臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第60號

原　　告　李順發
訴訟代理人　洪明儒律師
　　江怡欣律師
被　　告　李宗吉
　　李吉泰
　　李家福
　　李沅芷
　　李炳榮
　　陳聰智
　　李欣珮
　　李蕙如
　　李東輝
　　李國基
　　李淑芳
　　李嘉偉
　　李嘉銘
000000000000000000
　　李明樺

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告與被告李宗吉、李吉泰、李家福、李沅芷、李炳榮、陳聰智共有坐落南投縣○○鄉○○○段0000地號土地分割為如附表一、附圖一所示，並依附表二所示之金額互為補償。

兩造共有坐落南投縣○○鄉○○○段0000地號土地分割為如附表三、附圖一所示。

訴訟費用由兩造依如附表四「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告與被告李宗吉、李吉泰、李家福、李沅芷、李炳榮、陳聰智（下稱李宗吉等6人）共有南投縣○○鄉○○○段0000地號土地（下稱1414土地，且以下同段土地均逕以地號簡稱），應有部分如附表一所示；兩造共有1415土地，應有部分如附表三所示，均無不能分割之原因，且無法協議決定分割方法，茲依民法第823條第1項、第824條第2項規定，提起本件訴訟，請求依如附表一、附圖一所示之方案分割1414土地，及依石亦隆不動產估價師事務所不動產估價報告書（下稱本件估價報告）之各共有人相互補償金額明細表所示之數額相互補償（即如附表二所示，下合稱1414土地分割方案）；另依如附表三、附圖一所示之方案分割1415土地（下稱1415土地分割方案，與1414土地分割方案合稱原告方案）等語。並聲明：1414土地、1415土地應依原告方案分割。

三、被告方面：

㈠李宗吉、李炳榮未於言詞辯論期日到庭，惟於準備程序時陳稱：同意依原告方案分割等語（見本院卷第346頁）。

㈡李吉泰未於言詞辯論期日到庭，惟於準備程序時陳稱：因1414土地南側相鄰之1411土地為其所有，希望能分配靠近1411土地之坵塊，且願與兄弟姊妹李家福、李沅芷維持共有，同意依原告方案分割等語（見本院卷第210、234頁）。

㈢被告李國基、李淑芳、李明樺未於準備程序或言詞辯論期日到庭，僅於調解程序到庭陳稱：希望受原物分配，其等願與其他親戚即被告李欣珮、李蕙如、李東輝維持共有等語（見本院卷第126頁）。

㈣其餘被告經合法通知未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠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項前段定有明文。經查：1414土地為原告與李宗吉等6人所共有、1415土地為兩造所共有，應有部分分別如附表一、三所示；又1414土地為都市計畫內住宅區、1415土地為都市計畫內道路用地，除依地籍測量實施規則第224條第1項規定，不得合併申請複丈外，分割無筆數及面積之限制。此外，即無其他因物之使用目的不能分割或約定有不分割之期限，且兩造無法協議決定分割方法等節，為原告及到庭被告所不爭執，並有土地登記第一類謄本、地籍圖、南投縣政府民國112年12月12日府建管字第1120293307號函、南投縣○○鄉○○000○00○00○○鄉○○○0000000000號函、南投縣南投地政事務所112年12月21日投地二字第1120008014號函等件在卷可稽（見本院卷第57至62、97至111頁），應屬真實。從而，原告依前揭規定，請求分割1414土地、1415土地，應屬有據。

㈡共有物之分割，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824第2項第1款本文、第4項定有明文。又裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，法院定共有物之分割方法，不受當事人聲明之拘束，然應斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用等情，並符合公平原則，始得謂為適當。

㈢經查：

1.1414土地面積為1,783.99平方公尺、1415土地面積為88.72平方公尺，兩筆土地相鄰，地形整體略呈東－西走向之梯形（惟1415土地為南－北走向之狹長梯形）；1415土地東側臨南投縣名間鄉名松路2段196巷（寬度約3.5公尺）、北側所

臨土地為鋪設柏油之路面（寬度約8.5公尺），依原告所述，屬未經編定而由他人私設之通路，均可對外聯絡通行。除1414土地上有李宗吉所有部分為2層樓、部分為1層樓之磚造水泥建物（門牌號碼為南投縣○○鄉○○街00○00號，下稱李宗吉建物）外，其餘土地上則為菜園、水溝或雜草、雜木叢生，部分由李吉泰種植果樹使用、部分則遭他人堆放雜物使用等情，有土地登記第一類謄本、本院勘驗測量筆錄、內政部國土測繪雲地籍圖、空照示意圖、現況照片、附圖二存卷可參（見本院卷第97至109、145至171頁），堪認屬實。

