

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第287號

原告 林誠浩
訴訟代理人 藍明浩律師
被告 林俊吾
林筱婷
兼 上 二
訴訟代理人 林詒凱
兼 上 二
訴訟代理人 林俊吉
被告 劉坤用
劉宜君
上 一 人
訴訟代理人 賴慧燕
被告 林俊隆
訴訟代理人 洪家駿律師
複 代理人 吳秉翰律師
鄭仲昕律師
謝孟高律師
李智維律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表一所示土地，應按附圖二及附表二所示分割方法分割，並依附表三所示金額補償。
- 二、訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例分擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)兩造共有如附表一所示坐落南投縣○○市○○段00000地號土地（下稱系爭土地），各共有人及其應有部分比例如附表

一「應有部分比例」欄所示。又系爭土地未有不分割協議，亦無因物之使用目的或依法令不能分割之情事。系爭土地現況如附圖一所示之地上物坐落其上，又系爭土地以東側相鄰之同段278-4地號土地通行至南投市南營路，另西側有私設陸橋可連接現有巷道。考量兩造應有部分比例、系爭土地地上建物、地上物坐落及使用現況，爰依民法第823條、第824條規定提出本訴，並主張分割方法為：如附圖二、附表二「編號」欄所示之土地，各分歸如附表二「分得土地之共有人」欄所示之共有人取得，並按附表三所示金額互為找補（下稱甲案）。

(二)並聲明：如主文第1項所示。

二、被告方面：

(一)被告林筱婷、林詒凱、林俊吉、劉坤用、劉宜君、林俊吾均稱：同意原告之主張之甲案。

(二)被告林俊隆陳稱：不同意甲案。附圖一所示編號(6)磚造平房門牌號碼原本編列為南投縣○○市○○路00巷00號（嗣後遭人擅自將門牌挪至其他建物），附圖一所示編號(5)鐵棚及(6)磚造平房，起造人及事實上處分權均非被告林俊隆。另附圖一所示編號(15)、(16)位置之貨櫃屋為被告林俊隆所有，附圖一所示編號(14)位置之鐵架僅為飼養動物之鐵籠，無保存必要，請求將附圖三編號G部分土地分割為被告林俊隆取得。另系爭土地西側陸橋非被告林俊吉興建，應只是加強陸橋結構。主張之分割方法為：如附圖三、附表四「編號」欄所示之土地，各分歸如附表四「分得土地之共有人」欄所示之共有人取得，並按附表五所示金額互為找補（下稱乙案）。

三、本院之判斷：

(一)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。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，為適當之分配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項定有明

01 文。經查：原告主張兩造均為系爭土地之共有人，系爭土地
02 並無因物之使用目的而不能分割之情事，兩造間亦未訂有不
03 分割之協議，因就分割方法無法達成協議方訴請裁判分割等
04 情，為到場被告所不爭執，是原告依上開規定請求裁判分
05 割，即屬有據。

06 (二)分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成
07 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
08 列之分配：一、以原物分配於各共有人，民法第824條第2項
09 第1款本文定有明文。又法院裁判分割共有物，不受當事人
10 聲明之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、
11 價格、分割前之使用狀態、經濟效用及公共利益、全體或多
12 數共有人利益等因素，兼顧分割後各部分之經濟效益與其應
13 有部分之比值、均衡公平原則等有關情狀，定一適當公平之
14 方法以為分割。經查：

15 1.系爭土地之使用分區、使用地類別為鄉村區乙種建築用地，
16 面積共1,453.27平方公尺，形狀呈不規則狀，東西側均臨南
17 營路，東側得經兩造亦共有如附圖一所示同段278-4地號土
18 地(見本院卷一第429、435、437、447、449、451、457頁之
19 地籍圖、土地登記第三類謄本)通行至南營路，西側則是經
20 由附圖一編號(17)陸橋至南營路，及其上坐落如附圖一所示之
21 地上物等情，業經本院會同原告及部分被告、南投縣南投地
22 政事務所測量人員履勘現場，有地籍圖(見本院卷一第113
23 頁)、系爭土地登記第一類謄本(見本院卷一第115至119
24 頁)、本院勘驗筆錄及現場照片(見本院卷一第279至292
25 頁)、如附圖一所示之複丈成果圖等在卷可參，且為兩造所
26 不爭執，首堪認定為真。

