

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第346號

原告 鑫永銓股份有限公司

法定代理人 林季進

訴訟代理人 吳淑芬律師

被告 王漢中

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年11月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落南投縣○○市○○段○○地號、面積三二二點二七
平方公尺土地，分割方法為前開土地分歸原告單獨取得，由原告
補償被告新臺幣壹佰貳拾壹萬捌仟伍佰元。

訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

(一)坐落南投縣○○市○○段00地號、面積322.27平方公尺土地
(下稱系爭土地)為兩造所共有，應有部分比例如附表一所
示。系爭土地無依物之使用目的不能分割之情事，兩造亦無
不得分割之約定，惟因無法就分割方法達成協議，而有訴請
裁判分割之必要，爰依民法第823第1項、第824條第2項第1
款、第3項提起本件訴訟。

(二)參酌系爭土地位於原告公司廠區內部，四周均為原告土地所
圍繞，現作為原告公司員工通行及停車空間使用，被告則多
年未使用系爭土地，系爭土地之管理使用與原告之利害關係
甚為緊密，若由原告繼續使用，方能達較高之經濟效益。且
原告就系爭土地之應有部分為被告應有部分之3倍，被告就
系爭土地所有之權利範圍甚小，倘依應有部分比例以原物分
配於兩造，將致土地細分而無法發揮土地最大利用價值。又
原告係經營具有化工類性質產業，為免不受原告公司管理規
則拘束之人於廠區內有違反管制禁令之危險行為或堆放危險

01 物品，而滋生安全管理之疑慮，系爭土地亦不宜由原告以外
02 之人為管理及所有，故請求將系爭土地分歸原告單獨取得，
03 並以鑑定價額補償被告。並聲明：如主文第1項所示。

04 二、被告抗辯略以：被告同意將系爭土地全部分歸原告單獨取
05 得，但原告應以每坪補償金新臺幣（下同）6萬元計價補償
06 被告。倘若上述方案不可行，則被告請求系爭土地應依附圖
07 即南投縣南投地政事務所（下稱南投地政）複丈日期民國
08 112年6月28日土地複丈成果圖所示之系爭土地北端地界線往
09 南平移達到被告應有部分8分之2面積部分歸被告，其餘部分
10 則分歸原告所有。

11 三、本院之判斷：

12 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
13 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
14 在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割
15 之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，為適當
16 之分配。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項前段定
17 有明文。經查：原告主張系爭土地為兩造共有，共有人應有
18 部分比例如附表一所示，無依物之使用目的不能分割之情
19 事，兩造亦無不得分割之約定，無法就分割方法達成協議等
20 情，業據其提出系爭土地登記第一類謄本為證（本院卷第35
21 頁），復為被告所不爭執（本院卷第316頁），是原告上開
22 主張，自堪信為真實。則原告依前揭條文規定，請求裁判分
23 割系爭土地，核屬有據。

24 (二)按共有物之分割，原則上以原物分配於各共有人；但各共有
25 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
26 人；民法第824條第2項第1款定有明文。又法院為裁判分割
27 時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意
28 願、利害關係、使用情形，共有人分得各部分之經濟效益與
29 其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公
30 平，始為適當公平（最高法院111年度台上字第2215號判決
31 意旨參照）。經查：

01 1.依卷附內政部國土測繪中心國土測繪服務雲影像資料所示，
02 系爭土地東側為同段76地號土地、西臨同段2地號土地，為
03 上開2筆土地所包夾，呈狹長、不規則7邊形，無面臨道路，
04 同段2地號土地西側為苦苓腳排水幹線（本院卷第167頁）；
05 又系爭土地位於原告公司廠區內，土地有些微坡度，北側一
06 角如附圖所示A部分為原告以鋼架鐵皮廠房、雨遮占用14.47
07 平方公尺，其餘部分由原告鋪設地磚作公司員工停車場使
08 用，周圍有植樹木，被告於系爭土地上則無任何地上物存
09 在，對外聯絡依賴原告廠區內部道路經過同段2地號土地、
10 苦苓腳排水幹線、同段81及728地號土地，始能通往南投縣
11 南投市南崗三路等情，經兩造陳述在卷，並由本院會同兩造
12 及南投地政人員履勘現場，製有勘驗測量筆錄、現況照片、
13 南投地政函文檢送之附圖在卷可參（本院卷第159至166頁、
14 第173、174頁、第181至183頁）。

