

01 臺灣南投地方法院民事判決

02 112年度訴字第135號

03 原告 黃周湖

04 訴訟代理人 謝文明律師

05 被告 黃祥霖

06 0000000000000000

07 訴訟代理人 黃璽恩

08 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年4月16日言詞辯  
09 論終結，判決如下：

10 主文

11 兩造共有如附表一所示之土地，其分割方法為如附圖即南投縣埔  
12 里地政事務所複丈日期民國112年5月19日土地複丈成果圖及附表  
13 二所示「編號」之土地各分歸如附表二所示「分得土地之共有人」  
14 取得土地，暨由原告依附表四所示金額補償被告。

15 訴訟費用由兩造按附表五所示訴訟費用負擔比例負擔。

16 事實及理由

17 一、原告主張略以：

18 (一)坐落南投縣○○鄉○○段00000地號土地（下稱系爭土地）

19 為兩造共有，應有部分比例如附表一所示。系爭土地依物之  
20 使用目的無不能分割之情事，各共有人間就系爭土地亦未訂  
21 有不分割之期限，然因共有人間無法達成分割協議，原告爰  
22 依法訴請裁判分割。

23 (二)系爭土地用於耕種，其上種植香蕉、檳榔等作物，有平和巷

24 可對外聯絡，另有兩造父親所搭建如附圖即南投縣埔里地政  
25 事務所（下稱埔里地政）複丈日期民國112年5月19日土地複  
26 丈成果圖（下稱附圖）所示：編號a，面積240平方公尺之建  
27 物及涼亭。系爭土地相鄰之同段471-16、471-17、471-35地  
28 號土地（下稱471-16、471-17、471-35地號土地）原為原告  
29 所有，現雖分別贈與原告之4名子女，然仍由原告使用。471  
30 -16地號土地上有原告所有之同段75建號建物即門牌號碼南  
31 投縣○○鄉○○巷00號（下稱75建號建物），其大門及中庭

均面向北方，原告長期居住於此，原告亦在附圖所示編號A土地種植香蕉，並鑿有水井乙座。原告提出分割方案如附圖及附表二所示：編號A，面積4,760平方公尺土地分歸原告單獨取得；編號B，面積4,760平方公尺分歸被告單獨取得（下稱甲案），並由原告按正心不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書鑑定找補金額新臺幣（下同）176,934元補償被告，以符合系爭土地實際使用情況，兼顧分割後各筆土地之利用，甲案屬適宜之分割方案。依民法第823、824條規定，提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告抗辯略以：被告未使用系爭土地。被告提出之方案為如附圖及附表三所示：編號A，面積4,760平方公尺土地分歸被告單獨取得；編號B，面積4,760平方公尺分歸原告單獨取得（下稱乙案），被告願補償原告500,000元。

三、本院之判斷：

(一)系爭土地為山坡地保育區農牧用地，為兩造所共有，應有部分如附表一所示，系爭土地圖簿面積不符超出法定公差，更正面積為9,520平方公尺，系爭土地並無經農舍套繪或為其他建築基地之紀錄，為兩造所不爭執，復有系爭土地登記第一類謄本、南投縣政府112年1月6日府建管字第1120010695號函、南投縣魚池鄉公所112年1月10日魚鄉建字第1120000312號函、埔里地政112年8月15日埔地二字第1120008374號函暨附圖之註解在卷可佐（見本院卷第133頁、第113頁、第129頁、第189頁至第191頁），堪認為真實。

(二)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，民法第823條第1項定有明文。經查：系爭土地為兩造所共有，兩造之權利範圍如附表一所示，已如上述，又兩造均稱系爭土地無因物之使用目的不能分割之情事，兩造間就系爭土地亦未訂有不分割之期限等情（見本院卷第220頁）。兩造於本院112年3月14日調解期日調解不成立，且被告不同意原告所提甲案，有本院上開期日筆錄在卷可參（見

