203.96	鄒筠傑、鄒致誠 鄒松和、鄒炳榮	鄒筠傑、鄒致誠各四分之一； 鄒松和六分之一；鄒炳

(續上頁)

01

			榮六分之二
乙	755.52	鄒筠傑、鄒致誠	鄒筠傑、鄒致誠各二分之一 (附圖二誤植為鄒筠傑、鄒致誠各四分之一)
丙	755.52	鄒松和、鄒炳榮	鄒松和三分之一；鄒炳榮三分之二 (附圖二誤植為鄒松和六分之一；鄒炳榮六分之二)

02

附表三：找補金額表(新台幣：元)

03

應為補償人	應受補償人		合 計
	鄒松和	鄒炳榮	
鄒筠傑	67,458元	86,430元	153,888元
鄒致誠	67,458元	86,430元	153,888元
合計	134,916元	172,860元	

04

附表四：

05

編號	姓名	訴訟費用負擔比例
1	鄒筠傑	四分之一
2	鄒致誠	四分之一
3	鄒松和	六分之一
4	鄒炳榮	六分之二