臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度港簡字第33號

原　　告　陳嘉雄
000000000000000000
　　陳光明
　　陳嘉壹
共　　同
訴訟代理人　吳弘鵬律師
被　　告　陳政維
　　陳許卯
　　陳忠守
　　陳忠禮
　　陳美妙
　　陳美玉
　　陳耀宗
　　陳順銘
　　林孝原
　　林友良
上　二　人
訴訟代理人　梁芷榕律師
被　　告　張阿雲
　　陳振明
　　陳志豪
000000000000000000
　　陳五常
000000000000000000
訴訟代理人　陳武雄
000000000000000000
被　　告
兼　上四人
訴訟代理人　陳燕鈴

被　　告　陳明輝
　　陳育生
上　二　人
訴訟代理人　陳順和
被　　告　陳樹欉
兼　訴　訟
代　理　人　陳朝格

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國114年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號、面積1,313.17平方公尺土地，以附圖即雲林縣臺西地政事務所民國114年9月1日土地複丈成果圖（修正乙案）所示方法分割，即：

㈠代號甲部分面積241.5平方公尺土地，分歸被告林孝原、林友良共同取得，並按如附表1應有部分比例欄所示之比例保持共有。

㈡代號乙部分面積338.55平方公尺土地，分歸被告陳明輝、陳順銘、陳育生共同取得，並按如附表1應有部分比例欄所示之比例保持共有。

㈢代號丙部分面積331.86平方公尺土地，分歸被告陳樹欉、陳政維、陳朝格共同取得，並按如附表1應有部分比例欄所示之比例保持共有。

㈣代號丁部分面積239.48平方公尺土地，分歸被告陳振明、張阿雲、陳燕鈴、陳志豪、陳五常共同取得，並按如附表1應有部分比例欄所示之比例保持共有。

㈤代號戊1部分面積112.39平方公尺土地及代號戊2部分面積49.39平方公尺土地留作道路用地，由兩造共同取得，並按如附表1道路應有部分比例欄所示之比例保持共有。

被告林孝原、林友良、陳明輝、陳順銘、陳育生、陳樹欉、陳政維、陳朝格應補償原告陳嘉雄、陳光明、陳嘉壹及被告陳振明、張阿雲、陳燕鈴、陳志豪、陳五常、陳許卯、陳忠守、陳忠禮、

陳美妙、陳美玉、陳耀宗如附表2所示之金額。

訴訟費用由兩造依附表1訴訟費用負擔比例欄之比例負擔。

事實及理由

一、被告張阿雲、陳燕鈴、陳許卯、陳忠守、陳忠禮、陳美妙、陳美玉、陳志豪、陳耀宗經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號、面積1,313.17平方公尺土地（下稱系爭土地）為兩造共有，兩造應有部分比例如附表1原應有部分比例欄所示。系爭土地並無因使用目的不能分割之情事，兩造亦未定有不分割之協議，惟兩造至今無法就分割方案達成協議，爰本於系爭土地共有人資格，請求以雲林縣臺西地政事務所民國114年3月11日土地複丈成果圖（甲案）為基礎，依原告於114年7月23日陳報之修正甲案（下稱修正甲案）所示方法為分割（見本院卷三第217頁、卷四第63頁），至就分割後面積增減部分，願依估價結果互為找補等語，並聲明：請求依修正甲案分割系爭土地。

三、被告答辯：

㈠被告陳明輝、陳樹欉、陳振明、林孝原、林友良、陳政維、陳朝格、陳五常、陳順銘、陳育生、陳振明、張阿雲、陳燕鈴、陳志豪、陳五常：希望尊重現有建物，將建物占用位置分配給建物所有人等語，並聲明：請求依如雲林縣臺西地政事務所114年9月1日土地複丈成果圖（修正乙案）（下稱修正乙案，見本院卷四第313頁）所示之方案分割系爭土地，並按估價結果互為找補（見本院卷四第41、374頁）。

㈡被告陳忠禮：較喜歡原告提出之分割方案，但不希望與其他人維持共有（見本院卷二第17頁）。

㈢被告陳許卯、陳忠守、陳美妙、陳美玉、陳耀宗均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、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；共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命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，民法第823條第1項、第824條第2項第1款分別定有明文。又按裁判上定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院98年度台上字第2058號、96年度台上字第108號判決意旨參照）。

