

臺灣南投地方法院民事判決

110年度訴字第311號

原告 陳萬字

訴訟代理人 王庭鴻律師

范弘忠

被告 何桂羽

訴訟代理人 何孟炤

被告 呂秀玉

訴訟代理人 曾建智

被告 郭文麗

訴訟代理人 許經雄

被告 王金鏘

訴訟代理人 王錫卿

被告 蔡淑粧

訴訟代理人 陳松琦

被告 嚴玟瑛

汪淑敏

米蘭希爾貿易有限公司

0000000000000000

上一

法定代理人 林杏琴

被告 洪貴青

莊建發

陳鈺涵

陳宏育

上二人共同

訴訟代理人 陳清柱

被告 童美珠

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年11月10日言詞
辯論終結，茲判決如下：

主 文

兩造共有坐落南投縣○○鎮○○○段○○○地號土地，分割如附圖二即南投縣草屯地政事務所複丈日期民國一百一十一年一月十八日土地複丈成果圖、附表四所示「編號」之土地各分歸如附表四所示「分得土地之共有人」取得土地，並依附表五所示之金額互為補償。

訴訟費用依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。經查：原告起訴原聲明：兩造共有坐落南投縣○○鎮○○○段000地號土地，面積1014.16平方公尺，使用分區：綠地用地（下稱系爭土地），分割方法如起訴狀分割示意圖所示(1)部分面積132.23平方公尺登記為被告陳鈺涵、陳宏育所有持分為各1/2。(2)部分面積126.77平方公尺登記為被告呂秀玉所有持分為全部。(3)部分面積84.51平方公尺登記為被告蔡淑粧、汪淑敏所有持分為各1/2。(4)部分面積126.77平方公尺登記為被告何桂羽所有持分為全部。(5)部分面積126.77平方公尺登記為被告郭文麗、王金鉉、嚴玟瑛所有持分為各1/3。(6)部分面積163.57平方公尺登記為被告洪貴青、原告所有持分為各1/2。(7)部分面積126.77平方公尺登記為被告米蘭希爾貿易有限公司（下稱米蘭希爾公司）所有持分為全部。(8)部分面積132.23平方公尺登記為被告莊建發、童美珠所有持分為各1/2（見本院卷一第13頁至第15頁、第25頁）。嗣上開分割方案經測量後，原告將聲明變更為：系爭土地請求分割如民事準備(二)狀所附原證一附圖即南投縣草屯地政事務所（下稱草屯地政）複丈日期111年1月17日土地複丈成果圖（下稱附圖一）、附表二所示，並依附表三所示鑑價方案找補（下稱分割甲案）（見本院卷二第161頁、第450

頁）。核原告所為聲明之變更，僅屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，暨補充及更正事實上及法律上之陳述，核與前揭規定相符，均應准許。

二、本件被告米蘭希爾公司、童美珠經合法通知，均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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張略以：

(一)系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表一所示；系爭土地兩造無不分割之約定，且無不能分割之情事，惟兩造無法達成分割協議。

(二)原告請求將系爭土地分割如分割甲案，蓋分割後各共有人所取得之土地均面臨現有道路即南投縣草屯鎮僑光街61巷（下稱僑光街61巷），不至於造成袋地，被告何桂羽主張之分割方案（下稱分割乙案，詳下述），因分割為道路面積達101.42平方公尺過大，且寬度只有2米，無法會車，北方、南方及西方土地均屬第三人所有，不適於通行供通常使用，南方之同段442地號土地（下稱442地號土地）所有權人於現場裝設鐵門，現況無法經由442地號土地與公路聯絡。爰依民法第823條、第824條、第824條之1規定，提起本訴，請求系爭土地分割如分割甲案所示，並依恆泰不動產估價師事務所（下稱恆泰估價師事務所）所作成之鑑價報告即附表三所示互為找補等語。並聲明：同上所述。

二、被告方面：

(一)被告何桂羽抗辯略以：

1.原告購入土地時已知系爭土地占用其況，系爭土地為袋地，僅東南角臨接僑光街61巷，尚須同段441地號土地之通行權配合，被告何桂羽、呂秀玉、郭文麗、王金鏘、蔡淑粧、嚴玟瑛、汪淑敏（下稱何桂羽等7人）使用之東側土地均位於車庫後半部，未臨接巷道，442地號土地為土地公廟，公眾能進出，可供西側土地通行；系爭土地西側配合同段290、4

