

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度訴字第190號

原告 陳嫌
訴訟代理人 洪秀峯律師
陳冠年律師

被告 謝平和
訴訟代理人 謝平章
被告 謝文隆
謝坤勇

上一人
訴訟代理人 林佑襄律師
被告 謝坤男
謝佳瑞
謝萬榮

兼上列一人
訴訟代理人 謝萬利

被告 謝定宸
謝慶耀
莊玉玲

莊景月
莊景文
莊景元

上四人共同
訴訟代理人 莊枝申
馬興平律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落屏東縣○○鄉鎮○段000地號土地，依如附圖

一及附表二之一所示方法分割。

二、前項分割結果，兩造應互相補償之金額如附表三所示。

三、訴訟費用由兩造按如附表一「訴訟費用負擔比例」欄所載比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告謝定宸未於言詞辯論期日到場，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、被告謝文貴於民國112年1月9日死亡，其所遺坐落屏東縣○○鄉鎮○段000地號土地(下稱系爭土地)所有權應有部分，經其繼承人謝敏榮辦畢繼承登記一節，有除戶謄本、戶籍謄本及土地登記謄本附卷可稽，原告具狀為其聲明承受訴訟(見本院卷一第359、361、399至406頁；卷二第171至173頁)，揆諸民事訴訟法第168條、第175條及第176條規定，於法並無不合，應予准許。

三、本件如附表四所示原共有人，各將其等就系爭土地所有權應有部分移轉予如附表四「所有權移轉情形」欄所示之其他共有人，則原告撤回對如附表四所示原共有人之起訴，已足維持固有必要共同訴訟之當事人適格(臺灣高等法院暨所屬法院107年法律座談會民事類提案第16號決議意旨參照)，於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：系爭土地為鄉村區乙種建築用地，乃兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附表一所示。又系爭土地依其使用目的均無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割期限，惟其分割之方法不能協議決定，依民法第823條第1項及第824條第2項規定，伊得請求裁判分割系爭土地。又伊主張按如附圖一及附表二之一所示方法分割系爭土地，至兩造受分配土地面積各有增減，伊主張以115年度土地公告現值即每平方公尺新台幣(下同)3,500元為計算基

01 準，由多受分配之共有人以金錢補償短少受分配之共有人等
02 情。並聲明：兩造共有系爭土地，准予分割。

03 二、被告方面：

04 (一)被告莊玉玲、莊景月、莊景文、莊景元陳稱：伊等雖同意
05 分割系爭土地，惟認分割方法應按如附圖二及附表二之二
06 所示方法分割，較為公平適當。至於本件找補標準，伊等
07 同意115年度土地公告現值即每平方公尺3,500元為計算基
08 準等語。

09 (二)被告謝平和、謝文隆、謝坤勇、謝坤男、謝佳瑞、謝萬
10 利、謝慶耀均陳稱：伊等同意原告所主張如附圖一及附表
11 二之一所示之分割方法，亦同意以每平方公尺3,500元作
12 為本件找補標準等語。

13 (三)被告謝定宸則未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀
14 作何聲明或陳述。

15 三、得心證之理由：

16 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
17 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
18 者，不在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定
19 後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共
20 有人之請求，命為下列分配：一、以原物分配於各共有
21 人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分
22 配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
23 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各
24 共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。民法第82
25 3條第1項及第824條第2項分別定有明文。查系爭土地乃兩
26 造所共有，為鄉村區乙種建築用地，各共有人之應有部分
27 如附表一所示，且系爭土地依其使用目的並無不能分割之
28 情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限等事實，為
29 兩造所不爭執，並有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷三
30 第81至87頁），揆諸前揭規定，原告請求裁判分割系爭土
31 地，於法自無不合，應予准許。

01 (二)按共有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之
02 性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當
03 事人主張之拘束（最高法院101年度台上字第1901號裁判
04 要參照）。經查：