27 2.原告主張之甲案主要係以附圖一所示地上物為何人使用作為
28 使用現況之判斷，並以此作為主要規劃分割方案之依據，可
29 盡量避免日後拆屋還地之紛爭，且附圖二編號A至E之土地均
30 得經由同段278-4地號土地通行至南營路，附圖二編號F土地
31 則可經由附圖一編號(17)陸橋至南營路，均不會成為袋地，又

01 經除被告林俊隆外之其他全部共有人所贊同，不失為一合
02 理、妥適之分割方案，自係可採。

03 3.至被告林俊隆所提之乙案主要不同在於，希望由伊取得附圖
04 三編號G土地，並由原告及林俊吉、林詒凱、林筱婷等4人
05 (下稱原告等4人)取得附圖二、三編號D土地，其他並無不
06 同。惟經本院履勘現場附圖一編號(5)(6)地上物於112年5月前
07 為被告林俊隆所使用，此亦為被告林俊隆所不爭(見本院卷
08 一第281頁)，顯見此位置即附圖二、三編號D土地與被告林
09 俊隆現實上使用依附性最強，故由其分配該土地自符合使用
10 現況。雖被告林俊隆於111年7月26日、同年8月26日將紅色
11 及藍色貨櫃搬運至附圖一所示編號(15)(16)位置，並作為有使用
12 該部分土地之論據，然而該上開貨櫃並非定著物，隨時可移
13 動，並非系爭土地長期使用之狀態，尚難以此為佐。更何況
14 若採乙案，經本院將附圖一之透明圖套疊於附圖三上後，可
15 見分得附圖三編號F土地之共有人將須經由附圖三編號G土地
16 始可連接到附圖一(17)陸橋以至南營路，且附圖三編號F及編
17 號D土地並未相連，抑或尚須經由附圖三編號E土地方可連接
18 附圖一所示同段278-4地號土地以至南營路，將會造成附圖
19 三編號F土地成為袋地，將來恐衍生確認通行權之訟爭，益
20 徵此案之不當，故無可採。

21 (三)以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有
22 部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824 條第3 項亦有
23 明文。法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部分之
24 比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部分之比
25 例定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例分配原
26 物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824條第3
27 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
28 償之。經查：

29 1.兩造間按甲案分得土地之位置有所差異，價值恐有差異，共
30 有人間依民法第824條第3項規定，自有以金錢補償之必要。
31 復經本院囑託長虹不動產估價師事務所鑑定(下稱系爭鑑定

報告)，該所估價師勘查後認系爭土地坐落南投縣南投市東側之非都市土地範圍內，東南側有德興國小，距離約430公尺，系爭土地以6公尺巷道為主要通道，道路鋪設狀況普通。本區域土地使用以住宅及農業使用為主，建築物以平房及透天厝為主，透天厝屋齡多在25至40年，生活環境偏向農住混合。系爭土地中心半徑1,500公尺範圍內有國小、郵局、公車站牌及中興新村第三市場，公共設施配置條件普通。主要聯外道路為中興路，可經由中興路抵達南投縣草屯鎮、次要道路為東閔路，交通便利性普通。系爭土地雙面臨街，即西側6公尺寬及東側5公尺寬之南營路97巷，地勢平坦（見系爭鑑定報告第14至16頁）。另針對一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素分析等因素，就系爭土地採用比較法、土地開發分析法進行估價，各賦與50%之權重，決定比準地評估價格為每平方公尺57,100元，認採甲案各共有人之找補情形如三所示（見系爭鑑定報告第46頁）。

2.系爭鑑定報告乃係本院委請估價師鑑定而得之結論，具估價師之專業證照且與系爭土地共有人均無利害關係，其所為鑑定既係本於中立客觀立場及專業知識而為之，自有相當之憑信性，本院審酌上情，認系爭估價報告所述之補償標準，應屬允當。

(四)不動產之分割，以原物為分配時，因共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。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；於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第2項但書之抵押權，民法第824條之1第4項、第5項分別規定甚明。經查：系爭土地依甲案分割，則如附表三所示應受補償之人，對於應付補償之人各就其所分得之土地，在如附表三所示金額內，依前揭規定，依法有法定抵押權。