15 2.本院審酌系爭土地遭同段2地號、76地號土地包圍，需透過
16 原告公司廠區內部道路通往公路，屬與公路無適宜聯絡之袋
17 地，被告亦自承並無所有或共有之土地與系爭土地相鄰（本
18 院卷第317頁），是如將系爭土地以原物分配於兩造，被告
19 勢必需通行原告廠區內部道路始得通行至公路，徒增將來通
20 行權之紛爭。又倘依被告所提原物分割方案，即由附圖之系
21 爭土地北端地界線往南平移達到被告應有部分 $\frac{8}{10}$ 面積分
22 歸被告所有，其餘部分由原告取得，則被告分配之土地除仍
23 呈現袋地狀況，而與分割前並無差異外，亦未使被告分配之
24 土地增加任何對外通行之可能，且需拆除原告現有如附圖所
25 示A部分地上物，此對經濟效益之提升而言，實無助益，故
26 被告之原物分配與各共有人之分割方案，顯有困難。考量系
27 爭土地位於原告公司廠區內，廠區出入口設有管理室管制出
28 入，由原告單獨管理、維護，則原告主張系爭土地分歸原告
29 單獨取得，可解決系爭土地屬袋地之問題，應有利於系爭土
30 地之使用，提高系爭土地日後價值，從而，原告主張系爭土
31 地分歸原告單獨取得之分割方法，符合共有物性質、價格、

01 利用效益及使用情形，應屬適當。

02 (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
03 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
04 明文。經查：

05 1.系爭土地分歸原告單獨取得，被告未受分配，則依上開規
06 定，原告自應以金錢補償其他共有人即被告。

07 2.經本院囑託環宇不動產估價師聯合事務所鑑定，該所估價師
08 針對一般因素、市場概況、區域因素、個別因素及勘估標的
09 稅務分析及其他相關法規等因素，就系爭土地採用比較法估
10 價，鑑定估價結果：系爭土地每坪為5萬元，總價487萬
11 4,500元。則依各共有人應有部分比例價值計算，系爭土地
12 分歸原告單獨取得，應由原告補償被告121萬8,500元（估價
13 報告書目錄2），此有該所112年8月31日不動產估價報告書
14 在卷可佐。上開估價報告書乃係本院委請不動產估價師鑑定
15 而得之結論，該估價師有專業證照且與系爭土地共有人均無
16 利害關係，其所為鑑定既係本於中立客觀立場及專業知識而
17 為之，自有相當之憑信性，原告亦同意依上開估價報告書鑑
18 定計算結果補償被告（本院卷第321頁）。本院審酌上情，
19 認上開估價報告書之補償標準，應屬允當，故命原告應補償
20 被告121萬8,500元。被告抗辯應以每坪6萬元計算補償金，
21 尚非可採。

22 3.被告雖提出鄰地買賣資料，質疑估價報告書未參考其提供之
23 資料，且勘估標的比較單價為每坪8萬4,000元，不明為何最
24 終降至估價結果為每坪5萬元，並以原告前曾向訴外人購買
25 同段76地號土地，應知悉周遭土地售價，故聲請傳訊估價
26 師、原告之法定代理人到庭說明等語。惟被告自承無不動產
27 估價專業（本院卷第267頁），且估價報告已載明係以與系
28 爭土地性質、臨路條件、開發使用效益相當者，作為比較標
29 的（估價報告書第30、31頁），而被告提出之鄰地買賣資料
30 雖與系爭土地位於相同地段，然其性質、臨路條件、使用效
31 益及使用狀況，與系爭土地難認相當，無從作為比較之基

01 礎，自不得以估價報告未援用其提出之資料即質疑其可信
02 性；另估價報告書已詳細說明推算出勘估標的比較單價為8
03 萬4,000元後，依系爭土地屬裏地（即袋地）態樣、土地使
04 用效益等調整單價為5萬5000元，再考量系爭土地地形不規
05 則且狹長，依南投縣畸零地自治條例規定，非補足最小、寬
06 度、深度，不得建築，而經計算整合期程、折現率後得出系
07 爭土地估價結果為每坪5萬元等語（估價報告書第37至40
08 頁），自無再傳訊估價師、原告之法定代理人到庭說明之必
09 要。

10 四、綜上所述，本院認將系爭土地分歸原告單獨取得，並由原告
11 補償被告121萬8,500元，基於共有物性質、經濟效用，及全
12 體共有人利益及公平性考量，應屬允當，爰諭知如主文第1
13 項所示。

14 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
15 之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動
16 產，有抵押權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併
17 登記，民法第824條之1第4項、第5項定有明文。故法院為裁
18 判分割時，就原物分割，並命金錢補償時，應就土地之金錢
19 補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理
20 共有物分割登記時，一併登記。經查：系爭土地分歸原告單
21 獨取得，原告應補償被告121萬8,500元，業如前述，則應受
22 補償之被告，對於原告取得之系爭土地，在上開補償金額
23 內，依民法第824條之1第4項、第5項之規定，依法有法定抵
24 押權，併此敘明。

25 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
26 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
27 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
28 分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可
29 互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴
30 訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，
31 顯失公平，應由兩造按附表二所示比例分擔，始為公平，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 112 年 11 月 30 日

民事第一庭 法 官 曾瓊瑤

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 112 年 11 月 30 日

書記官 陳彥汶

附表一：

共有人	應有部分比例
王漢中	8分之2
鑫永銓股份有限公司	8分之6

附表二：

共有人	訴訟費用負擔比例
王漢中	8分之2
鑫永銓股份有限公司	8分之6