臺灣南投地方法院民事判決

115年度訴字第246號

原　　告　蔡學恩
訴訟代理人　蔡譯智律師
被　　告　藍呅文
　　洪芳演
　　洪堅智
兼上三人共同
訴訟代理人　洪良政
000000000000000000
被　　告　洪哲義
　　洪佳杏
　　洪嘉慧
　　洪絹
　　洪協堂
　　洪萬女
　　曾智榕
　　曾誼珮
　　洪萬謹

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落南投縣○○鎮○○段000○00000○00000地號土地合併分割由原告取得，並由原告以新臺幣248萬500元補償被告全體。

訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、除被告洪協堂外，其餘被告未於言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張略以：

㈠坐落南投縣○○鎮○○段000○00000○00000地號等3筆土地（下合稱系爭土地）均為兩造共有，各共有人之應有部分比例均如附表一「應有部分比例」欄所示。系爭土地之使用分區、類別均為鄉村區乙種建築用地，其上均無法定空地套繪管制，亦無分割筆數之限制，現況均無人使用。兩造間就系爭土地未訂有不分割契約或協議，系爭土地亦無因物之使用目的致有不能合併分割之情事，但兩造間迄未能就分割方法達成協議，爰起訴請求裁判合併分割系爭土地。

㈡為避免系爭土地過於細分致減損其經濟利用價值，原告主張分割方案為將系爭土地全部分歸原告單獨取得（下稱原告方案），並由原告以每坪新臺幣（下同）14萬元之對價，按被告依其應有部分比例換算之土地面積，以金錢即總額248萬500元補償被告全體。

㈢爰依民法第824條第5項規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項所示。

三、被告方面：

㈠被告洪協堂略以：同意原告方案。

㈡被告洪萬女、洪萬謹均未於最後言詞辯論期日到場，前曾到庭陳述略以：對原告方案沒有意見。

㈢被告藍呅、洪芳演、洪良政、洪堅智均未於言詞辯論期日到場，前經本院於民國115年5月27日製作公務電話紀錄表陳稱略以：共有人間已決議將系爭土地應有部分售予原告，故不另提分割方案。

㈣被告洪佳杏、洪嘉慧、洪絹均未於言詞辯論期日到場，前曾具狀陳述略以：就分割後之土地無維持共有之意願，同意將系爭土地全部分歸原告取得，並受金錢補償。

㈤被告洪哲義、曾智榕、曾誼珮均未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲明或陳述。

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，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；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；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款、第3項、第5項分別定有明文。

㈡經查：

1.兩造均為系爭土地之共有人，各共有人應有部分均如附表一「應有部分比例」欄所示，且系爭土地均為鄉村區乙種建築用地，未受有法定空地套繪管制，亦無其他因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限，且兩造無法協議決定分割方法等節，為兩造所不爭執，並有系爭土地登記謄本、南投縣草屯地政事務所函、南投縣政府函、南投縣草屯鎮公所函等件在卷可稽（見本院卷第61至64、125、391至413頁），堪認屬實。是原告依前揭規定，請求裁判合併分割系爭土地，即屬有據。

2.系爭土地地形略成南北向、南側之700-1地號土地臨石川路、北側之700地號亦臨巷道，其上現僅有荒廢半倒之磚屋且雜木叢生等情，業據原告提出地籍圖謄本、GOOGLE街景圖列印畫面、現況照片、內政部地籍圖資網站擷圖等件為證（見本院卷第43至49頁），且為被告所不爭執，堪認為真。又依卷附土地登記謄本、地籍圖謄本可知，系爭土地均相鄰接，面積分別為220平方公尺、84平方公尺、106平方公尺，是系爭土地固可原物分配，惟原告就系爭土地之應有部分均為7分之6，被告則均公同共有7分之1，如由被告按應有部分比例受原物分配，取得系爭土地合併分割後7分之1面積僅約58.57平方公尺（計算式：（220+84+106）/7≒58.57），並維持公同共有，不僅公同共有人眾多，且面積侷促，顯不利

於單獨規劃建築使用，堪認各共有人均受原物之分配顯有困難；反之，如將系爭土地合併分割由原告單獨取得，不僅地形完整，且南北均得臨路對外交通聯繫，有利於系爭土地發揮其經濟效益。

3.另依原告所提協議書可知（見本院卷第347至373頁），被告洪協堂、洪佳杏、洪嘉慧、洪絹、洪萬女、曾智榕、曾誼珮、洪萬謹均同意以原告方案合併分割系爭土地，堪認原告方案已兼顧多數共有人之意願及土地利用之經濟效益，符合共有人整體利益，而屬公平、允當之分割方法。

4.原告方案將系爭土地合併分割後由原告單獨取得，被告則均未受分配，依上說明，應由原告以金錢補償被告全體，審酌系爭土地中之新光段700地號土地於114年11月間成交價為每坪14萬元，且被告藍呅、洪芳演、洪良政、洪堅智亦於115年5月間將渠等原持有之系爭土地應有部分以每坪14萬元之價格售與原告，有實價登錄資料及土地買賣契約書影本可參（見本院卷第169、376至384頁），本件應由原告以248萬500元（計算式：【220+84+106】*0.3025÷7*14萬元=248萬500元，元以下四捨五入）補償被告全體為適當。

五、綜上所述，原告依民法第824條第5項規定請求合併分割系爭土地，為有理由，且經本院審理後，認以原告方案分割系爭土地為適當，原告並應以248萬500元補償被告全體，爰諭知如主文第1項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

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一「訴訟費用負擔比例」欄所示分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　施俊榮

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　　115　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　黃豔秋

附表一：應有部分比例及訴訟費用負擔比例

共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
蔡學恩	7分之6	7分之6
藍旼	公同共有7分之1	連帶負擔7分之1
洪芳演		
洪良政		
洪堅智		
洪哲義		
洪佳杏		
洪嘉慧		
洪絹		
洪協堂		
洪萬女		
曾智榕		
曾誼珮		
洪萬謹		