㈡經查，系爭土地為兩造所共有，共有人之應有部分如附表1原應有部分比例欄所示，有系爭土地之土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷三第181至186頁）。又迄至本件言詞辯論終結時，兩造仍無法達成分割協議，系爭土地之共有人間並無訂立不分割之期限，該土地依其使用目的亦非不能分割，原告起訴請求分割系爭土地，自屬有據。

㈢再查系爭土地使用現況，依雲林縣臺西地政事務所113年2月22日土地複丈成果圖（下稱現況圖，見本院卷一第259頁）所示，系爭土地東北側有代號A、B、C之建物分別為被告陳政維、陳樹欉、陳朝格所有，東側中段代號E、F、G、H之建物為被告陳明輝所有，東南側代號I、K、L之建物為被告林孝原、林友良所共有等情，為除了被告陳許卯、陳忠守、陳美妙、陳美玉、陳耀宗以外之兩造所不爭執（見本院卷二第17頁）。本院考量上述建物目前仍為其所有人及家人居住使用中，且建物外觀並非老舊（見本院卷一第243至246頁），可認有相當之經濟利益，被告林孝原、林友良所提出之修正乙案與共有人使用系爭土地之現況相符，且為絕大多數被告所同意，並願意按估價之結果為補償，對兩造均無不利，故本院斟酌系爭土地之型態、使用情形、經濟效用，並充分考

量兩造之利益及意願等一切必要情形，認系爭土地應以修正乙案方式分割，並由兩造就分割後面積增減部分以如附表2所示金額為找補，方為適當。

㈣原告雖主張應以修正甲案為系爭土地之分割，並請求將修正甲案送請不動產估價師估價，以確認金錢補償之金額等語，惟裁判分割除依土地使用之經濟利益外，若原共有人於訴訟中已明示無再維持共有之意願，自不能強令其仍保持分別共有關係，以免違反分割原理及當事人處分權主義，且於分割共有物時應避免形成袋地，應預留足夠之道路供分割後之土地為通行。查被告陳明輝、陳樹欉、陳振明、林孝原、林友良、陳政維、陳朝格、陳五常、陳順銘、陳育生、陳振明、張阿雲、陳燕鈴、陳志豪、陳五常均僅同意以如修正乙案之方式維持共有，原告提出之修正甲案卻令無意繼續維持共有之被告保持共有關係、將同意維持共有關係之特定被告拆分至不同部分土地，完全違背被告之意願。又原告在已知系爭土地使用現況及各建物所有人人別之情形下，卻將建物坐落之土地分由多位被告繼續維持共有，且未預留如修正乙案代號戊2所示之道路，若依修正甲案為分割，不僅使被告分得之土地零散而不相連，更將使系爭土地在判決分割後，共有關係更為複雜，並使被告陳耀宗分得之土地形成袋地，反而徒增未來分割共有物、拆屋還地、袋地通行權等案件之訟累，是修正甲案並不足採，本院認為無另送請地政機關繪製修正甲案複丈成果圖或估價之必要。

㈤按以原物為分配時，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號判決要旨參照）。經查，系爭土地如採修正乙案所示方法分割，則共有人所分得之土地面積與其應有部

分面積互有增減，且有些共有人分得臨路土地，有些共有人分配在裡地，有些共有人則未分得土地，該土地之共有人間即有應相互補償之必要。本件經囑託不動產估價師鑑價，鑑定結果認為被告林孝原、林友良、陳明輝、陳順銘、陳育生、陳樹欉、陳政維、陳朝格應補償原告陳嘉雄、陳光明、陳嘉壹及被告陳振明、張阿雲、陳燕鈴、陳志豪、陳五常、陳許卯、陳忠守、陳忠禮、陳美妙、陳美玉、陳耀宗如附表2所示之金額，有不動產估價師114年10月28日隆雲訴字第11140708號函檢送之估價報告書在卷可憑（見本院卷四第191至327頁）。原告雖主張不動產估價師的鑑定價格太低等語，惟本院審酌不動產估價師之鑑價是由估價人員親赴系爭土地勘察，實際查訪交易資訊，並依本院所提供之資料及地政機關核發之地籍圖謄本、相關圖冊、比例尺、地籍套繪圖等相關資料，然後依影響系爭土地價格之土地個別因素、區域因素、不動產市場發展概況，採用比較法及土地開發分析法進行評估，據以計算出共有人間應相互補償之金額，其鑑價結果應屬公正客觀可採，故有關系爭土地之補償金判決如主文第2項所示。

