

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第31號

原告 陳彩玉
洪莉瑋
洪琮巖
洪加政

共同

訴訟代理人 洪憶晴

被告 陳秦建

訴訟代理人 李美媛

被告 陳宥寧(即陳文豪之繼承人)

訴訟代理人 柯素雲

被告 陳清祥

宋素

廖德昌

兼 前一人

訴訟代理人 陳清祥

被告 邱婉婷

邱琬琛

前二人共同

訴訟代理人 邱庚忠

被告 張嫻嫻

訴訟代理人 王傳壽

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年9月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落新北市○○區○○段00地號土地（面積
1088.52平方公尺，下稱系爭土地）應依如附表一所示之方
式為實物分割，並依附表二所示之方式為金錢之補償。

01 二、訴訟費用由兩造依附表一「分割前之土地持分」欄所示之比
02 例分擔。

03 事實及理由

04 一、本件原告起訴聲明：兩造共有之系爭土地應分割由各共有人
05 取得，並以兩造所有之房屋坐落情形劃分土地界限。並主張
06 略以：

07 (一)系爭土地為兩造所共有，各自均有房屋坐落其上，分別為門
08 牌號碼新北市○○區○○路(下簡稱○○路)000巷0號、0-0
09 號、同路000號、000號、000號、000號及同路000巷0號、0
10 號，共計八棟建物。因八棟建物大小不一，占有基地即系爭
11 土地有超過或不足其應有部分面積之情形存在，且部分共有
12 人因借貸將房地設定抵押，而抵押權存在整塊土地之上，易
13 造成日後之糾紛。為避免紛擾，實有將系爭土地分割為各共
14 有人各自取得其房屋基地之必要，且本件亦無依法不能分割
15 之情形存在。

16 (二)原告等四人為竹林路000巷0號之共有人，願共同取得房屋坐
17 落如附件112年12月18日莊土測字第2545號新北市新莊地政
18 事務所複丈成果圖（下簡稱附件）所示編號I、J、K部分。
19 如有金錢補償之必要，原告亦同意等語。

20 二、被告宋素主張略以：我是竹林路000巷0-0房屋所有人，同意
21 對本件土地為實物之分割，願取得附件編號H部分。惟關於
22 系爭土地之價值以金錢補償部分，因其他共有人的房屋位
23 置，或其所分得的土地沒有建築線，所以價值比較低，我的
24 房子有建築線，被鑑定單認為價值比較高，而要我付出高額
25 的金錢補償，我無力負擔，也認為不公平等語。

26 三、被告張嫻嫻主張略以：我是竹林路000房屋所有人，同意對
27 系爭土地為實物之分割，願取得附件編號A、J部分，對金錢
28 補償部分，我沒有錢可以提出，本件是因原告起訴才要分割
29 土地，應當由原告負責來補償才對。J部分是我家房子與原
30 告房子間的間隔靠我家這邊寬10公分的土地，因為我的房屋
31 現狀，二樓有比圍牆凸出來一點點，剛好就是J部分，如果J

劃給原告，那以後可能會產生糾紛，而且J部分離原告建物的牆壁還有一段距離，所以我主張J部分應當要分割給我等語。

四、被告陳秦建主張略以：我是竹林路000房屋所有人，同意對系爭土地為實物之分割，願取得附件編號B部分，對金錢補償部分沒有特別意見，請鈞院依法處理。至於如附件編號K部分，我同意分割由原告取得等語。

五、被告陳清祥主張略以：我是竹林路000房屋所有人，同意對本件土地為實物之分割，願取得附件編號C部分，對金錢補償部分沒有特別意見，請鈞院依法處理等語。

六、被告廖德昌主張略以：我是竹林路000房屋所有人，同意對本件土地為實物之分割，願取得附件編號D部分，對金錢補償部分沒有特別意見，請鈞院依法處理等語。

七、被告陳宥寧主張略以：系爭土地持分及竹林路000巷0號房屋的所有人本來是我的爸爸陳文豪，但因陳文豪於訴訟繫屬中過世，於遺產繼承時，上開房地單獨分割為我所有，並辦理登記完畢，故由我一人承受陳文豪本件訴訟。我同意對本件土地為實物之分割，願取得附件編號E、L部分，對金錢補償部分，因為L部分目前是既成巷道，所以價值應當比較低，請鈞院予以考量等語。

