

臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第365號

原告 朱彤
被告 楊碧玲

訴訟代理人 徐啟銘
洪翰中律師
邱俊諺律師

被告 美上鎂科技股份有限公司

法定代理人 楊進昌
訴訟代理人 楊雅涵
賴建宗
卓詠双

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落南投縣○○市○○段000地號土地，其分割方法為由被告楊碧玲取得全部土地，並依附表三所示金額補償原告及被告美上鎂科技股份有限公司。
- 二、訴訟費用分擔由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)兩造共有坐落南投縣○○市○○段000地號土地、面積273.01平方公尺，為都市計畫道路用地（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。系爭土地現況外圍有鐵圍欄圍住，土地上有建商建造之水溝，及放置工地之廢棄物，為被告楊碧玲同意建設公司使用放置。原告考量兩造應有部分比例、系爭土

01 地之現況，原告主張之分割方法如南投縣南投地政事務所鑑
02 測日期民國113年8月22日土地複丈成果圖（下稱附圖）所
03 示，將附表二「分配編號」欄所示之土地，各分歸如附表二
04 「分得土地之共有人」欄所示之人取得(下稱甲案)，為此爰
05 依民法第823條、第824條規定提出本訴。

06 (二)並聲明：兩造共有如附表一所示之土地，其分割方法為：如
07 附圖、附表二「分配編號」欄所示之土地，各分歸如附表二
08 「分得土地之共有人」欄所示之共有人取得。

09 二、被告方面：

10 (一)被告楊碧玲：

11 1.系爭土地坐落處為「南投京城」建案之臨路土地，亦即南投
12 縣○○市○○段00000○000000地號土地共14筆土地接須由
13 系爭土地通行至彰南路3段，若採原告之分割方案，將導致
14 「南投京城」建案買受戶無法通行之情形，因而造成多筆土
15 地形成袋地，對土地利用顯然造成重大之不利與不便。且系
16 爭土地前手賴蕙棻曾同意系爭土地得供被告楊碧玲、鄰近土
17 地買受人、總誼建設有限公司作為道路永久通行使用，並簽
18 立路權使用同意書，原告雖於113年以拍賣方式取得系爭土
19 地應有部分權利，惟「南投京城」建案早已興建多年，原告
20 對系爭土地臨路、出入狀況一目瞭然，仍執意拍賣取得系爭
21 土地應有部分，縱經分割，不足以指定建築線，原告無法作
22 為建築使用，亦會影響多戶房屋出入，可謂損人不利己之情
23 形，依民法第148條規定權利行使不得故意損害他人權利，
24 原告之分割方案並不妥適。

25 2.故被告楊碧玲主張將系爭土地全部原物分配由被告楊碧玲取
26 得，再由被告楊碧玲依鑑定價格找補原告及被告美上鎂科技
27 股份有限公司(下稱美上鎂公司)，以符合土地利用最大化及
28 土地利用現況等語。主張系爭土地由被告楊碧玲取得全部，
29 並由被告楊碧玲依本院囑託敦和不動產估價師事務所出具之
30 鑑定報告(下稱系爭鑑定報告)所載如附表三之價格，找補原
31 告及被告美上鎂公司(下稱乙案)。

01 (二)被告美上鎂公司：

02 同意被告楊碧玲主張之乙案等語。

03 三、本院之判斷：

04 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
05 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
06 此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
07 法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，為適當
08 之分配，民法第823條第1項、第824條第1、2項分別定有明
09 文。經查：本件原告主張系爭土地為兩造所共有，且無契約
10 訂有不分割期限之情事，有系爭土地之土地建物查詢資料在
11 卷可佐(見本院卷第129至130頁)，復為被告所不爭執，自堪
12 信為真實。從而，系爭土地於使用目的上未有不能分割情
13 事，兩造既無法達成分割協議，依前開規定，原告起訴請求
14 將系爭土地予以分割，自屬有據，應予准許。

15 (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
16 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
17 列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有人均受原
18 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，民法第
19 824條第2項第1款定有明文。又法院裁判分割共有物，不受
20 當事人聲明之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之
21 性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用及公共利益、全
22 體或多數共有人利益等因素，兼顧各取得部分之裏地通路問
23 題、分割後各部分之經濟效益與其應有部分之比值、均衡公
24 平原則等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。經查：