05 1.系爭土地由東至西、由南往北依序為：①由訴外人謝文
06 傳及被告謝佳瑞、謝文隆使用之水泥倉庫3間，其上搭
07 建鐵皮屋頂(約如附圖一編號甲所示之位置)；②共有
08 人以外之人搭建之鐵皮棚架，用以堆置廢棄物(約如附
09 圖一編號丙、丁所示之位置)；③被告謝定宸居住○○
10 ○○○○○○○○○○0○○○○○○○鄉○○路00號，約如附
11 圖一編號甲、癸所示之位置)；④被告謝坤勇、謝坤
12 男、謝慶耀使用之二層樓鋼筋混凝土建物，第三層為鐵
13 皮增建(門牌為同鄉永和路107之1、107之2號，約如附
14 圖一編號戊2所示之位置)；⑤被告謝坤勇、謝坤男、謝
15 慶耀使用之鐵皮車庫(約如附圖一編號壬1、戊1所示之
16 位置)；⑥被告謝坤勇、謝坤男、謝慶耀使用之磚造平
17 房，用以放置雜物，現已荒廢(約如附圖一編號壬1、辛
18 1所示之位置)；⑦被告謝萬榮居住使用之二層樓RC結構
19 建物(門牌為同鄉永和路101之1號，約如附圖一編號己
20 所示之位置)；⑧被告謝萬榮用以堆置雜物使用之磚造
21 平房(門牌為同鄉永和路101號，約如附圖一編號己所示
22 之位置)；⑨被告謝平和居住使用之RC二層樓建物(門牌
23 為同鄉永和路103號，約如附圖一編號乙所示之位置)；
24 ⑩荒廢無人使用之平房，其前方搭建鐵皮棚架(約如附
25 圖一編號壬2所示之位置)等情，經本院會同屏東縣東港
26 地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄及
27 複丈成果圖足憑，並有航照圖及現場照片附卷可稽（見
28 本院卷一第199至211、215、321至323頁）。

29 2.關於系爭土地分割之方法，本件除被告莊玉玲、莊景
30 月、莊景文、莊景元不同意，被告謝定宸未表示意見
31 外，其餘被告及原告均同意如附圖一及附表二之一所示

01 方案。本院審酌如附圖一及附表二之一所示分割方法，
02 除被告謝定宸現居住使用之三合院(約如附圖一編號
03 甲、癸所示之位置)、訴外人謝文傳及被告謝佳瑞、謝
04 文隆使用之3間水泥倉庫(約如附圖一編號甲所示之位
05 置)，以及被告謝坤勇、謝坤男、謝慶耀用以堆放雜物
06 之磚造平房及停車車庫(約如附圖一編號戊1、辛1、壬1
07 所示之位置)，於分割後將面臨拆除外，其餘各共有人
08 所受分配之土地位置，均大致符合其目前實際占有、使
09 用之情形。又前揭需拆除之地上物均屬未辦理保存登記
10 之建物，依本院履勘結果及現場照片所示，其現況多已
11 老舊破損，使用價值有限，縱不予保留，對相關共有人
12 權益之影響尚屬輕微。再者，依該分割方案，各宗分得
13 土地之形狀均屬方整，並均得經由如附圖一編號癸所示
14 道路對外通行，足認各宗土地均具有獨立利用及通行之
15 功能；且如附表二之一「差額欄」所示，按該分割方案
16 分割後，各共有人分得土地面積與其應有部分折算面積
17 相比，增減差異均屬有限，最大者亦僅增加10.12平方
18 公尺，足見該分割方案已盡可能依各共有人應有部分為
19 公平分配，尚無權益顯失均衡之情形。綜合衡酌各共有
20 人目前之使用現況、地上物價值、土地利用效益、通行
21 便利性及各共有人權益分配之均衡性，認系爭土地依如
22 附圖一及附表二之一所示方法予以分割，最能兼顧全體
23 共有人之利益，應屬公平適當，爰依該方案分割系爭土
24 地，如主文第1項所示。