八、被告邱婉婷、邱婉琛主張略以：我是竹林路000巷0號房屋共有人，原則上同意對本件土地為實物之分割，願取得附件編號F、G部分，因為G部分目前是既成巷道，所以價值應當比較低。當初建商在蓋這八棟房子的時候，沒有把土地分割好，把八棟當成一個建案來賣，才會造成今日這種情形，我們家門前的巷道是作為八棟建物的法定空地，現在分割給我們，卻因為分得的土地面積較大，而需以金錢補償其他共有人，沒有考慮到我們目前經濟困難，我們認為鑑定機關對於編號G的土地認定的價值過高，對於我們這一面向的土地沒有建築線一事，未給予足夠的減價，請鈞院再予考量等語。

九、本院就本件系爭土地原物分割之方式，認定如下：

01 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
02 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
03 在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割
04 之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效成經共有人
05 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
06 1、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，
07 得將原物分配於部分共有人。2、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，
08 以價金分配於各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
09 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，
10 得就共有物之一部分仍維持共有。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
11 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第823條第1項、
12 第824條第1項、第2項、第3項分別定有明文。本件原告主張系爭土地為兩造所共有，
13 共有人及應有部分比例如附表一所示，為被告所不爭執，並有原告提出系爭土地之土地登記謄本、
14 戶籍謄本等件為證，自堪認屬實。且兩造間就系爭土地並無不得分割之特別約定，
15 依土地之使用目的亦非不能分割，此由本院於112年8月2日履勘現場時，
16 通知新北市政府工務局人員張君慕協同到場，據其陳稱：（法官問：）
17 建管法規是否規定分割後均須鄰法定空地？（答：）不必，分割後就依分割後各土地
18 留設法定空地，目前是八戶共用計算法定空地等語，即可得知。又原告曾就本件爭執請求分割共有物，
19 然兩造無法達成協議等情，亦有本院三重簡易庭111年度重司調字第334號卷可按。是以，
20 本件原告分割共有物之請求，洵屬有據，自應准許。
21
22
23
24
25
26
27 (二)次按，分割共有物應考慮公平原則、利益原則、經濟原則，
28 此外共有人分得之地是否與外界有適宜之聯絡，是否會造成袋地情形，
29 及社會利益等均在考量之列；復依民法第824條之規定，尚需注意：1、消滅共有原則—
30 除因該土地內部分土地之使用目的不能分割，或部分共有人明示仍願維持共有
31

關係，應就該部分土地不予分割或該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有。2、原物分配原則—法院對分割共有物之方法，固有自由裁量之權，惟仍須以適當之分割方法為限。3、維持現狀原則—即應參酌實際使用情形，將分割後之土地及地上房屋分歸一人所有或數人共有，以免房地分離。4、提高土地利用價值原則—土地之分割，應注意地形之完整，期能地盡其利。5、質量均等原則—原物分配之結果，其數量雖與原應有部分相當，但其價額顯不相當時，得以金錢補償之（最高法院57年台上字第2117號、63年台上字第2680號判決意旨參照）。

(三)經查，兩造各自有八棟房屋建築於系爭土地上（如附表一所示），渠等請求就房屋占用基地部分之土地，以原物分割之方式劃歸其所有，本院認為此一方式不但能維持房地合一的現狀，提高土地利用價值，且並不妨害其他共有人之權利，故將上開房屋占用土地之部分，分別分割予各占有人所有，應屬妥當之分割方法。

