

臺灣澎湖地方法院民事判決

111年度訴字第121號

原告 李信輝
訴訟代理人 曾胤瑄律師
被告 李映璉

訴訟代理人 李耀昇
被告 李信富

吳武智
杜吳錦足

上二人共同
訴訟代理人 蕭琪男律師
被告 李吳絹

李雲騰
李雲永
李雲池
李雲祥

李平山
李昆錡

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告與被告李映璉、李信富、吳武智、杜吳錦足、李吳絹、李雲騰、李雲永、李雲池、李雲祥共有坐落澎湖縣○○鄉○○段000地號土地（面積352.03平方公尺），應分割如附圖一及附表四所示。原告並應按附表七所示金額分別補償被告李映璉、李信富、吳武智、杜吳錦足、李吳絹、李雲騰、李雲永、李雲池、李雲祥。

二、原告與被告李映璉、李信富、李吳絹、李雲騰、李雲永、李雲池、李雲祥、李平山、李昆錡共有坐落澎湖縣○○鄉○○○段000地號土地（面積1,336.03平方公尺），應分割如附圖二及附表五所示。原告並應按附表八所示金額補償被告李昆錡。

三、訴訟費用由兩造按附表九「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

本件除被告李映璉、吳武智、杜吳錦足、李平山外，其餘被告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。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告與被告李映璉、李信富、吳武智、杜吳錦足、李吳絹、李雲騰、李雲永、李雲池、李雲祥共有坐落澎湖縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱172土地）；與被告李映璉、李信富、李吳絹、李雲騰、李雲永、李雲池、李雲祥、李平山、李昆錡共有坐落澎湖縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱175土地；與172土地合稱系爭土地）。系爭土地並無依其使用目的不能分割之情事，亦未訂有不分割期限之契約，惟兩造無法達成分割協議，原告自得訴請裁判分割，爰依民法第823條、第824條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）172土地應分割如附圖一及附表三所示。原告及李映璉、李吳絹、李雲騰、李雲永、李雲池、李雲祥並應按附表六所示金額分別補償李信富、吳武智、杜吳錦足。（二）如主文第二項所示。

二、被告則以：

（一）李映璉：對於原告主張之分割方案無意見等語。

（二）吳武智、杜吳錦足：對於原告主張之分割方案無意見，找補金額由法院審酌等語。

（三）李吳絹、李雲騰、李雲永、李雲池、李雲祥：其等分別為母

01 子、兄弟關係，同意就受分配土地維持共有。

02 (四)李平山：對於原告主張之分割方案無意見等語。

03 (五)李昆錡：同意由原告取得其應有部分，並受補償如附表八所
04 示金額。

05 (六)李信富未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或
06 陳述。

07 三、得心證之理由：

08 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

09 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
10 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割之
11 方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為以
12 原物分配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、
13 第2項第1款前段分別定有明文。查172土地為原告與李映
14 璉、李信富、吳武智、杜吳錦足、李吳絹、李雲騰、李雲
15 永、李雲池、李雲祥所共有，各應有部分如附表一所示；17
16 5土地為原告與李映璉、李信富、李吳絹、李雲騰、李雲
17 永、李雲池、李雲祥、李平山、李昆錡所共有，各應有部分
18 如附表二所示，有系爭土地第一類登記謄本在卷為憑（見本
19 院卷一第99至109頁），又兩造未能就分割方法達成協議，
20 亦無法令限制不得分割之情形，則原告訴請分割系爭土地，
21 即屬有據，應予准許。

22 (二)次按共有物之分割方法，法院應斟酌當事人之聲明、共有物
23 之性質、經濟效用及全體共有人利益等為公平決定。又分割
24 共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地
25 時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割或部分共有
26 人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部
27 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
28 所有（最高法院69年台上字第3100號、69年台上字第1831號
29 判決意旨參照）。是以，法院就共有物之分割方法本有自由
30 裁量之權，惟應斟酌當事人之聲明、各共有人的利害關係、
31 共有物之性質、價格、利用價值、使用現況，及分割後之經

濟效益，而為適當分配，且以維持全體共有人之公平為其判斷之基準時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年台上字第2117號判決意旨參照）。是於原物分配時，縱按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，為兼顧經濟上之價值與維持公平，即應以金錢補償之。經查：

1.系爭土地相鄰，且均臨接道路，172土地上建有未辦理保存登記建物一棟，占用該土地大部分面積；175土地上則未有地上物，佈滿銀合歡等情，業經本院履勘現場明確，有本院112年9月8日勘驗筆錄、現場照片、澎湖縣澎湖地政事務所（下稱澎湖地政）112年9月28日澎地所測字第1120103021號函及土地複丈成果圖在卷可參（見本院卷二第9至31頁），可知原告之分割方案並不考慮172土地上建物保留之問題，且各部分土地形狀均屬方正、完整，各部分土地位置均得對外通行。

