

臺灣南投地方法院民事簡易判決

112年度投簡字第311號

原告 安品物業股份有限公司

法定代理人 吳育昌

訴訟代理人 賴錦源律師

被告 魏朝煙

魏隆傑

胡順立

魏清華

魏清山

魏清章

覃漢傑

洪碧雲

魏灯坤

江彥明

上一人

訴訟代理人 江錦聰

被告 蕭翠蓉

李金碧

孫青

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地分割如附表二及附圖即南投縣草屯地政事務所收件日期112年11月9日草土字第125100號土地複丈成果圖所示。

二、兩造應提供補償金額及應受補償金額如附表三所示。

01 三、訴訟費用由兩造按如附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比
02 例負擔。

03 事實及理由

04 一、本件被告胡順立、李金碧、孫青均經合法通知，未於言詞辯
05 論期日到場，核無民事訴法第386條各款所列情形，爰依原
06 告聲請，由其一造辯論而為判決。

07 二、原告主張：坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系
08 爭土地），使用分區為特定農業區、使用地類別為甲種建築
09 用地，為兩造所共有，應有部分比例如附表一所示。系爭土
10 地無不能分割原因，而兩造無法協議決定分割方法，爰依民
11 法第823條規定提起本件訴訟。並請求依附表二、如南投縣
12 草屯地政事務所收件日期112年11月9日草土字第125100號土
13 地複丈成果圖（下稱附圖）所示之方案分割系爭土地，及依
14 華聲科技不動產估價師事務所報告書相互補償（即如附表三
15 所示之金錢補償明細表等語。並聲明：如主文第1、2項所
16 示。

17 三、被告方面：

18 (一)被告魏朝煙、魏隆傑均辯以：分割後沒有對外道路，希望變
19 價分割等語。

20 (二)被告魏清華則以：系爭土地要作道路使用，維持現狀，火災
21 消防車才可以進入等語。

22 (三)被告魏清山、魏清章、覃漢傑、洪碧雲、江彥明、蕭翠蓉均
23 辯以：維持現狀，不要分割等語。

24 (四)被告魏灯坤則以：合法買賣就好，不同意原告方案等語。

25 (五)被告胡順立、李金碧、孫青均未於言詞辯論期日到場爭執，
26 亦未提出答辯狀供本院審酌。

27 四、本院之判斷：

28 (一)兩造共有系爭土地應有部分比例部分情形如附表一所示，而
29 系爭土地並未訂有不分割期限之協議，又兩造就分割之方法
30 不能達成協議，系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情
31 形，業據原告提出系爭土地土地登記第一類謄本（見本院卷

第85至93頁），且訴訟期間到場被告並不同意分割，部分被告未到庭表示意見，顯就分割方法不能達成協議，是原告請求依民法第823條第1項請求分割系爭土地，即屬有據。

(二)按法院裁判分割共有物，須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，以符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號、88年度台上字第600號判決意旨參照）。查系爭土地使用現狀如下：

- 1.如附圖所示標示地號218部分，現況為道路一部分即南投縣草屯鎮博愛路南勢巷。
- 2.如附圖所示標示地號218(7)與被告江彥明所有同段218-1地號土地東西相鄰，其上建物之騎樓坐落如附圖所示標示地號218(7)部分。
- 3.如附圖所示標示地號218(6)因與被告洪碧雲所有同段218-2地號土地東西相鄰，其上建物之騎樓坐落如附圖所示標示地號218(6)部分。
- 4.如附圖所示標示地號218(5)與被告蕭翠蓉所有同段218-3地號土地東西相鄰，其上建物之騎樓坐落如附圖所示標示地號218(5)部分。
- 5.如附圖所示標示地號218(4)因與被告覃漢傑所有同段218-4地號土地東西相鄰，其上建物之騎樓坐落如附圖所示標示地號218(4)部分。
- 6.如附圖所示標示地號218(1)、(2)與被告魏清華、魏清山、魏清章共有同段218-5地號土地東西相鄰，其上建物之庭院空地、圍牆坐落如附圖所示標示地號218(1)、(2)部分。
- 7.如附圖所示標示地號218(3)與原告所有同段217-2地號土地南北相鄰。