01 本院卷第145頁至第146頁、第141頁、第149頁），堪認兩造  
02 就系爭土地有無法達成協議分割之事實。

03 (三)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不  
04 能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
05 配：1.以原物分配於各共有人；但各共有人均受原物之分配  
06 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；2.原物分配顯有  
07 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物  
08 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共  
09 有人，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。每宗耕地  
10 分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，農業發展  
11 條例第16條第1項本文定有明文。再者，耕地係指依區域計  
12 畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林  
13 區之農牧用地，亦為同條例第3條第11款所明定。經查：

- 14 1.系爭土地為山坡地保育區農牧用地，已如前述，屬農業發展  
15 條例第3條第11款定義之耕地，經本院函詢埔里地政系爭土  
16 地如依原告所提甲案、被告所提乙案分割，將系爭土地分割  
17 為2筆，面積各為4,760平方公尺，可否辦理分割登記乙節，  
18 該所函覆甲案、乙案均得辦理分割登記，有埔里地政112年1  
19 月7日埔地二字第1120000147號函附卷可憑（見本院卷第115  
20 頁）。是原告依前開規定，請求裁判分割系爭土地，並為原  
21 物分配予各共有人，洵屬有據。  
22 2.系爭土地為山坡地保育區農牧用地，系爭土地之地勢北低南  
23 高，自平和巷可通往系爭土地，其上坐落如附圖所示編號  
24 a，面積240平方公尺之建物及涼亭，系爭土地之地形不規  
25 則，系爭土地中間部分有缺口處為471-16、471-35地號土  
26 地，471-16地號土地之西側與南側與471-35地號土地相鄰，  
27 471-35地號土地之西側、南側、部分北側與系爭土地相鄰，  
28 471-16地號土地上坐落原告所有之75建號建物，屬一層樓三  
29 合院，面朝北方，系爭土地另有坐落附圖所示編號b之佛  
30 堂、編號c之樓梯，其餘土地大多為香蕉、檳榔、雜草等植  
31 物生長等情，經本院函囑埔里地政派員會同本院及原告於11

2年5月19日勘驗現場查明屬實，有勘驗測量筆錄、現場照片、系爭土地空照圖、附圖、471-16、471-17、471-35地號土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷第161頁至第187頁、第191頁、第193頁、第135頁至第139頁），堪認為真實。

3.原告就系爭土地提出甲案即如附圖及附表二所示：編號A，面積4,760平方公尺土地分歸原告單獨取得；編號B，面積4,760平方公尺分歸被告單獨取得。而被告就系爭土地提出乙案即如附圖及附表三所示：編號A，面積4,760平方公尺土地分歸被告單獨取得；編號B，面積4,760平方公尺分歸原告單獨取得。可見兩造各提出之甲案、乙案關於分割線之條件、系爭土地按兩造各自應有部分比例分割為2筆土地、面積均分割為各4,760平方公尺、分割後各筆土地均得經平和巷對外通行等節均相同，甲案、乙案不同之處僅在於兩造均欲分得附圖所示編號A之土地。惟審酌原告長年居住於系爭土地中間缺口處即471-16地號土地上之其所有75建號建物即坐向朝北之三合院，並於附圖所示編號A土地種植香蕉，且系爭土地相鄰之471-16、471-17、471-35地號土地均為原告贈與其子女並仍由其使用，而被告訴訟代理人（即原告胞弟）自陳其與被告均居住於臺北，未使用系爭土地等語（見本院卷231頁），若將附圖所示編號A土地分歸原告取得，原告得共同規劃使用附圖所示編號A土地及相鄰之471-16、471-17、471-35地號土地，亦可維持原告長期對系爭土地之使用，系爭土地可發揮最大經濟效用等一切情狀，本院認以原告主張之分割方案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。

(四)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項定有明文。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比例定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例分配

原物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，以金錢補償之（最高法院72年度台上字第829號判決意旨參照）。關於共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原物之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方為公允（最高法院90年度台上字第1245號判決意旨參照）。經查：