25 1.系爭土地為都市計畫用地，使用分區為道路用地，此有南投
26 縣南投市都市計畫使用分區(或公共設施用地)證明書在卷可
27 參(見本院卷第109頁)。又系爭土地坐落在彰南路三段與中
28 華路交叉路口，地形為長方形、地勢平坦，現況為空地表面
29 鋪設水泥，左側緊鄰南投京城建案，右側緊鄰彰南路三段等
30 情，有原告出具之照片(見本院卷第101至105頁)、系爭鑑定
31 報告所附土地地籍示意圖、估價師現場勘察照片(見系爭鑑

01 定報告第20、23頁)等可憑，足見系爭土地現況之外觀為彰
02 南路三段之路旁道路，亦係南投京城建案規劃面臨彰南路三
03 段住戶用以連接彰南路三段的道路。

04 2.原告固稱取得依甲案分割取得附圖編號1部分，將來以作為
05 經營餐車、洗車或汽車美容等事業(見本院卷第203頁)，然
06 系爭土地為都市計畫之道路用地，尚未開闢前為公共設施保
07 留地，參以都市計畫法第51條規定「依本法指定之公共設施
08 保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之
09 使用或改為妨礙目的較輕之使用。」，可知使用必須不能違
10 反指定目的，且必須符合但書規定。原告自承係以21萬8,00
11 0元拍得，在拍賣前有去現場看過具體坐落位置，自始並未
12 使用過系爭土地(見本院卷第178至179頁、第234頁)，既然
13 系爭土地指定目的為道路，只可作為道路用途使用，原告亦
14 從未使用過系爭土地，自亦無都市計畫法第51條但書之適
15 用，故原告所稱上開使用均有違反法令之虞。再者，若採甲
16 案，南投京城建案面臨彰南路三段之住戶(主要指取得南投
17 縣○○市○○段地00000○00000地號土地之住戶)日後恐會
18 為通行至彰南路三段之公路與原告產生通行權之訟爭。反
19 之，若採乙案，因被告楊碧玲本身與南投京城建商即總誼建
20 設有限公司間就系爭土地於分割前即有合建契約存在(見本
21 院卷第243至245頁)，亦提出與系爭土地前手賴蕙芬約定就
22 同段282-1至75、282-77至282-82地號土地買受人等就系爭
23 土地有通行路權之書面文件(見本院卷第163頁)，顯見其與
24 總誼建設有限公司利害關係一致，並負有確保將來住戶得通
25 行無虞之義務，故由其取得系爭土地全部，得避免上述可能
26 之訟爭，乙案亦為被告美上鎂公司所贊同。是以，本件由各
27 共有人均受分配，現實上顯有困難，故由被告楊碧玲取得系
28 爭土地全部再按照附表三所示之金額找補原告及被告美上鎂
29 公司，不失為一合法、妥適之方案。

30 (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
31 部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項亦有

01 明文。法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部分之
02 比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部分之比
03 例定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例分配原
04 物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824條第3
05 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
06 償之（最高法院72年度台上字第829號判決意旨參照）。經
07 查：

08 1.系爭土地經以被告楊碧玲主張之乙案分割後，需正確鑑估系
09 爭土地之價格，以定其找補之數額。系爭鑑定報告就系爭土
10 地之位置因素、鑑定方法及結果說明略以：系爭土地屬都市
11 計畫內道路用地，主要面臨12公尺寬彰南路三段道路，附近
12 有僑建國小、新豐國小及永豐公園等，土地平均深度約4公
13 尺，地勢平坦，為長方形，目前鋪設水泥，未做任何利用
14 （見系爭鑑定報告第19至21頁）。依據不動產估價技術規則所
15 肯認之一般性估價方法而為鑑定，估價方法主要有：比較
16 法、收益法、成本法及土地開發分析法等。本案考量該標的
17 為都市計畫內之道路用地，非可供開發建築，所以不宜選用
18 土地開發分析法作為本案估價方法，而道路用地亦甚少有租
19 賃案例可供使用，亦無法選用收益法，故本案只選用比較法
20 作為估價方法，並求得土地單價每坪為3萬0,943元，系爭土
21 地總價為255萬5,273元，被告楊碧玲應按附表三所示之金額
22 補償其他共有人等語（見系爭鑑定報告第27至28頁、第38至3
23 9頁）。

24 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
25 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
26 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
27 信性，本院審酌上情，認系爭鑑定報告所述之補償標準，應
28 屬允當，自足採為乙案補償之基準。依此計算，系爭土地依
29 乙案分割後，被告楊碧玲應補償原告及被告美上鎂公司金額
30 之情形如附表三所示。