2.系爭土地分割方案之採取：

⑴1414土地面積為1,783.99平方公尺、1415土地面積為88.72平方公尺，依法無分割筆數及面積之限制，業如前述，以原物分配並無困難，故應以原物分配1414土地、1415土地與各共有人。

⑵依原告方案之分割結果（即1414土地分割如附表一、附圖一所示；1415土地分割如附表三、附圖一所示），兩造所受分配如附圖一所示之各坵塊，形狀大致方整。原告就1414土地所受分配編號A之坵塊，與其就1415土地所受分配編號E之坵塊相鄰；李吉泰、李家福與李沅芷就1414土地所受分配編號C之坵塊，及李炳榮、陳聰智就1414土地所受分配編號D之坵塊，均與其等就1415土地所受分配編號F之坵塊相鄰，上列分配情形，可供其等藉東側所臨道路，對外通行。此外，李吉泰所受分配編號C之坵塊，與其所有1411土地北側地籍線重疊（見本院卷第229頁），有利於其將來就2筆土地之整併利用。而李宗吉就1414土地所受分配編號B之坵塊，亦可向北利用其平時行經之柏油路面對外通行，足認該方案相鄰配置應屬合理，並考量各共有人將來通行需求，而兼顧各該坵塊之獨立性與使用便捷性。又李宗吉建物俱是坐落在其所受分配編號B之坵塊上，而得使該建物之經濟價值繼續發揮，並無損該等建物之建築結構及完整性，可見原告方案亦已考

量1414土地既存之使用現況。

⑶衡以1414土地、1415土地共有人人數均屬眾多，倘依共有人應有部分折算後之面積分別單獨分割，因部分共有人所持面積甚微，且囿於上開土地僅東側、北側臨路，如分割後之每筆坵塊均需臨路而對外連絡，則勢必呈現分割筆數過多且零散分佈、面積過於狹長、高度細分以致面積偏小之情形，顯難發揮土地之使用效益。參酌李吉泰與李家福、李沅芷間具親屬關係，及李吉泰表示同意維持共有之意願，認1414土地分割方案令其等維持共有，應符合其等受分配之意願。至1415土地則因原始土地面積本就狹小，除原告不欲維持共有外，其餘到庭之共有人對於受分配編號F之坵塊維持共有之分配方式，則無反對意見；考量其等多具親屬關係（見本院卷第214頁），較能相互協調或整合利用，堪認該方案已兼顧各土地之將來使用情形與各共有人分配之意願，該分配結果應屬合理。

⑷綜上，本院審酌1414土地、1415土地使用現況、將來利用價值、各共有人之意願及兩造間之公平等因素後，認以原告方案分割1414土地、1415土地應屬妥適，符合共有人整體利益，而屬可採之分割方法。

㈣共有人間之金錢補償：

1.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。又共有物之原物分割，係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互相移轉之本旨。

2.經查：依1414土地方案之分割結果，原告與李宗吉等6人所受分配如附圖一所示之坵塊，各共有人分得部分之面積互有

增減，且因臨路條件不同而有價值差異，共有人間即有應相互補償之必要。而本件經本院囑託石亦隆不動產估價師事務所由石亦隆不動產估價師以比較法、土地開發分析法鑑定後，依1414土地分割方案之結果，各共有人相互補償之數額即如附表二所示，此有本件估價報告存卷可憑，上開估價報告書乃係由本院委請不動產估價師鑑定而得之結論，該估價師有專業證照且與本件當事人均無利害關係，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，故命如附表二所示應付補償之人應分別補償如附表二所示應受補償之人，應屬允當。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項之規定，請求分割1414土地、1415土地，為有理由，應予准許，且經本院審理後，認以原告方案分割1414土地、1415土地為適當，爰諭知如主文第1、2項所示。

六、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；前項抵押權應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項定有明文。準此，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：依1414土地分割方案之結果，應由各共有人按如附表二所示以金錢相互補償，業如前述，則如附表二所示應受補償之人，對於應付補償之人就其所分得之土地，在如附表二所示之金額內，依前揭規定，依法有法定抵押權。

七、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法是由本院依法裁量，不受當事人主張拘束，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利益等情，認倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1之規定，認本件訴訟費用，應由兩

造依附表四「訴訟費用負擔比例」欄所示分擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　26　　日

民事第二庭　法　官　魏睿宏

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　　8　　月　　26　　日

書記官　張堯振

附件：

一、附表一：1414土地分割方案表。

二、附表二：1414土地分割方案應受補金額配賦表。

三、附表三：1415土地分割方案表。

四、附表四：訴訟費用負擔表。

五、附圖一：南投縣南投地政事務所114年7月14日土地複丈字第130500號土地複丈成果圖（即原告方案圖）。

六、附圖二：南投縣南投地政事務所113年3月7日土地複丈字第053100號土地複丈成果圖（即現況勘測圖）。