38地號土地持分，利於同段289、292、313、314地號土地住戶作為連接2樓之花園或倉儲使用，東側土地配合同段441地號土地之持分，利於同段445地號土地至453地號土地住戶作為停車場使用，對於非以上土地之之臨接住戶，土地使用價值大幅降低。原告所採分割甲案因系爭土地有高低落差，如要使用還需以樓梯連接，並非可行，故依系爭土地使用現況，請求依其所提之分割方案即依草屯地政複丈日期111年1月18日土地複丈成果圖（下稱附圖二）、附表四所示方式分割（下稱分割乙案）。

2.恆泰估價師事務所所作之鑑價報告，認系爭土地東側較有價值，但此係因被告何桂羽等6人於921地震後，各出資3萬元設置擋土牆，故鑑價找補應就使用現況及占有歷史調整持分價值，故請求亦依其所提方式找補（見本院卷二第411頁）。

(二)被告郭文麗、呂秀玉、王金鏘、蔡淑粧抗辯略以：其同意分割，同意分割乙案，其餘意見同被告何桂羽所述。

(三)被告嚴玟瑛抗辯略以：其同意分割，同意分割乙案，希望可以依現在的使用情況為分割，其餘意見同被告何桂羽所述。

(四)被告汪淑敏意見略以：其同意分割，同意分割乙案；其餘意見同被告何桂羽、嚴玟瑛所述。

(五)被告洪貴青意見略以：被告何桂羽所採的方案，將系爭土地東側範圍均分給被告何桂羽等6人，並非適切方案；其同意分割甲案。

(六)被告陳鈺涵、陳宏育意見略以：其同意分割，同意分割甲案，其等就系爭土地之應有部分逾8分之1；且其前手允諾要交付其等2個車位之位置，亦接近於原告所提的分割方案；其餘意見同原告、被告洪貴青所述。

(七)被告莊建發意見略以：其同意分割，同意分割甲案；其餘意見同原告所述。

(八)被告米蘭希爾公司未於最後言詞辯論期日到場，其前於言詞辯論期日、書狀意見略以：其同意分割，同意原分割甲案。

01 (九)被告童美珠未於最後言詞辯論期日到場，惟以書狀陳明略
02 以：系爭土地採何種分割方案都無意見，僅希望分得的土地
03 可依其現所使用的範圍即原告方案中H的位置分歸其所有，
04 其亦同意與被告莊建發按應有部分維持共有。

05 三、本院之判斷：

06 (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
07 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
08 此限，民法第823條第1項定有明文。分割之方法不能協議決
09 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，
10 法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：以原物分配
11 於各共有人；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要
12 情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項
13 第1款本文分別定有明文。經查：系爭土地為兩造共有，各
14 共有人應有部分如附表一所示，無因物之使用目的或依法令
15 不能分割情形，且無不為分割之約定乙節，經原告陳明在卷
16 （見本院卷一第15頁），而未經被告以書狀或言詞爭執。系
17 爭土地係屬都市計畫區土地使用分區為部分綠地、部分綠地
18 （特別管制區），無綠地分割限制相關規定乙節，有系爭土
19 地登記第一類謄本暨異動索引、草屯地政110年3月10日草地
20 二字第1100000753號函在卷可佐（見本院卷一第107頁至第1
21 25頁、第169頁）。而系爭土地之共有人即兩造未能就系爭
22 土地分割方法達成協議乙節，亦有本院110年2月25日調解筆
23 錄可參（見本院卷一第181頁至第187頁）。堪認系爭土地之
24 共有人就系爭土地無法達成協議分割之事實。依上所述，原
25 告依上開規定，請求裁判分割系爭土地，並為原物分配予各
26 共有人，即屬有據。

27 (二)按共有人因共有物分割之方法不能協定決定，而提起請求分
28 割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，
29 不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可
30 由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性
31 質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用

01 價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法
02 以為分割（最高法院49年度台上字第2569號、96年度台上字
03 第108號判決意旨參照）。經查：