2.172土地之分割方式：

(1)172土地之使用地類別為甲種建築用地，如附圖一所示編號172（1）部分土地基地最小寬度未達3.5公尺以上屬畸零地；編號172、172（2）、172（3）部分土地非屬畸零地，有土地建物查詢資料、澎湖縣政府112年11月22日府建管字第1120075442號函在卷為憑（見本院卷二第109至111、147頁），足見該部分如分配由李信富取得，將使分割後之土地更加細碎割裂，就土地之整體經濟利用而言，並非妥適；倘編號172（1）部分土地能與相鄰土地整合利用而分歸同一人取得，將能提升土地經濟效能；考量原告之分割方案乃由其取得編號172部分及如附圖二所示編號175（4）部分土地，如與相鄰之編號172（1）部分土地合併利用，總面積合計536.34平方公尺（計算式： $29.33 + 117.34 + 389.67 = 536.34$ ），具有較大之經濟效益；參以原告表示：編號172（1）部分土地該分給原告或李信富，請法院依法審酌等語（見本院卷二第219頁），並未再提出其他分割方案；審酌李映璉、吳武智、杜吳錦足對於原告主張之分割方案無意見；李吳絹、李

01 雲騰、李雲永、李雲池、李雲祥則同意維持共有關係等情，
02 本院認以原告主張之分割方案為基礎，將172土地分割如附
03 圖一及附表四所示，並由原告以金錢補償其他共有人（詳後
04 述），應屬較公平、合理、妥適之分割方式。

05 (2)172土地採上開分割方案分割後，李信富、吳武智、杜吳錦
06 足均不能按其應有部分受分配（其等應有部分均分歸原告取
07 得），且各部分土地因面積、寬度、深度不同，經濟利用價
08 值顯然有所差異，為維持公平，應以金錢補償之。經本院囑
09 託研揚不動產估價師事務所鑑定分割後之土地價格，該所估
10 價師針對172土地進行一般因素、不動場市場概況、區域因
11 素、個別因素及最有效使用分析，並以編號172（2）部分土
12 地為比準宗地，根據面積、寬度、深度、地形、臨路、開發
13 條件評估各宗地優劣，認為編號172部分土地之總調整百分
14 率為101%、每平方公尺單價為15,554元；編號172（1）部分
15 土地之總調整百分率為92%、每平方公尺單價為14,168元；
16 編號172（2）部分土地之總調整百分率為100%、每平方公尺
17 單價為15,400元；編號172（3）部分土地之總調整百分率為
18 100%、每平方公尺單價為15,400元，故各共有人相互應補償
19 如附表六所示金額，有研揚不動產估價師事務所112年12月2
20 9日研澎字第11212131號函所檢附之不動產估價報告書（下
21 稱系爭估價報告書）可稽（見外放卷）。而原告對於如附表
22 六所示鑑價結果沒有意見，並依此為訴之聲明(一)，然因系爭
23 估價報告書係以原告主張之分割方案作為計算基礎，本院則
24 係將編號172、172（1）部分土地均分歸原告取得，考量編
25 號172部分土地之總調整率為101%、172（1）部分土地之總
26 調整率為92%，若將編號172、172（1）部分土地合併利用，
27 其面積、寬度、深度等條件至少與編號172部分土地相當，
28 應認編號172（1）部分土地之總調整率應以為101%為適當，
29 則172土地總價應為5,443,849元【計算式：15,400×（117.3
30 4+29.33）×101%+15,400×102.68×100%+15,400×102.68×1
31 00%=5,443,849，元以下四捨五入】，是本院以各宗土地調

01 整後單價計算各共有人分割後所受分配價值，扣除原權利價
02 值後，得出應（受）補償額如附表七所示。從而，原告就17
03 2土地部分，應按附表七所示金額分別補償李映璉、李信
04 富、吳武智、杜吳錦足、李吳絹、李雲騰、李雲永、李雲
05 池、李雲祥。

06 3.175土地之分割方式：

07 175土地之使用地類別為農牧用地，屬農業發展條例所明定
08 之耕地範疇，且符合農業發展條例16條之規定，最多可分割
09 為10筆，有澎湖地政112年2月2日澎地所測字第1120000426
10 號函、土地建物查詢資料在卷為佐（見本院一第215頁，本
11 院卷二第112至114頁），而原告主張之方割分法，係將175
12 土地分割為5筆，自與上開規定無違；觀諸原告所提分割方
13 案，除李昆錡部分分歸原告取得外，其餘共有人分別係依應
14 有部分之比例受原物分配；又李映璉、李平山、李昆錡對於
15 原告主張之分割方案無意見；李吳絹、李雲騰、李雲永、李
16 雲池、李雲祥同意維持共有關係；李信富則未具狀反對或到
17 場爭執；審酌175土地之使用地類別、共有人之意願、分割
18 共有物之目的、經濟效益及公平均衡原則等一切因素，本院
19 認依原告主張之分割方案，將175土地分割如附圖二及附表
20 五所示，並由原告按附表八所示金額補償李昆錡，尚屬公
21 平、適當，應為可採。