(四)次查，如附件編號L之土地係連接於編號E土地，為竹林路248巷1號房屋門前之既成巷道；如附件編號G之土地係連接於編號F土地，為竹林路000巷0號房屋門前之既成巷道；與其他房屋之基地並無相連，故被告陳宥寧（即竹林路000巷0號房屋所有人）請求將編號L之土地併分割予伊；被告邱婉婷、邱琬琛（即竹林路000巷0號房屋共有人）請求將編號G之土地併分割予渠二人共有，能夠維持土地地形之完整，以盡地利，且不影響其他共有人之權利，亦為其他共有人所同意，且此分割方式可避免竹林路000巷0號、0號房屋前的編號L、G土地因變價而遭第三人買受，而於日後有致生通行權紛爭之可能。從而，被告陳宥寧、邱婉婷、邱琬琛於此部分所為之主張為可採，爰分別依其請求之方式分割。

(五)原告（即竹林路000巷0號房屋之共有人）與張嫫嫫（即竹林路000號房屋之所有人）就如附件編號J之土地應分割給何人，有所爭執。本院於112年10月17日履勘現場時，曾就竹

01 林路000巷0號、000屋中間之界限詢問當事人之意見，原告
02 主張依000號房屋後方圍牆外緣為準，被告張榮榮則主張依
03 000號房屋後方圍牆外緣再外推10公分為準（見本院卷第559
04 頁）。本院查：000巷0號建物與000號房屋後方圍牆中間，
05 係留有50公分之間隔（見本院卷一第183頁之照片），該J部
06 分土地係緊靠356號房屋一側寬約10公分之土地，被告張榮
07 榮顧慮其二樓建物略有凸出於後方圍牆，恐日後衍生糾紛，
08 而請求將編號J土地分割予伊，其理由尚屬正當。而寬度僅
09 10公分之J部分土地劃歸被告張榮榮後，原告所分得之編號I
10 土地，實際上仍包括二屋間隔之大部分（寬約40公分），對
11 於原告之權益影響甚微。原告雖稱其在興建房屋，如果只留
12 有40公分的間隔可能會造成其已興建之建物有不法規之情
13 形，損害甚大云云。惟本院認建築法規之要求與共有土地之
14 分割乃屬二事，縱如原告所述，需二屋間隔50公分始能符合
15 其建物適用之行政法規，依現狀兩屋之間隔於事實上本即為
16 50公分，並不因分割土地而有變化。縱以原告分得之編號I
17 土地上間隔部分只有40公分，但於本件土地分割之後，雙方
18 亦得本於敦親睦鄰之精神，由原告向被告張榮榮協調取得該
19 J部分土地之使用同意權，亦應無礙於其建屋之計劃。是
20 以，本件如附件J部分之土地，仍應分割由被告張榮榮取
21 得，較為妥適。

22 (六)復查，原告等四人為竹林路000巷0號房屋之共有人、被告邱
23 婉婷、邱琬琛則為竹林路000巷0號房屋之共有人，是以各該
24 房屋坐落於系爭土地上，就系爭土地加以分割之後，就渠等
25 所分得之部分，應由各房屋共有人對於所坐落之土地亦維持
26 相等比例的共有關係，方足以避免所有權趨於複雜，致生日
27 後之紛爭。且原告四人或被告邱婉婷、邱琬琛二人，就渠等
28 所分割而得之土地，亦無不願維持共有關係之情，是以，就
29 如附件編號I+K部分，應分割為原告四人依附表一所示之比
30 例分別共有；就如附件編號F+G部分，應分割為被告邱婉
31 婷、邱琬琛各以二分之一之比例分別共有。

01 (七)綜上所述，本院認為系爭土地應以各該房屋坐落基地為界限
02 之方式加以分割，最符合兩造之利益並可促進土地之利益，
03 亦能避免日後之紛爭。故就兩造於分割後應各自取得之土地
04 部分，爰判決如附表一所示。