04 1.系爭土地係自僑光街61巷進入，其南側為442地號土地，現
05 為土地公廟；系爭土地上有設置檔土牆1座，而將系爭土地
06 區別為東側、西側土地，兩側土地存有明顯高低落差，東側
07 土地已鋪設有混凝土路面、西側土地則多為泥土路面僅部分
08 設置水泥基座供放置貨櫃；於東側土地上有鐵皮車棚5座、
09 仙桃樹1棵，西側土地則有於水泥基座上設置藍色貨櫃2個、
10 紅色貨櫃2個，及種植零星作物散見其間；東側土地之鐵皮
11 車棚5座分別屬被告何桂羽、呂秀玉、蔡淑粧、嚴玫瑛及王
12 金鉉、陳鈺涵及陳宏育所有，紅色貨櫃為被告陳鈺涵、陳宏
13 育所有，藍色貨櫃為被告呂秀玉所有，仙桃樹為被告郭文麗
14 所有；與系爭土地相對面之土地建有3層樓建物之排屋，分
15 別為僑光街61巷2號、2-1號、6號、8號、10號、12號、14
16 號、16號，其中2號為他人所有、2-1號為被告呂秀玉所有、
17 6號為被告汪淑敏所有、8號為被告蔡淑粧所有、10號為被告
18 何桂羽所有、12號為被告王金鉉所有、14號為被告嚴玫瑛及
19 其女兒共有、16號為被告郭文麗所有等節，經本院函囑託草
20 屯地政會同本院與兩造於110年5月11日至現場勘驗屬實，並
21 有勘驗筆錄、勘驗照片、土地複丈成果圖在卷可參（見本院
22 卷一第283頁至第289頁、第291頁至319頁、第321頁至第323
23 頁），是就系爭土地、其土地上物之現況使用情形及系爭土
24 地之周圍環境，應係可認。

25 2.本院審酌分割甲案雖將系爭土地按各共有人之應有部分為分
26 配，且讓各共有人分得之土地均可使用系爭土地東側已鋪設
27 混凝土路面之空地，且可面臨僑光街61巷情形；然被告郭文
28 麗、王金鉉、嚴玫瑛、蔡淑粧、汪淑敏均不同意分割甲案，
29 顯無意願與他共有人繼續維持共有；且分割甲案固使系爭土
30 地之共有人均得通行至僑光街61巷，惟因系爭土地上之檔土
31 牆設置結果，將使各共有人分得之土地範圍均因前開檔土牆

而區分為東側、西側土地，東側土地雖均可連接至僑光街61巷而屬臨路情況，但西側土地因有檔土牆阻隔，而未能與東側土地合併利用，反因檔土牆設置於中，造成各共有人分得之土地實際使用上有部分範圍（即西側土地）無從與其分得之東側土地合併利用，或自其東側土地通行至僑光街61巷情形，顯然不利於各共有人有效利用分得土地。而分割乙案則已考量系爭土地上之地上物使用、保留使用情形，並使大部分共有人即被告何桂羽、郭文麗、嚴玟瑛、王金鉉、蔡淑粧、原告及被告洪貴青、被告米蘭希爾公司、莊建發及童美珠均能取得方正之土地即附圖二、附表四所示編號A及編號E、編號B、編號C、編號D、編號F、編號J、編號K、編號L；被告汪淑敏、呂秀玉所取得之土地即編號G、編號H之土地雖非方正，但已經被告汪淑敏、呂秀玉表示同意，編號I土地分歸陳鈺涵、陳宏育按應有部分維持共有，亦合於其等於系爭土地之使用現況，被告陳鈺涵得與其所有之同段442地號土地合併使用（見同段442地號土地第一類登記謄本即本院卷一第273頁）；另被告陳鈺涵及陳宏育、原告及被告洪貴青、被告米蘭希爾公司、被告莊建發及童美珠分得之土地即編號I、編號J、編號K、編號L則可經由兩造共有之通道即編號M土地通行至同段442地號土地。再佐以分割甲案亦導致各共有人分得土地之西側範圍土地，均需通行442地號土地方能連接公路之情況，然因無設置通行通道，將導致該部分土地實際使用上有袋地情況。故本院斟酌前開情況，認分割乙案即將如附圖二、附表四所示「編號」之土地各分歸如附表四所示「分得土地之共有人」取得土地，較符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方法。

