

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第387號

原告 黃麗華
訴訟代理人 陳樹村律師
陳明瑾律師
羅楊潔律師

被告 黃智彥
訴訟代理人 黃登基

被告 方木利(即方三郎之承受訴訟人)

兼
訴訟代理人 方勝殿(即方三郎之承受訴訟人)

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地面積8,212.79平方公尺土地，定分割方法如附圖及附表二所示，兩造應依附表三所示補償金額相互補償。

訴訟費用由兩造依附表一所示比例負擔。

事實及理由

一、被告方三郎於訴訟繫屬中之民國112年11月27日死亡，其所遺坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）之應有部分，由其子方木利、方勝殿辦理繼承登記，有除戶謄本、戶籍謄本、繼承系統表及土地登記謄本在卷可憑（見本院卷一第305至307、313、317頁；本院卷二第35至37），原告依民事訴訟法第175條第2項規定對方木利、方勝殿具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第303至304頁），核無不合，應予准許。

二、被告黃智彥經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事

01 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
02 辯論而為判決。

03 三、原告主張：兩造共有系爭土地，各共有人之應有部分如附表
04 一所示。系爭土地依使用目的並無不能分割之情形，共有人
05 間亦未以契約訂有不分割之期限，僅分割之方法迄今不能協
06 議決定，爰依民法第823條第1項及第824條第2項規定，請求
07 裁判分割系爭土地，並依附圖及附表二所示方法分割等語，
08 並聲明：系爭土地准予分割。

09 四、被告方面：

10 (一)被告黃智彥未於言詞辯論期日到場，據其之前準備程序稱
11 稱：同意原告之分割方案，對鑑定報告找補金額無意見，但
12 認為道路寬度以3米為宜等語。

13 (二)被告方木利、方勝殿稱：希望維持共有，但請審酌各共有人
14 購入土地之價金成本均不相同，且各共有人早有約定各自使
15 用範圍，伊也有回填土方及設置擋土牆，以及伊所受分配之
16 土地存有高低落差等情事，採取公平分割之方式等語。

17 五、得心證之理由：

18 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
19 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
20 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
21 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
22 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
23 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
24 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
25 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
26 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
27 各共有人，民法第823條第1項及第824條第1項及第2項分別
28 定有明文。本件原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有
29 人之應有部分如附表一所示，兩造就系爭土地並無不分割之約
30 定，且兩造無法成立分割協議等節，有系爭土地登記謄本在
31 卷可稽（見本院卷二第35至37頁），並為兩造所不爭執，堪

01 信屬實。系爭土地既屬兩造所共有，復未訂有不分割協議，
02 原告請求分割，依上開規定，自屬有據。

03 (二)次按法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有
04 物之性質、經濟效用及全體共有人之利益而公平決定之。經
05 查：

06 1.系爭土地東北側為既有道路，土地東側分為南北兩區，南區
07 由方三郎種植作物使用，北區由方智彥種植作物使用，其中
08 以田埂為界，並有方三郎所設置之抽水馬達；西側則以磚牆
09 為界為養殖廢墟。被告所稱系爭土地西側之私有道路，為一
10 碎石小徑，僅得鄰接他人作為魚塢之土地，未能直接通行至
11 聯外道路等情，經本院會同兩造現場履勘明確，並囑託屏東
12 縣屏東東港地政事務所派員實施測量，有本院勘驗筆錄、現
13 場照片及屏東縣東港地政事務所112年3月3日東丈法字第154
14 00號、112年11月9日東丈法字第92000號土地複丈成果圖在
15 卷可稽（見本院卷一第215至223、227、287至295頁），堪
16 以認定。