05 十、又本件系爭土地依如附表一所示之方式分割予兩造各自取得
06 後，因兩造所分得之土地價值，與以渠等對系爭土地原有持
07 分加以計算之價值，並非完全一致。故參照首揭說明，自應
08 由分得土地價值超過原有持分價值之共有人，以金錢補償之
09 方式給付其他分得土地價值不足其原有持分價值之共有人，
10 始符事理之平。本院就此金錢補償部分，認定如下：

11 (一)本件系爭土地及分割後土地之價值，業經本院送請庭譽不動
12 產估價師聯合事務所為鑑定（見外放不動產估價報告書），
13 茲就其鑑定結果略述如下：

14 1.系爭土地經送鑑定，鑑定單位以如附件編號A至L各筆土地
15 價值分別鑑價，並以各筆土地加總計算其總價值為
16 99,458,830元。惟查，上開編號J、K之土地，係因原告與
17 被告張嫫嫫、陳秦建間就土地劃分界限有所爭議，始命鑑
18 定機關分別單獨鑑定，因J、K土地僅寬10公分，占地甚
19 小，本即無甚價值，然該J、K土地本係應劃入相鄰之A、B
20 或I土地併同分割，是該部分之價值自應以併入在旁土地
21 後之價值加總計算，較為公平。至編號L、G之土地，為既
22 成巷道，於本件訴訟之初，兩造當事人均表明可能不欲取
23 得該部分之土地，故本院命鑑定機關加以分別鑑定。然嗣
24 後被告陳宥寧表明願分得編號E及L之相連土地、被告邱婉
25 婷、邱琬琛則表明願分得編號F及G之相連土地，則上開編
26 號L、G土地因與旁邊的土地合併後，可利用性亦有大幅提
27 高，故亦應以合併後之土地計算其價值，較為公平。是
28 以，本院認為本件系爭土地之總價，應以如附表一所示分
29 割方式，即編號A+J、B、C、D、E+L、F+G、H、I+K等八塊
30 土地之總價合計以計算之。換言之，依估價報告書所載：
31 編號A+J土地價值：11,668,153元、編號B土地價值：

7, 220, 793元、編號C土地價值：7, 189, 614元、編號D土地價值：8, 905, 057元、編號E+L土地價值：14, 905, 129元、編號F+G土地價值：18, 491, 730元、編號H土地價值：18, 126, 088元、編號I+K土地價值：13, 929, 741元（計算式：依估價報告書所載：合併A+J土地價值：11, 668, 153元，扣附A之價值11, 579, 506元，則J非為畸零地之計價應為88, 647元；再以I+J+K之總價14, 018, 388元扣除上開J之價值88, 647元，即為I+K之價值13, 929, 741元）。以上八塊土地之價值合計為100, 436, 305元。

2.承上所述，兩造依其分割前對系爭土地應有部分之比例，其所應分得之土地價值，應即以該比例乘以前項認定之土地總價100, 436, 305元加以計算。如計算出來之結果與其應得之價值有所出入者，自應以金錢補償之。以下茲就兩造所應得或應支付之金錢補償，加以說明。

3.原告等四人所有系爭土地之持分如附表一所示，合計為1548/10000，故依其應有部分比例計算，渠四人應取得價值為15, 547, 540元之土地（計算式：100, 436, 305 * 1548/10000 = 15, 547, 540）。而其因本件分割而得如附件編號I+K之土地，價值為13, 929, 741元，已如前述，尚不足其應取得之土地價值15, 547, 540元，故其他共有人應再補償原告四人之差額為1, 617, 799元，又原告陳彩玉、洪莉瑋、洪加政、洪琮威內部之分別共有應有部分比例為1/5、2/5、1/5、1/5，故渠四人應受之補償金額依序為323, 560元、647, 120元、323, 560元、323, 560元。