四、綜上所述，原告請求分割系爭土地，為有理由，本院參酌系爭土地之性質、分割前之使用現況、避免衍生將來訴訟及多數共有人意見等情，認系爭土地分割如附圖二及附表二所示

之分割方法，並依附表三所示之金額補償，爰判決如主文第一項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，經審酌均與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一論列，併此敘明。

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，故諭知由兩造按分割前原應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰判決如主文第二項所示，由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例分擔之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 114 年 3 月 24 日
民事第一庭 法官 葛耀陽

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 114 年 3 月 24 日
書記官

附表一：系爭土地應有部分比例

編號	共有人	土地坐落：南投縣○○市○○段00000地號土地	訴訟費用負擔比例
		面積：1,453.27平方公尺	
		使用分區：鄉村區	
		使用地類別：乙種建築用地	
		應有部分比例	
1	林俊吉	000000000/0000000000	000000000/0000000000
2	林詒凱	000000000/0000000000	000000000/0000000000
3	劉坤用	000000000/0000000000	000000000/0000000000

01

4	劉宜君	00000000/0000000000	00000000/0000000000
5	林俊隆	000000000/0000000000	000000000/0000000000
6	林俊吾	000000000/0000000000	000000000/0000000000
7	林誠浩	00000000/0000000000	00000000/0000000000
8	林筱婷	00000000/0000000000	00000000/0000000000

02

附表二：原告分割方法（依南投縣南投地政事務所複丈日期113年5月1日複丈成果圖所示編號及面積）

03

04

分配編號	面積 (平方公尺)	分得土地之共有人
A	91.62	林筱婷單獨取得
B	62.02	林俊隆單獨取得
C	115.45	劉坤用、劉宜君共同取得，並按下列應有部分比例維持共有： 劉坤用1/2 劉宜君1/2
D	109.79	林俊隆單獨取得
E	345.26	林俊吾單獨取得
F	729.13	林俊吉、林詒凱、林誠浩、林筱婷共同取得，並按下列應有部分比例維持共有： 林俊吉33203/72913 林詒凱29547/72913 林誠浩9662/72913 林筱婷501/72913
面積合計	1453.27	

05

附表三：原告分割方案土地補償金給付一覽表（單位：新臺幣/元）

06

01

南投縣○○市○ ○段00000地號 土地	應付補償人及應付補償金額				合計
應受補償人及應 受補償金額	林筱婷	劉坤用	劉宜君	林俊吾	3,186,784
林俊隆	21,569	1,191,956	1,459,684	276,304	2,949,513
林俊吉	797	44,035	53,925	10,208	108,965
林詒凱	705	38,969	47,723	9,033	96,430
林誠浩	233	12,882	15,775	2,986	31,876
合計	23,304	1,287,842	1,577,107	298,531	3,186,784

02

附表四：被告林俊隆分割方法（依南投縣南投地政事務所複丈日期113年6月28日複丈成果圖所示編號及面積）

03

04

分配編號	面積 (平方公尺)	分得土地之共有人
A	91.62	林筱婷單獨取得
B	62.02	林俊隆單獨取得
C	115.45	劉坤用、劉宜君共同取得，並按下列應有部分比例維持共有： 劉坤用6188/11377 劉宜君5189/11377
D	109.18	林俊吉、林詒凱、林誠浩、林筱婷共同取得，並按下列應有部分比例維持共有： 林俊吉33204/72965 林詒凱29547/72965 林誠浩9662/72965 林筱婷552/72965
E	369.96	林俊吾單獨取得
F	549.13	林俊吉、林詒凱、林誠浩、林筱婷

01

		共同取得，並按下列應有部分比例維持共有： 林俊吉33204/72965 林詒凱29547/72965 林誠浩9662/72965 林筱婷552/72965
G	155.91	林俊隆單獨取得
面積合計	1453.27	

02 附表五：被告林俊隆分割方案土地補償金給付一覽表（單位：新
03 臺幣/元）
04

南投縣○○市○ ○段00000地號土 地	應付補償人及應付補償金額				合計
應受補償人及應 受補償金額	林筱婷	劉坤用	劉宜君	林俊吾	
林俊隆	1,619	70,979	59,507	78,146	210,251
林俊吉	15,676	687,270	576,196	756,671	2,035,813
林詒凱	13,948	611,551	512,715	673,306	1,811,520
林誠浩	4,564	200,081	167,745	220,285	592,675
合計	35,807	1,569,881	1,316,163	1,728,408	4,650,259