此經本院勘驗並囑託南投縣草屯地政事務所測量屬實，有地籍圖謄本、217-2、218-1至218-5地號土地登記第一類謄本、本院勘驗筆錄、現場照片、南投縣草屯地政事務所112

01 年9月7日草地二字第1120003790號函檢附之收件日期112年8
02 月9日草土字第90000號土地複丈成果圖、112年11月30日草
03 地二字第1120005224號函檢附之附圖在卷可稽（本院卷第4
04 1、43至45、95至105、205至220、231至233、283至285
05 頁）。原告所提出之分割方案如附表二及附圖所示，與系爭
06 土地多數共有人使用現況位置相符，且分割後各土地地形尚
07 稱完整，有利於土地之利用。又如附圖所示標示地號218部
08 分作為道路使用，應認因物之使用目的不能分割（最高法院
09 87年度台上字第1386號、97年度台上字第1593號判決意旨參
10 照），是如附圖所示標示地號218部分土地應維持兩造共
11 有。而如附圖所示標示地號218(1)至(7)部分，分割後土地
12 均有適當聯外道路以供通行，並大致依系爭土地使用現況分
13 割。是本院考慮上述各項因素，儘量將土地與現有建物之附
14 屬建物歸屬同一人，審酌各共有人之利害關係、使用情形、
15 共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益，認依附表二及
16 附圖所示之方案分割，符合系爭土地分割經濟效用及共有人
17 全體利益，堪認係適當、公允之分割方法。

18 (三)至被告魏朝煙、魏隆傑雖主張系爭土地應採變價分割方式等
19 語。惟按現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形
20 態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及
21 柔軟性之規定。依該條第2項前段之規定，如原物分配有困
22 難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物
23 之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事
24 實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減
25 損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有
26 物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物
27 在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共
28 有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應
29 斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效
30 益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚
31 不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院10

2年度台上字第1336號判決意旨參照)。則依上所述，系爭土地採取原物分割方案既無困難之處，被告魏朝煙、魏隆傑主張變價分割，礙難採納。另被告魏清華、魏清山、魏清章、覃漢傑、洪碧雲、江彥明、蕭翠蓉雖於最後言詞辯論期日表示維持現狀，不同意分割等語，惟其等並未提出何系爭土地存有不能分割之事由，或其他分割方案以供本院參酌，被告魏清華、魏清山、魏清章、覃漢傑、洪碧雲、江彥明、蕭翠蓉所辯均難憑採。

(四)以原物為分配時，如共有人中，有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。又法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年度台上字第2117號判決意旨參照）。查系爭土地依上開分割方式分割後，除被告魏朝煙、魏隆傑、胡順立、魏灯坤、李金碧、孫青未獲分配原物外，其餘共有人所實際分得之土地面積與原應有部分所應分得之面積有所增減，所分得土地於分割後因分配位置差異價值亦有所不同，兩造自應按各該等部分土地之價值高低及面積增減，互以金錢為補償。本院依原告聲請，送請華聲科技不動產估價師事務所鑑定，鑑定結果認共有人間應補償與應受補償之人及找補金額如附表三所示，有該不動產估價報告書在卷可稽（報告書置於卷外），未見兩造有就該鑑定結果予以爭執，本院審酌上開鑑定意見係鑑定機關以適當鑑定方法所為之專業鑑定，並無違反經驗法則及市場行情之情形，應屬適當合理，自堪採為兩造補償之基準。

(五)另按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權；應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但權利人已參加共有物分割訴訟、權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人所分得之部分，民法第824條之1第1項、第2項第2款、第3款分別定有明文。