4.被告宋素所有系爭土地之持分為1548/10000，故依其應有部分比例計算，渠應取得價值為15, 547, 540元之土地（計算式：100, 436, 305 * 1548/10000 = 15, 547, 540）。而其因本件分割而得如附件編號H之土地，價值為18, 126, 088元，已如前述，故其取得之土地價值超過其應取得之土地價值15, 547, 540元，故應補償其他共有人2, 578, 548元。

5.被告張熒熒所有系爭土地之持分為1096/10000，故依其應

有部分比例計算，渠應取得價值為11,007,819元之土地（計算式： $100,436,305 \times 1096 / 10000 = 11,007,819$ ）。而其因本件分割而得如附件編號A+J之土地，價值為11,668,153元，已如前述，故其取得之土地價值超過其應取得之土地價值11,007,819元，故應補償其他共有人660,334元。

6. 被告陳秦建所有系爭土地之持分為904/10000，故依其應有部分比例計算，應取得價值為9,079,442元之土地（計算式： $100,436,305 \times 904 / 10000 = 9,079,442$ ）。而其因本件分割而得如附件編號B之土地，價值為7,220,793元，已如前述，尚不足其應取得之土地價值9,079,442元，故其他共有人應再補償其之差額為1,858,649元。
7. 被告陳清祥所有系爭土地之持分為904/10000，故依其應有部分比例計算，應取得價值為9,079,442元之土地（計算式： $100,436,305 \times 904 / 10000 = 9,079,442$ ）。而其因本件分割而得如附件編號C之土地，價值為7,189,614元，已如前述，尚不足其應取得之土地價值9,079,442元，故其他共有人應再補償其之差額為1,889,828元。
8. 被告廖德昌所有系爭土地之持分為904/10000，故依其應有部分比例計算，應取得價值為9,079,442元之土地（計算式： $100,436,305 \times 904 / 10000 = 9,079,442$ ）。而其因本件分割而得如附件編號D之土地，價值為8,905,057元，已如前述，尚不足其應取得之土地價值9,079,442元，故其他共有人應再補償其之差額為174,385元。
9. 被告陳宥寧所有系爭土地之持分為1548/10000，故依其應有部分比例計算，渠應取得價值為15,547,540元之土地（計算式： $100,436,305 \times 1548 / 10000 = 15,547,540$ ）。而其因本件分割而得如附件編號E及L之土地，價值為14,905,129元，已如前述，故其取得之土地價值尚不足其應取得之土地價值15,547,540元，故其他共有人應再補償其之差額為642,410元。

01 10.被告邱婉婷、邱琬琛二人所有系爭土地之持分如附表一所示，
02 合計為1548/10000，故依其應有部分比例計算，渠二人應取得價值為15,547,540元之土地（計算式：
03 100,436,305 *1548/10000 =15,547,540）。而其因本件
04 分割而得如附件編號F+G之土地，價值為18,491,730元，
05 已如前述，已超過其應取得之土地價值15,547,540元，故
06 應補償其他共有人2,944,190元。又邱婉婷、邱琬琛二人
07 內部分別共有應有部分比例各為1/2，故渠二人應各自提出
08 之補償金額均為1,472,095元。
09

10 (二)被告宋素雖曾爭執依鑑定結果，其本人應補償其他共有之人
11 金額高逾200萬元，其無力負擔，且顯然不合情理等語。然
12 查，本件被告宋素所取得如附表編號H之土地，面積為
13 186.09平方公尺，除被告邱婉婷、邱琬琛二人所取得如附件
14 編號F+G之土地外，較其他共有人均大出不少，且編號G之土地
15 為既成巷道，而編號H之土地依現況係完全作為住宅及庭院
16 使用，且編號F+G之土地並無建築線，而編號H之土地有建築
17 線存在，價值顯然較高。再觀諸原告等四人所共有之土地
18 持分與被告宋素相等（均為1548/10000），且均係面對有建築
19 線之竹林路356巷，然原告等四人分割後所得之土地面積
20 （即編號I+K）僅有119.36平方公尺，較被告宋素所分得
21 186.09平方公尺，足足少了60多平方公尺。可見被告宋素於
22 本件土地分割之後，所取得編號H之土地，顯較其他共有
23 人所分得之土地更為有價值許多。是以，其辯稱本件土地分割
24 後需補償其他共有人200多萬元為不合理云云，應屬誤解，
25 難予採認。