22 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定請求分割系爭
23 土地，並無不合，應予准許，本院審酌系爭土地使用現況、
24 共有物之性質、共有人之意願、系爭土地經濟價值、分割後
25 共有人間價值之平衡等一切情狀，認172土地按如附圖一及
26 附表四所示方法分割，原告並應按附表七所示金額補償李映
27 璉、李信富、吳武智、杜吳錦足、李吳絹、李雲騰、李雲
28 永、李雲池、李雲祥；175土地按如附圖二及附表五所示方
29 法分割，原告並應按附表八所示金額補償李昆錡，較為公
30 平、適當，爰分別諭知如主文第1項、第2項所示。

31 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事涉訟，由敗

訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。又分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，故兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，故本件訴訟費用之負擔，自應由兩造各按其應有部分之比例負擔較為合理，爰就訴訟費用負擔判決如主文第3項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書、第80條之1。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民 事 庭 法 官 王 偉 為

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 2 月 29 日
書 記 官 吳 佩 蓁

附表一：澎湖縣○○鄉○○○段000地號土地共有人

編號	土地共有人	應有部分比例
1	李映璉	7/24
2	原告	2/12
3	李信富	1/12
4	吳武智	2/24
5	杜吳錦足	2/24
6	李吳絹	7/120
7	李雲騰	7/120
8	李雲永	7/120

(續上頁)

01

9	李雲池	7/120
10	李雲祥	7/120

02

附表二：澎湖縣○○鄉○○○段000地號土地共有人

03

編號	土地共有人	應有部分比例
1	李平山	3/24
2	原告	4/24
3	李昆錡	3/24
4	李信富	3/24
5	李映璉	19/48
6	李吳絹	3/240
7	李雲騰	3/240
8	李雲永	3/240
9	李雲池	3/240
10	李雲祥	3/240

04

附表三：澎湖縣○○鄉○○○段000地號土地分割方案-1

05

附圖一編號	所有權人	分得土地面積 (平方公尺)	備註
172	原告	117.34	
172 (1)	李信富	29.33	
172 (2)	李映璉	102.68	
172 (3)	李吳絹、李雲騰、 李雲永、李雲池、 李雲祥	102.68	按原應有 部分比例 維持共有

06

附表四：澎湖縣○○鄉○○○段000地號土地分割方案-2

01

附圖一編號	所有權人	分得土地面積 (平方公尺)	備註
172、172 (1)	原告	146.67	
172 (2)	李映璉	102.68	
172 (3)	李吳絹、李雲騰、 李雲永、李雲池、 李雲祥	102.68	按原應有 部分比例 維持共有

02
03

附表五：澎湖縣○○鄉○○○段000地號土地分割方案

附圖二編號	所有權人	分得土地面積 (平方公尺)	備註
175	李映璉	528.85	
175 (1)	李吳絹、李雲騰、 李雲永、李雲池、 李雲祥	83.51	按原應有 部分比例 維持共有
175 (2)	李平山	167	
175 (3)	李信富	167	
175 (4)	原告	389.67	

04
05

附表六：澎湖縣○○鄉○○○段000地號土地找補方案-1

編號	受補償人	應補償人						
		李映璉	李信輝	李吳絹	李雲騰	李雲永	李雲池	李雲祥
1	李信富	198	34,323	40	40	40	40	40
2	吳武智	2,570	445,125	514	514	514	514	514
3	杜吳錦足	2,570	445,125	514	514	514	514	514

06
07

附表七：澎湖縣○○鄉○○○段000地號土地找補方案-2

編號	受補償人	應補償人
		李信輝

(續上頁)

01

1	李映璉	6, 517
2	李信富	453, 654
3	吳武智	453, 654
4	杜吳錦足	453, 654
5	李吳絹	1, 304
6	李雲騰	1, 304
7	李雲永	1, 304
8	李雲池	1, 304
9	李雲祥	1, 304

02

附表八：澎湖縣○○鄉○○○段000地號土地找補方案

03

編號	受補償人	應補償人
		李信輝
1	李昆錡	267, 206

04

附表九：訴訟費用負擔人與負擔比例

05

編號	負擔訴訟費用人	訴訟費用負擔比例
1	原告	80/480
2	李映璉	165/480
3	李信富	50/480
4	吳武智	20/480
5	杜吳錦足	20/480
6	李吳絹	17/480
7	李雲騰	17/480
8	李雲永	17/480
9	李雲池	17/480

(續上頁)

01

10	李雲祥	17/480
11	李平山	30/480
12	李昆錡	30/480