(三)按以原物為分配時，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，民法第824條第3項亦有明文。又法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部分之

01 比例定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例分配
02 原物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824條
03 第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，以金
04 錢補償之（最高法院72年度台上字第829號判決意旨參
05 照）。復共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係
06 各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共
07 有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金
08 錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為
09 多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對
10 於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之
11 比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分
12 互相移轉之本旨（最高法院85年度台上字第2676號判決參
13 照）。經查：系爭土地分割乙案即附圖二、附表四所示方案
14 為分割，各共有人分配之土地位置、面積不同，價值恐有差
15 異，綜合上開因素，堪認本件應有囑託不動產估價師事務所
16 鑑價之必要。而本院已將分割乙案，囑託恆泰估價師事務所
17 鑑定，並就分割乙案作成鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），
18 有恆泰估價師事務所111年7月29日（111）恆字第111072901
19 號函暨系爭鑑定報告在卷可參（見本院卷二第339頁）。參
20 以系爭鑑定報告有經鑑定人至現場堪估系爭土地，且就系爭
21 土地坐落位置、各共有人分得之位置、面積，進行一般因素
22 分析、不動產市場概況分析、區域因素分析、個別因素分
23 析，及依最有效使用分析情況下，採用比較法與比較標的進
24 行分析，考量條件差異程度，進行調整、修正推估，以客觀
25 方法衡量各共有人分得之位置、面積，方出具各共有人互為
26 補償之方法，是其鑑定內容及技術具有一定之專業性，應屬
27 公正客觀。故本院基於各共有人之利益及公平考量，參酌系
28 爭鑑定報告，暨依被告陳鈺涵、陳宏育、洪貴青、莊建發、
29 童美珠就系爭土地之應有部分為計算後，認由兩造以附表五
30 所示金額互為補償，方為妥適。至於被告何桂羽等6人抗辯
31 本件應以其等所提方式互為找補等等，參以系爭鑑定報告客

01 觀可採，已經本院認定如前；被告何桂羽等7人所提之找補
02 方案，係基於被告何桂羽等7人主觀認知所為調整，要難認
03 屬專業、客觀，故為本院所不採，併予敘明。

04 四、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間
05 亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告本於共有
06 人之地位，訴請裁判分割，核屬正當。又本院審酌系爭土地
07 之現有使用狀況、位置、兩造分割之利益及意願等一切情狀
08 後，認將系爭土地分割如附圖二、附表四所示「編號」之土
09 地各分歸如附表四所示「分得土地之共有人」取得土地，並
10 依附表五所示金額互為補償，堪屬適當、公允之分割方案，
11 爰判決分割及補償金額如主文第1項所示。

12 五、按民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償
13 之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動
14 產，有抵押權；前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一
15 併登記，民法第824條之1第4項、第5項前段定有明文。故法
16 院為裁判分割時，就原物分割，並命金錢補償時，應就土地
17 之金錢補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，
18 於辦理共有物分割登記時，一併登記。經查：系爭土地各共
19 有人間應付或應受之金錢補償，已經本院認定如前，則如附
20 表五所示應受補償之共有人，對於附表五所示應補償人就其
21 取得之土地，在如附表五所示之金額內，依民法第824條之1
22 第4項、第5項之規定，均依法有法定抵押權，並應於辦理共
23 有物分割登記時，一併登記，併予敘明。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

26 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
27 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
28 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
29 文。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時
30 之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之
31 訴，乃形式上形成之訴，法院不受當事人聲明分割方法之拘

束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，本院審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造按附表一所示「訴訟費用負擔比例」欄分擔，始為公平，併為說明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日