26 (三)另被告陳宥寧、邱婉婷、邱琬琛等三人辯稱：渠等所分得如
27 附件編號L、G之土地，乃屬既成巷道，價值甚低，渠等打聽
28 附近有人買既成巷道一坪才10萬元，鑑定價格太貴了。且渠
29 二戶面向竹林路000巷，土地並沒有建築線，會嚴重影響土
30 地之價格，故認估價報告所鑑定之價格過高等語。惟查：如
31 附件編號L、G之土地，依都市計劃內容竹林路000巷非屬計

01 畫道路，分割前系爭土地使用區分為第一種住宅區，故分割
02 後之編號L、G之土地也是第一種住宅區土地，估價報告中所
03 採用比較對象，也是以無法單獨開發的畸零地或社區道路之
04 第一種住宅區土地來參照。因為地目不同，故本件附件編號
05 L、G之土地與一般買交易之道路用地不同，道路用地多以公
06 告現值一定比例為出售價格，用途為容積移轉或遺產節稅使
07 用，而編號L、G之土地係與建築基地相連之第一種住宅土
08 地，日後申請重建時，即使無法廢除巷道使用，其容積可移
09 置建築基地E、F使用，故除了地目不同之外，另具有與鄰地
10 合併開發之效益存在，故此為價格差異之原因。至於土地無
11 建築線一節，確會造成價值減損，故應計算折現率，按現年
12 期決定考量勘估標的物使用建材為加強磚造，依中華民國不
13 動產估價師全國聯合會發布之第四號公報內容，加強磚造經
14 濟耐用年數為35年，目前地上建物屋齡約43.5年，已逾經濟
15 耐用年數，整合重建有其可行性，考量地上目前建物狀態整
16 合難度較高，故給予三年之整合期間進行折現調整，折現率
17 計算為10.23%等情，此有庭譽不動產估價師聯合事務所113
18 年7月3日庭譽T00000000A002字第1130703001號函在卷可考
19 （見本院卷二第105-107頁）。申言之，關於編號L、G之土
20 地為既成巷道部分，估價報告中評估之單價為每平方公尺
21 241,000元，較諸其他編號土地之單價有高達32萬餘元者，
22 已有相當之落差；且該L、G之土地乃是住宅用地，其價值自
23 不能與道路用地同視。至於面向竹林路000巷部分沒有建築
24 線一事雖屬影響土地價格之因素，但建築線的存在是為了要
25 興建建物申請建築執照所必要，然依系爭土地的使用現狀來
26 看，其上已經存在合法登記的建物，房屋表面狀態良好，且
27 為兩造居住使用中，並非有待新建房屋之空地，是縱分割後
28 之土也不具有建築線，亦不妨害目前竹林路000巷0號、0號
29 房屋之合法使用，故估價報告以房屋整合重建（即新建房
30 屋）之可能性，對土地價值給予折現調整之計算，其論理依
31 據亦應屬可採。是以，本件被告陳宥寧、邱婉婷、邱琬琛等

01 三人前揭所辯亦難遽予採認。

02 (四)被告張熒熒復辯稱：之前討論分割補償都是以公告現值去作
03 討論，而估價報告都是以市價，我沒有能力去補償其他共有
04 人，本件是原告起訴要分割共有物，故應由原告去做補償云
05 云。惟查，分割共有物事件基於對全體共有人之公平分配，
06 本應以實際交易價值作為分配之標準，而我國土地公告現值
07 於都市地區常背離市價甚遠，此為眾所週知之事實，是被告
08 張熒熒辯稱本件應以公告現值來計算補償，顯非合理。而分
09 割共有物之目的，是為了使所有權單純化，便於交易，以期
10 於分割後提升共有物之價值，而使全體共有人同享其利益。
11 故本件訴訟雖係由原告所提起，但判決之結果係使全體共有
12 人同享其利益，故而，被告張熒熒辯稱本件既係由原告起
13 訴，即應由原告負責補償其他共有人一節，尚屬於法無據，
14 難予採認。