五、從而，本院審酌上開所述情狀，認系爭土地以修正乙案方式分割，並由兩造就分割後面積增減部分以如附表2所示金額為找補，為最適宜之分割方法，爰判決如主文第1、2項所示。

六、本件事證已臻明確，當事人其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項但書、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　8　　日

北港簡易庭　　法　官　尤光卉

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院北港簡易庭提出上訴

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）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　8　　日

書記官　陳映佐

附表1：

雲林縣○○鄉○○段0000地號、面積1,313.17平方公尺土地						
共有人	分得土地代號	應有部分比例	道路應有部分比例		原應有部分比例	訴訟費用負擔比例
			代號戊1	代號戊2		
林孝原	甲	4分之3	11,239分之1,406	4,939分之617	24分之3	24分之3
林友良		4分之1	11,239分之468	4,939分之206	24分之1	24分之1
陳明輝	乙	62分之56	11,239分之2,186	4,939分之960	36分之7	36分之7
陳順銘		62分之3	11,239分之117	4,939分之51	96分之1	96分之1
陳育生		62分之3	11,239分之117	4,939分之51	96分之1	96分之1
陳樹欉	丙	23,710分之8,815	11,239分之754	4,939分之332	180,000分之12,083	180,000分之12,083
陳政維		23,710分之6,079	11,239分之520	4,939分之229	180,000分之8,333	180,000分之8,333
陳朝格		23,710分之8,816	11,239分之755	4,939分之332	180,000分之12,084	180,000分之12,084
陳振明	丁	9分之2	11,239分之624	4,939分之274	18分之1	18分之1
張阿雲		9分之1	11,239分之312	4,939分之137	36分之1	36分之1
陳燕鈴		9分之1	11,239分之312	4,939分之137	36分之1	36分之1
陳志豪		9分之2	11,239分之624	4,939分之274	18分之1	18分之1
陳五常		9分之3	11,239分之938	4,939分之412	12分之1	12分之1
陳嘉雄	未分得土地		11,239分之468	4,939分之206	24分之1	24分之1
陳光明			11,239分之468	4,939分之206	24分之1	24分之1
陳嘉壹			11,239分之468	4,939分之206	24分之1	24分之1
陳耀宗			11,239分之468	4,939分之206	24分之1	24分之1
陳許卯			公同共有11,239分之234	公同共有4,939分之103	公同共有48分之1	連帶負擔48分之1
陳忠守						
陳忠禮						
陳美妙						
陳美玉						

附表2：（新臺幣）

應受補償人（領回方）及應受補償金額	應提出補償之人及補償金額（支付方）							
	陳明輝：1,072,202元	陳順銘：57,498元	陳育生：57,498元	林孝原：612,116元	林友良：204,073元	陳樹欉：563,511元	陳政維：388,672元	陳朝格：563,570元
陳振明：158,830元	48,392元	2,595元	2,595元	27,627元	9,210元	25,434元	17,541元	25,436元
張阿雲：79,476元	24,214元	1,299元	1,299元	13,823元	4,609元	12,726元	8,778元	12,728元
陳燕鈴：79,476元	24,215元	1,299元	1,299元	13,824元	4,609元	12,726元	8,777元	12,727元
陳志豪：158,830元	48,392元	2,595元	2,595元	27,627元	9,210元	25,433元	17,542元	25,436元
陳五常：238,275元	72,597元	3,893元	3,893元	41,445元	13,817元	38,155元	26,317元	38,158元
陳嘉雄：623,194元	189,873元	10,182元	10,182元	108,398元	36,139元	99,790元	68,829元	99,801元
陳光明：623,194元	189,873元	10,182元	10,182元	108,398元	36,139元	99,790元	68,829元	99,801元
陳嘉壹：623,194元	189,873元	10,182元	10,182元	108,398元	36,139元	99,790元	68,829元	99,801元
陳耀宗：623,194元	189,873元	10,182元	10,182元	108,398元	36,139元	99,790元	68,829元	99,801元
陳許卯、陳忠守、陳忠禮、陳美妙、陳美玉：公同共有311,477元	94,900元	5,089元	5,089元	54,178元	18,062元	49,877元	34,401元	49,881元