民事第二庭法 官 劉玉媛

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日

書記官 洪裕展

附表一：系爭土地各共有人原應有部分比例暨訴訟費用負擔比例

土地坐落：南投縣○○鎮○○○段000地號土地（面積：1,014.16平方公尺）

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	被告何桂羽	8分之1	8分之1
2	被告呂秀玉	8分之1	8分之1
3	被告郭文麗	24分之1	24分之1
4	被告王金鉉	24分之1	24分之1
5	被告蔡淑粧	24分之1	24分之1
6	被告嚴玟瑛	24分之1	24分之1
7	被告汪淑敏	24分之1	24分之1
8	被告米蘭希爾公司	8分之1	8分之1
9	被告洪貴青	12分之1	12分之1
10	被告陳鈺涵	12分之1	12分之1
11	被告莊建發	56分之6	56分之6
12	原告陳萬字	16分之1	16分之1
13	被告陳宏育	16分之1	16分之1
14	被告童美珠	56分之1	56分之1

01 附表二：分割甲案

02

土地坐落：南投縣○○鎮○○○段000地號土地（面積：1,014.16平方公尺）		
編號	面積	分得土地之共有人
A	132.23平方公尺	分歸被告陳鈺涵、陳宏育按原應有部分保持共有。
B	126.77平方公尺	分歸被告呂秀玉單獨取得。
C	84.51平方公尺	分歸被告蔡淑粧、汪淑敏按原應有部分保持共有。
D	126.77平方公尺	分歸被告何桂羽單獨取得。
E	126.77平方公尺	分歸被告郭文麗、王金鉉、嚴玟瑛按原應有部分保持共有。
F	163.57平方公尺	分歸被告洪貴青、原告按原應有部分保持共有。
G	126.77平方公尺	分歸被告米蘭希爾公司單獨取得。
H	126.77平方公尺	分歸被告莊建發、童美珠按原應有部分保持共有。
合計	1,014.16平方公尺	

03 附表三：分割甲案金錢補償明細表（幣別：新臺幣）

04

	應補償人洪貴青、陳萬字
受補償人陳鈺涵、陳宏育	64,811元
合計	64,811元

05 附表四：分割乙案

06

土地坐落：南投縣○○鎮○○○段000地號土地（面積：1,014.16平方公尺）		
編號	面積	分得土地之共有人
A	82.12平方公尺	分歸被告何桂羽單獨取得。

B	31.35平方公尺	分歸被告郭文麗單獨取得。
C	30.95平方公尺	分歸被告嚴玟瑛單獨取得。
D	34.91平方公尺	分歸被告王金鉉單獨取得。
E	39.04平方公尺	分歸被告何桂羽單獨取得。
F	42.56平方公尺	分歸被告蔡淑粧單獨取得。
G	43.32平方公尺	分歸被告汪淑敏單獨取得。
H	114.09平方公尺	分歸被告呂秀玉單獨取得。
I	133.11平方公尺	分歸被告陳鈺涵、陳宏育共同取得，並按原應有部分保持共有。
J	133.11平方公尺	分歸被告洪貴青、原告共同取得，並按原應有部分保持共有。
K	114.09平方公尺	分歸被告米蘭希爾公司單獨取得。
L	114.09平方公尺	分歸被告莊建發、童美珠共同取得，並按原應有部分保持共有。
M	101.42平方公尺	分歸兩造按原應有部分保持共有。
合計	1,014.16平方公尺	

附表五：分割乙案金錢補償明細表（幣別：新臺幣）

	應補償人 何桂羽	應補償人 呂秀玉	應補償人 王金鉉	應補償人 蔡淑粧	應補償人 汪淑敏	應補償人 陳鈺涵	應補償人 陳宏育	合計
受補償人 郭文麗	2,204元	1,188元	251元	905元	904元	626元	469元	6,547元
受補償人 嚴玟瑛	2,218元	1,196元	253元	911元	910元	630元	472元	6,590元
受補償人 米蘭希爾 公司	38,304元	20,650元	4,360元	15,721元	15,709元	10,877元	8,157元	113,778元
受補償人 洪貴青	26,230元	14,142元	2,986元	10,766元	10,757元	7,448元	5,586元	77,915元
受補償人 陳萬字	19,673元	10,606元	2,239元	8,075元	8,068元	5,586元	4,190元	58,437元
受補償人 莊建發	35,307元	19,035元	4,019元	14,491元	14,480元	10,026元	7,519元	104,877元
受補償人 童美珠	5,885元	3,173元	670元	2,415元	2,413元	1,671元	1,253元	17,480元
合計	129,821元	69,990元	14,778元	53,284元	53,241元	36,864元	27,646元	385,624元