15 (五)綜上所述，本件兩造就系爭土地於按附表一為原物分割時，
16 應按如附表二所示為金錢之補償。

17 十一、綜上所述，原告起訴請求分割系爭土地，為有理由。爰由
18 本院依前述說明，判決分割方式如主文第一項所示。

19 十二、末查，分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，
20 本件原告之起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所
21 不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是以
22 本院認本件之訴訟費用，應參酌各共有人於分割後所得之
23 利益，所分得土地之多寡，及就系爭土地各自享有之應有
24 部分之比例等一切情事，仍應由兩造分別依系爭土地之價
25 值及應有部分比例分擔訴訟費用較符公平原則（詳附表
26 一「分割前之土地持分」欄所示），爰依民事訴訟法第80
27 條之1之規定，諭知如主文第二項所示。

28 十三、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經
29 核於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁。末以，
30 本件兩造各自所有八棟房屋共有基地一事，係當年建商因
31 應土地建築線之限制所為便宜行事之作法，兩造各自所有

八棟透天厝，互不相屬，其基地自宜加以區別，才可避免共有土地可能發生的種種困擾。系爭土地分割後，亦可便於兩造各自處分所有不動產，而有資產活化之效果，應能提昇各自所有房地之市場交易價值。本院審理過程中，亦深悉兩造就系爭土地之分割已相互磋商達數十年，未能取得成果。而兩造於本件訴訟中均表達出敦親睦鄰之理性態度，共同期望困擾兩造全體之土地問題得以解決。本件依法審判之結果，固需本於公平原則為本件共有物之分割及依法計算補償金額，然兩造數十年為鄰，亦當可互相體諒，或可協商補償之給付方式，不要造成彼此過大的生活壓力，俾免影響和諧之鄰里關係，甚而造成後續之訟爭，故期待兩造當事人能本於理性溝通，謀求本事件之圓滿解決。均附此說明。

中 華 民 國 113 年 10 月 24 日
民事第六庭 法 官 許映鈞

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 113 年 10 月 24 日
書記官 陳逸軒

附表一：就系爭土地之實物分割方式

稱謂	姓名	分割前之土地持分	所有房屋座落於竹林路	應分得土地為附件編號部分	分割後之土地持分
原告	陳彩玉	0000/00000	000巷0號	I、K（由原告四人共有）	1/5
	洪莉瑋	0000/00000			2/5
	洪加政	0000/00000			1/5
	洪琮威	0000/00000			1/5
被告	宋素	0000/00000	000巷0-0號	H	全部
	張嫻嫻	0000/00000	000號	A、J	全部

01

	陳秦建	0000/00000	000號	B	全部
	陳清祥	0000/00000	000號	C	全部
	廖德昌	0000/00000	000號	D	全部
	陳宥寧	0000/00000	000巷0號	E、L	全部
	邱婉婷	0000/00000	000巷0號	F、G (由邱婉婷、邱琬琛共有)	1/2
	邱琬琛	0000/00000			1/2

02

附表二：就系爭土地分割後應為之金錢補償

03

稱謂	姓名	應支出補償金額 (元)	應收受補償金額 (元)
原告	陳彩玉	0	323,560
	洪莉瑋	0	647,120
	洪加政	0	323,560
	洪琮威	0	323,560
被告	宋素	2,578,548	0
	張嫻嫻	660,334	0
	陳秦建	0	1,858,649
	陳清祥	0	1,889,828
	廖德昌	0	174,385
	陳宥寧	0	642,410
	邱婉婷	1,472,095	0
	邱琬琛	1,472,095	0