1. 系爭土地依原告主張之甲案分割，兩造分配之土地位置不同，兩造所分得土地之形狀，亦有所差異，價值恐有差異，綜合上開因素認本件應有囑託不動產估價師事務所鑑價之必要。
2. 本院囑託正心不動產估價師聯合事務所鑑價後出具之估價報告，係以獨立估價方式對土地進行估價；以分割前土地價值為基準，復以共有人之應有部分比例計算分割前應有部分價值，據此計算分割前後價值變動之找補數額，經斟酌各項影響價格之區域、個別因素，並運用不動產估價技術規則所定之鑑價方法，針對共有物分割選定最適宜之估算方式，算出勘估標地之土地價值，求得其合理單價後，選定擬分割後附圖所示A土地為比準地與附圖所示A、B土地之宗地個別條件差異性進行百分率調整，其中附圖所示A土地形狀略不規則形、較為平坦、單面臨路、出入可及性基準、土地利用適宜性稍差，附圖所示B土地則近似L型、較為陡峭、單面臨路、出入可及性較差、土地利用適宜性稍佳等節，以求取分割後各區塊土地之合理價格，最後計算得出兩造就系爭土地相互找補明細表（詳如正心不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書第62頁），即原告應補償被告如附表四所示數額即176,934元，此有上開不動產估價報告書在卷可憑。準此，系

爭土地經按原告主張之甲案分割後，兩造所分配土地之價值，因與兩造原應有部分比例之土地價值有所出入，原告應依上開估價報告書之鑑價結果即依如附表四所示之金額176,934元補償被告，方屬公允。至被告陳稱上開估價報告書之補償金額過低，其問過附近親友，有人願意多出價500,000元至1,000,000元購買如附圖所示編號A土地等等，上開估價報告書已詳載其鑑定方法及計算依據，其鑑定結果可資為憑，而被告就其上開陳述未能提出具體憑證以供審酌，難以憑採。

四、綜上所述，參酌共有物之性質、經濟效用、當事人之意願、全體共有人之利益及未來之利用等情，本院認系爭土地應依附圖及附表二所示「編號」之土地各分歸如附表二所示「分得土地之共有人」取得土地之分割方案分配土地，暨由原告依附表四所示之金額補償被告，較符合共有人之意願、兩造利益、土地經濟效益，有助於提高系爭土地之經濟價值及效用，堪認上開分割方案為適當、公允之分割方法，爰就系爭土地分割方案諭知如本文第1項所示。

五、按民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，民法第824條之1第4項、第5項定有明文。故法院為裁判分割時，就原物分割，並命金錢補償時，應就土地之金錢補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物分割登記時，一併登記。經查：原告就系爭土地應補償被告176,934元，業如前述，則應受補償之被告，對於原告取得之土地在如附表四所示之金額即176,934元內，依法有法定抵押權，併予敘明。

六、又因共有物分割、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。

分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，兩造之行為均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故應由兩造按應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　7　　日  
　　　　　　民事第一庭　法官　楊亞臻

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　　113　　年　　5　　月　　7　　日  
　　　　　　書記官　王冠涵

附表一：

編號	土地	面積	共有人	應有部分比例
1	南投縣○○鄉○○段00000地號土地	9,520 平方公尺	原告黃周湖	2分之1
			被告黃祥霖	2分之1

附表二：

南投縣埔里地政事務所複丈日期112年5月19日土地複丈成果圖

土地坐落：

南投縣魚池鄉頭社段471-4地號土地（面積9,520平方公尺）

編號	面積（平方公尺）	分得土地之共有人
A	4,760	原告黃周湖單獨取得
B	4,760	被告黃祥霖單獨取得
合計	9,520	

附表三：

01 南投縣埔里地政事務所複丈日期112年5月19日土地複丈成果圖

02

土地坐落：

南投縣魚池鄉頭社段471-4地號土地（面積9,520平方公尺）

編號	面積（平方公尺）	分得土地之共有人
A	4,760	被告黃祥霖單獨取得
B	4,760	原告黃周湖單獨取得
合計	9,520	

03 附表四：（新臺幣）

04

原告黃周湖就附表一所示土地應補償被告黃祥霖之金額

176,934元

05 附表五：

06

負擔人	訴訟費用負擔比例
原告黃周湖	2分之1
被告黃祥霖	2分之1