- 25 3.至被告莊玉玲、莊景月、莊景文、莊景元雖主張應按如
26 附圖二及附表二之二所示方法分割系爭土地，惟該分割
27 方案不僅未獲多數共有人之同意，且就土地利用效益及
28 各共有人權益之衡平分配而言，亦非妥適。蓋依該方
29 案，原告所分得之土地將遭分割為如附圖二編號E、L所
30 示二筆互不相鄰之區塊，一筆位於西北側，一筆則位於
31 東南側，無法整體利用，顯將降低土地之使用效益；又

01 被告謝坤勇、謝坤男、謝慶耀所分得如附圖二編號G所
02 示部分，土地呈U字型狀，不僅形狀狹長曲折，亦不利
03 於土地之規劃及利用。再者，被告莊玉玲、莊景月、莊
04 景文、莊景元雖主張於系爭土地內劃設如附圖二編號M
05 所示寬5公尺之聯外道路，以利各筆土地日後興建得辦
06 理保存登記之合法建物，然除其等及未曾表示意見之被
07 告謝定宸外，其餘被告及原告均支持如附圖一及附表二
08 之一所示之分割方案，並未以日後興建合法建物作為主
09 要考量，是被告莊玉玲、莊景月、莊景文、莊景元所稱
10 開設上開道路之必要性，尚難認符合全體共有人之共同
11 利益。尤有甚者，如按附圖二及附表二之二所示方法分
12 割系爭土地，各共有人實際分得土地面積與其應有部分
13 折算面積相比，增減差異甚大，其中最大者竟短少受分
14 配120.32平方公尺(參附表二之二「差額」欄)，足見該
15 方案未能兼顧各共有人按應有部分受分配土地之公平
16 性，權益分配顯失均衡。從而，被告莊玉玲、莊景月、
17 莊景文、莊景元所主張如附圖二及附表二之二所示分割
18 方法，實難認屬公平適當之分割方法，本院自不予以採
19 納。

20 (三)按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受
21 分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。
22 而法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，
23 及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中
24 有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價
25 格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。共有物原物分
26 割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低
27 之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應
28 就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並
29 依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物
30 分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院90年度
31 台上字第2214號、95年度台上字第948號判決意旨參

照)。經查，系爭土地按如主文第1項所示方法分割之結果，兩造就系爭土地各多受分配及短少受分配之土地面積如附表二之一「差額」欄所示。而就本件兩造間應互相補償之金額，除被告謝定宸外，原告及其餘被告均同意按系爭土地115年年公告現值即每平方公尺3,500元之基準，以金錢補償未受分配或短少受分配土地之共有人(見本院卷三第39至40、92頁)。本院審酌土地之公告現值，乃地政機關就轄區內土地，分別區段、地目、地價等級，經常調查地價動態及市價，每年編製土地現值表，依法公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考(平均地權條例第46條參照)，本得作為共有人間補償之依據，堪認原告所主張之上開找補標準即每平方公尺3,500元，尚屬允當。爰據此計算並諭知兩造間應互相補償之金額如附表三所示。

四、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 20 日
民事第二庭 審判長法官 黃顥雯
法 官 簡光昌
法 官 劉千瑜

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書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀(均須按他造當事人之人數附繕本)。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 115 年 7 月 20 日
書記官 黃柏瑜

附表四：

原共有人	所有權移轉情形
謝文傳	1.將系爭土地所有權應有部分3/108分別售予被告謝

	坤勇、謝坤男、謝慶耀，現已無系爭土地所有權應有部分。 2.原告撤回對謝文傳之起訴（見本院卷二第239頁）。
謝平章	1.將系爭土地所有權應有部分5/216售予被告謝平和，現已無系爭土地所有權應有部分。 2.原告撤回對謝平章之起訴（見本院卷二第181頁）。
謝敏榮	1.將系爭土地所有權應有部分3/108分別售予被告謝坤勇、謝坤男、謝慶耀，現已無系爭土地所有權應有部分。 2.原告撤回對謝敏榮之起訴（見本院卷二第181頁）。
謝茂桐	1.將系爭土地所有權應有部分5/144分別售予被告謝萬榮、謝萬利，現已無系爭土地所有權應有部分。 2.原告撤回對謝茂桐之起訴（見本院卷二第182頁）。