31 (四)民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償之

01 共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，
02 有抵押權；前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登
03 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
04 項、第5項定有明文。準此，法院為裁判分割時，就原物分
05 割，並命金錢補償時，應就土地之金錢補償分別諭知，以明
06 法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物分割登記時，
07 一併登記。經查：系爭土地依乙案分割，則如附表三所示應
08 受補償之共有人原告、被告美上鎂公司，對於應付補償之被
09 告楊碧玲就其所分得之土地，在如附表三所示之金額內，依
10 前揭規定，依法有法定抵押權

11 (五)共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有
12 權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
13 而受影響。但下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質
14 人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加
15 共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加；
16 前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881
17 條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第1
18 項、第2項、第3項定有明文。經查：

19 1.被告楊碧玲分別於97年7月9日及98年12月22日將系爭土地應
20 有部分1/2設定抵押權予臺灣土地銀行股份有限公司(下稱土
21 地銀行)；被告美上鎂公司於108年3月26日將系爭土地應有
22 部分125/10000設定抵押權予台灣中小企業銀行股份有限公
23 司(下稱中小企銀)，有土地建物查詢資料可憑(見本院卷第
24 129至132頁)。

25 2.惟土地銀行、中小企銀經本院為訴訟告知(見本院卷第149、
26 151頁)，並未參與訴訟，依前揭法律規定，受告知人土地銀
27 行之抵押權於分割後移存於被告楊碧玲分割後取得之系爭土
28 地；受告知人中小企銀就系爭土地分割後抵押義務人被告美
29 上鎂公司所受補償金，依民法第881條第1項、第2項或第899
30 條第1項之規定行使權利，併予敘明。

31 四、綜上所述，本院審酌系爭土地之使用現況、避免將來法律紛

01 爭、多數共有人意願等一切情狀，認系爭土地以乙案所示分
02 割方法予以分割，將系爭土地分由被告楊碧玲取得全部，並
03 依附表三所示金額補償予各共有人，可兼顧各共有人之利益
04 並收預防紛爭之效，應為適法、可行之分割方案。故原告主
05 張依民法第823條第1項本文規定訴請分割系爭土地為有理
06 由，但以被告楊碧玲主張依民法第824條第2項第1款但書、
07 第3項規定為據之乙案為適當，爰判決如主文第1項所示。

08 五、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
09 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
10 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。分
11 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
12 增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之
13 分割方法，不因何造起訴而有不同，兩造之行為均可認係按
14 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
15 分割前原應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰判決如
16 主文第2項所示，由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄
17 所示之比例分擔之。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日

20 民事第一庭 法官 葛耀陽

21 以上正本係照原本作成。

22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日

25 書記官

26 附表一：

| 27 土地：南投縣○○市○○段000地號 | | | |
|----------------------|-----|--------|----------|
| 面積：273.01平方公尺 | | | |
| 使用分區：都市計畫道路用地 | | | |
| 編號 | 共有人 | 應有部分比例 | 訴訟費用負擔比例 |
| 1 | 楊碧玲 | 1/2 | 1/2 |

(續上頁)

| | | | | |
|----|---|-----------------|------------|------------|
| 01 | 2 | 美上鎂科技股份 有限公司 | 125/10000 | 125/10000 |
| | 3 | 朱彤 | 4875/10000 | 4875/10000 |

02 附表二：原告分割方案

| | | | |
|----|------|--------------|-----------------|
| 03 | 分配編號 | 面積 (平方公尺) | 分得土地之共有人 |
| | A | 133.09 | 朱彤單獨取得 |
| | B | 3.41 | 美上鎂科技股份有限公司單獨取得 |
| | C | 136.51 | 楊碧玲單獨取得 |
| | 面積合計 | 273.01 | |

04 附表三：被告楊碧玲分割方案土地補償金給付一覽表(單位：新
05 臺幣)

| | | | | |
|----|--------------------------|---------------------|------------|------------|
| 06 | 南投縣○○市○ ○段000地號土 地 | 應補償人及應付補償金額 | | 合計 |
| | | 楊碧玲 | | 127萬7,637元 |
| | 應受補償人及應 受補償金額 | 朱彤 | 124萬5,765元 | |
| | | 美上鎂科技 股份有限公 司 | 3萬1,872元 | |
| | 合計 | | 127萬7,637元 | |