臺灣澎湖地方法院民事判決

111年度訴字第54號

原　　告　張添進
被　　告　陳明生
000000000000000000
訴訟代理人　陳永富
被　　告　陳明山
訴訟代理人　陳永男
被　　告　薛明麗
　　高綉麟
000000000000000000
訴訟代理人　陳永瑞
被　　告　朱寶春

上列當事人間請求變價分割共有物事件，本院於民國113年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落澎湖縣○○市○○段000地號土地，應分割由原告單獨取得。原告並應按附表「應受補償金額」欄所示之金額分別補償被告。

訴訟費用由兩造按附表「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：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項至第4項定有明文。查原告起訴時原以薛益成、薛長存、葉明絮、薛進恢、薛東埠、薛東都、

薛永楸、薛連丁、陳文勝、薛誠昌、薛名揚（下合稱薛益成等11人）為被告，起訴請求分割坐落澎湖縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地），嗣薛益成等11人將其等就系爭土地之應有部分售予原告，是原告於民國112年2月7日準備程序期日當庭撤回被告薛益成、薛進恢、薛東埠、薛東都、薛永楸、薛連丁、陳文勝、薛誠昌、薛名揚等9人（見本院卷一第380頁）；於112年9月5日準備程序期日當庭撤回被告薛長存、葉明絮等2人之起訴（見本院卷二第152頁），核與前開規定並無不合，應予准許。

二、被告陳明生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：兩造共有系爭土地應有部分如附表「應有部分比例」欄所示，兩造間就系爭土地並無不分割之約定，亦無依法令或因物之使用目的不能分割情形，惟就分割之方法無法達成協議，爰依民法第823條、第824條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：希望以一坪新臺幣（下同）12萬元之價格讓原告收購，且被告要拿清，不負擔任何費用，如果原告無法以上開價格收購，希望取得原有持分等語。

三、得心證之理由：

㈠按各共有人，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，民法第823條第1項定有明文。查原告主張系爭土地為兩造共有，各共有人之應有部分如附表「應有部分比例」欄所示，且系爭土地並無法令限制不得分割，亦未有因物之使用目的而不能分割之情形，兩造復未以契約訂有不分割之期限，然兩造無法就分割方法達成協議等情，有系爭土地登記第一類謄本及查詢資料在卷為證（見本院卷一第197至205頁，本院卷二第187至198頁），堪信為真實。是原告請求裁

判分割系爭土地，於法並無不合。

㈡次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時完成經共有人拒絕履行者，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，民法第824條第2項第1款、第3項分別定有明文。又按分得土地價值超出其應有部分換算價值者，應補償未受分配，或分得土地價值不足其應有部分換算價值者，始得謂公平。再者，法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係、使用情形，及各共有人分割後所得之利用價值、利用前景，暨分割後各部分之經濟價值是否相當，而為適當之分配，始能謂為適當而公平。於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，應以適當之價格補償之，始符合公平經濟之原則（最高法院106年度台上字第1194號判決要旨參照）。

㈢經查，系爭土地上有空心磚製地上物、水泥製地上物、移動式鐵皮貨櫃及已坍塌之砼砧石建物，其中空心磚建物內擺放漁具等雜物等情，業經本院會同兩造至現場勘驗明確，有勘驗筆錄、現場照片在卷可參（見本院卷二第9至41頁）。而原告主張由其單獨取得系爭土地，並以金錢補償被告之分割方案，經被告表示願以一坪12萬元出售其等應有部分，僅價格無法與原告達成共識，且系爭土地面積為364.29平方公尺，原告就系爭土地之應有部分比例為36分之25，換算後為69.44%（小數點以下第二位四捨五入），被告就系爭土地所有權應有部分比例均非甚高，且並未表明願繼續維持共有，若各共有人均採原物分割，則每人所分得之土地面積勢必均過於狹小，造成土地之細分，損及土地使用之完整性及經濟價值，是本院綜合審酌共有人之意願、系爭土地之面積，暨分割共有物之目的、經濟效益、公平均衡原則等一切因素，揆諸上開規定及說明，認本件將系爭土地分歸原告單

獨取得，並由原告以金錢補償其他未分得土地之共有人，尚屬公允、適當而可採。

㈣本件系爭土地既分配由原告單獨取得，當以金錢補償其他共有人，即有鑑價之必要。經本院囑託研揚不動產估價師事務所鑑定各共有人分得之土地價值及各應相互補償之金額，有該所112年11月20日研澎字第11210251號函及所附不動產估價報告書在卷可憑（見本院卷二第163頁，估價報告書外放）。本院審酌上開鑑價過程，係由估價師實地調查，訪查當地鄰近地價，依據影響上開土地價格之一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素等情況，採用比較法進行評估，以系爭土地之地理位置、近鄰地區土地、近鄰地區之公共設施及交通運輸條件進行調整，據以評定系爭土地每平方公尺之價額為30,600元（見估價報告書第48頁），堪認貼近現況及市場行情，得以作為本件補償金錢之計算依據。爰以此作為計算找補金額之基礎，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由原告就其超出應有部分價值之差額部分，按附表「應受補償金額」欄所示金額分別補償被告。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條等規定請求分割系爭土地，並無不合，應予准許，本院審酌系爭土地使用現況、共有物之性質、共有人之意願、系爭土地經濟價值、分割後共有人間價值之平衡等一切情狀，認由原告單獨取得系爭土地，並按附表「應受補償金額」欄所示金額分別補償被告為適當，爰判決如主文第1項所示。

五、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然。且定共有物分割之方法，可由法院自由裁量為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，則本件縱准原告分割共有物之請求，並採行原告方案為分割，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割

方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認係屬防禦其權利所必要，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2項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　23　　日

民事庭　審判長法　官　楊國精

法　官　王政揚

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　　4　　月　　23　　日

書記官　吳佩蓁

附表：（新臺幣/元）

編號	共有人姓名	應有部分及訴訟費用負擔比例	應受補償金額
1	張添進	36分之25	無
2	陳明生	27分之1	412,862元
3	陳明山	27分之1	412,862元
4	薛明麗	36分之1	309,647元
5	高綉麟	27分之1	412,862元
6	朱寶春	6分之1	1,857,879元