17 2.就系爭土地分割之方法，本院審酌原告所提如附圖及附表二
18 所示之分割方法，分割後土地之形狀尚屬方整，各筆土地均
19 有臨路可對外交通，被告所分得土地各為其種植作物區域，
20 亦符合使用現況，雖方木利、方勝殿之抽水馬達坐落於原告
21 所受分配土地上，惟抽水馬達非屬難以遷移之設備，遷移後
22 方木利、方勝殿亦得繼續使用。至被告抗辯原告所分得西側
23 土地，可藉由系爭土地西側私有道路對外通行，毋須自東側
24 土地再預留通路，且預留通路以面寬3公尺即已足云云，惟
25 被告所稱私有道路為一碎石小徑，僅得鄰接他人土地，未能
26 直接通行至聯外道路，業經本院至現場勘驗明確，已如前
27 述，自有再預留通路供原告對外聯絡之必要，又依原告所主
28 張分割方案，雖所預留通路面寬為4公尺，惟尚不致被告所
29 分得土地形狀過於狹長，且通路部分均分歸原告所有，不影
30 響系爭土地分割後被告所受分配面積。從而，本院綜合系爭
31 土地使用現況、分割後之經濟效用、共有人意願，及兼顧全

01 體共有人之利益均衡等情事，堪認附圖及附表二所示分割方
02 法，應屬妥適之分割方案。

03 3.而系爭土地以如附圖及附表二之方案分割後，如因各分得土
04 地形狀及所在位置略有差異，導致各共有人分得土地之價值
05 有所出入，自應由分得土地價值較高之共有人補償其餘共有
06 人。經本院囑託牛津學堂不動產估價師事務所鑑定，由不動
07 產估價師針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個
08 別因素、不動產市場現況及最有效使用情況下，採用比較法
09 估價方式進行權重評估，並依其評估結果與個別條件差異性
10 比較，分別推定系爭土地以如附圖及附表二之方案分割後各
11 分得部分之價格，並據以計算應找補金額，而得出兩造應相
12 互補償之金額如附表三所示，有前開不動產估價師事務所不
13 動產估價報告書可佐（見本院鑑定報告書卷第137至259
14 頁），本院審酌該估價報告之計算均有所依據，無明顯失當
15 之處，自堪採為本件補償計算之基礎。故本件採如附圖及附
16 表二所示之分割方法，兩造應補償及受補償金額如附表三所
17 示。至方木利、方勝殿抗辯伊等所受分配土地，有一部分為
18 磚牆以西地勢較低窪之土地，而有高低落差，價值減損，鑑
19 定報告不可採云云。惟查，該鑑定報告已有依分割後各筆土
20 地之寬度、深度、地勢、形狀等條件調整各分得位置之價格
21 （見本院鑑定報告書卷第233至237頁），方木利、方勝殿此
22 部分抗辯，並非可採。

23 六、綜上所述，系爭土地並無依物之使用目的不得分割情形，復
24 無不得分割之約定，原告請求分割，自有理由。經本院審酌
25 系爭土地使用現況、分割後之經濟效用，及兼顧全體共有
26 人之利益均衡等情事，認如以附圖及附表二之分割方案分割，
27 並依如附表三所示金額找補，為較妥適之方案，爰判決如主
28 文第1項所示。

29 七、末以分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地
30 位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質
31 所不得不然，本院認訴訟費用由敗訴之被告全部負擔，顯失

01 公平，而應由兩造依應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭
02 知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

03 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
04 審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

05 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
06 書、第80條之1。

07 中 華 民 國 114 年 4 月 9 日

08 民事第三庭 審判長法官 潘 快

09 法官 曾士哲

10 法官 郭欣怡

11 正本係照原本作成。

12 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
13 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
14 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 4 月 9 日

17 書記官 謝鎮光

18 附表一：

19

屏東縣○○鄉○○段000地號面積8,212.79平方公尺土地			
編號	登記共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	黃麗華	2012/4105	2012/4105
2	黃智彥	7656/49260	7656/49260
3	方木利	1455/8210	1455/8210
4	方勝殿	1455/8210	1455/8210

20 附表二：

21

分配位置編號	面積 (m ²)	分得共有人	權利範圍
甲676	4,025.37	黃麗華	全部
乙676(1)	1,276.43	黃智彥	全部

(續上頁)

01

丙676(2)	2,910.99	方木利	1/2
		方勝殿	1/2

02

附表三：(單位：新臺幣/元)

03

	方木利應支付金額	方勝殿應支付金額	合計
黃麗華受補償金額	277,545	277,545	555,090
黃智彥受補償金額	16,859	16,859	33,718
合計	294,404	294,404	588,808