01 查，受告知訴訟人第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀
02 行）於系爭土地有如系爭土地土地登記第一類謄本所示之抵
03 押權（見本院卷第91頁），依上開規定，受告知人第一銀行
04 之抵押權移存於移存於原設定抵押權之債務人即原告所分得
05 之部分，並就原告被告應受補償金額有權利質權。

06 五、綜上所述，本院審酌上開各情，認系爭土地依如附表二及附
07 圖所示方案分割，並由被告魏清華、魏清山、魏清章、覃漢
08 傑、蕭翠蓉、洪碧雲、江彥明依如附表三所示之補償金額補
09 償受補償人即原告、魏朝煙、魏隆傑、胡順立、魏灯坤、李
10 金碧、孫青應屬適當，爰判決如主文第1、2項所示。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
12 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

13 七、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
14 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
15 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查
16 系爭土地雖因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，
17 但本件訴訟進行中所生費用，逾越其應有部分者，非為伸張
18 或防衛其權利所必要，且兩造均因系爭土地之分割而互蒙其
19 利，故依上開規定，本院認此部分訴訟費用應由兩造按附表
20 一所示比例負擔始為公平。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項
22 但書。

23 中 華 民 國 113 年 7 月 29 日

24 南投簡易庭 法 官 許慧珍

25 （本件原定於000年0月00日下午3時宣判，然該日因颱風而停止
26 上班，故延展至上班日即000年0月00日下午3時宣判）

27 以上為正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 中 華 民 國 113 年 7 月 29 日

02 附表一：

03

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	魏朝煙	1/54	1/54
2	魏傑隆	1/54	1/54
3	胡順立	1/16	1/16
4	魏清華	20/192	20/192
5	魏清山	19/192	19/192
6	魏清章	9/192	9/192
7	覃漢傑	2/32	2/32
8	洪碧雲	3/64	3/64
9	魏灯坤	10/192	10/192
10	江彥明	6/64	6/64
11	蕭翠蓉	3/64	3/64
12	李金碧	1/54	1/54
13	孫青	1/16	1/16
14	安品物業股份有限公司	154/576	154/576

04 附表二：

05

編號	如附圖標示地號	面積(平方公尺)	受分配人
1	218	34	兩造按原應有部分比例維持共有
2	218(7)	32	江彥明
3	218(6)	24	洪碧雲
4	218(5)	22	蕭翠蓉

(續上頁)

01

5	218(4)	23	覃漢傑
6	218(1)	12	魏清華(20/48)、 魏清山(19/48)、 魏清章(9/48)、 維持共有
7	218(2)	62	
8	218(3)	26	安品物業股份有限公司

02

附表三：金錢補償明細表（新臺幣/元）

03

受補償人	應補償人							合計
	魏清華 (+314, 321)	魏清山 (+298, 605)	魏清章 (+141, 446)	覃漢傑 (+331, 526)	蕭翠蓉 (+399, 519)	洪碧雲 (+463, 045)	江彥明 (+417, 882)	
安品物業股份有限公司 (-881, 092)	117, 035	111, 184	52, 666	123, 441	148, 758	172, 412	155, 596	881, 092
魏朝煙 (-118, 229)	15, 704	14, 919	7, 067	16, 564	19, 961	23, 135	20, 879	118, 229
魏隆傑 (-118, 229)	15, 704	14, 919	7, 067	16, 564	19, 961	23, 135	20, 879	118, 229
胡順立 (-399, 023)	53, 003	50, 352	23, 851	55, 903	67, 369	78, 080	70, 465	399, 023
魏灯坤 (-332, 519)	44, 168	41, 960	19, 877	46, 587	56, 140	65, 067	58, 720	332, 519
李金碧 (-118, 229)	15, 705	14, 919	7, 067	16, 564	19, 961	23, 135	20, 878	118, 229
孫青 (-399, 023)	53, 002	50, 352	23, 851	55, 903	67, 369	78, 081	70, 465	399, 023
合計	314, 321	298, 605	141, 446	331, 526	399, 519	463, 045	417, 882	2, 366, 344