

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度重訴字第27號

原告 明晉工程有限公司

法定代理人 陳怡潔

訴訟代理人 吳澄潔律師

複代理人 張錦昌律師

被告 邱信明

訴訟代理人 邱秋鑾

被告 邱順松

訴訟代理人 李松桂

被告 吳孟錡

訴訟代理人 吳宗祐

被告 吳曼琳

訴訟代理人 吳瑞祥

被告 溫采芬

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地，准予分割，並定分割方法如附圖及附表一所示。

兩造應提供補償及受補償金額如附表二所示。

訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告溫采芬經合法送達，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分各如附表一所示。系爭土地依使用目的並無不能分割之情形，兩造間亦未以契約訂有

不分割之期限，惟其分割之方法迄不能協議決定，爰依法請求裁判分割系爭土地。關於系爭土地之分割方法，參照建物坐落位置及各共有人使用現況，請求依附圖所示方案分割，編號A分歸原告取得，編號B分歸被告吳孟錡、吳曼琳維持共有，編號C分歸被告邱信明取得、編號D分歸被告溫采芬取得、編號E分歸被告邱順松取得。另分割後原告及被告溫采芬分配面積均超出持分面積，被告邱順松分配面積則少於持分面積，經原告與被告邱順松協議以每平方公尺45,372元即每坪15萬元找補，並完成買賣契約，被告溫采芬部分亦請求依同一找補基準補償被告邱順松等語，並聲明：系爭土地准予分割。

三、被告則以：

(一)邱信明、邱順松、吳孟錡、吳曼琳：同意原告之分割方案。

吳孟錡、吳曼琳另補充陳述略以：原告應將112年12月13日複丈成果圖(本院卷第291頁)所示編號2部分，即擬分配為被告取得範圍內之A化糞池、B抽水馬達，含鐵皮屋及其他工作物等所有雜物清除、清空等語。

(二)被告溫采芬則未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

(一)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。次按分割之方法不能協議決定，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：1. 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2. 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第2項、第4項定有明文。準此，

01 法院裁判分割共有物時，應以原物分配於各共有人為原則。
02 再按，法院裁判分割共有物時，需衡酌共有物之性質、價
03 格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係，共有人分得各
04 部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有
05 人之利益及實質公平，始為適當公平（最高法院110年度台
06 上字第1614號判決意旨參照）。經查，系爭土地為兩造所共
07 有，且依其使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦未以
08 契約訂有不分割之期限等事實，為兩造所不爭執，並有土地
09 登記謄本、地籍圖謄本附卷可稽，揆諸前揭規定，原告請求
10 裁判分割系爭土地，於法自無不合，應予准許。

11 (二)按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
12 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
13 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
14 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
15 年度台上字第1797號裁定意旨參照）。是共有物之分割應審
16 酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願及整體共有人之
17 經濟利益等因素為通盤之考量，以求得公平合理之分割方
18 法。經查，系爭土地經現場勘查結果：「一、土地形狀及地
19 形地勢：1. 系爭土地呈北較寬、南稍窄之四邊形，地勢平
20 坦，無高低起伏。二、土地使用現況、地上物歸屬及使用情
21 形：1. 系爭土地南臨長興路，西接同段325、326地號，現為
22 文化街道路。2. 系爭土地大致在南邊臨路部分經興建房屋、
23 北邊則屬空地。三、地上物現況：由東往西依序略為：1. 門
24 牌長興路18號：為磚造平房，門前搭設鐵皮屋簷延伸至路
25 邊，為邱信明所有。2. 門牌長興路20號：為2樓半加強磚造
26 樓房，3樓加蓋鐵皮屋，為溫采芬所有。3. 門牌長興路22
27 號：為2層加強磚造樓房，3樓加蓋鐵皮屋，為相對人邱順松
28 所有。4. 門牌長興路12號：位在前開建物後側，為1樓磚造
29 平房，破舊不堪使用，亦無人居住使用。」等情，經本院會
30 同屏東縣屏東地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測
31 量筆錄及土地複丈成果圖附卷足憑，堪認屬實。

01 (三)以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有
02 部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項定有明
03 文。系爭土地依附圖分割方案分割結果，有共有人不能按其
04 應有部分受分配之情形，則各共有人間自有互為補償之必
05 要。經查，被告邱順松與原告間就系爭土地原告多受分配部
06 分即31.87平方公尺業經成立買賣契約，有土地買賣契約書
07 在卷可稽（本院卷第341頁），本院審酌買賣雙方間地位對
08 等，並無利害關係及偏頗之虞，雙方所定買賣價金應屬合理
09 可信，故原告主張以相同之每平方公尺45,372元換算每坪15
10 萬元作為本件找補標準應為可採，是本件兩造應提供補償及
11 受補償金額如附表二所示（計算式：1.原告31.87平方公尺
12 即9.64坪 $\times$ 15萬元=1,446,000元；2.被告溫采芬9.33平方公
13 尺即2.82坪 $\times$ 15萬元=423,000元）。

14 (四)本院審酌原告所提分割方案，兩造受分配土地之面積與其等
15 各自應有部分比例折算之面積，及各當事人之意見，併斟酌
16 系爭土地之性質、使用現況、分割後之經濟效用，及兼顧全
17 體共有人之利益均衡等情事，本院認為採取如判決主文第1
18 項即附圖分割方案應屬妥適、公平。又因兩造分割後部分共
19 有人取得之土地與其原應有部分換算取得之面積不一致，共
20 有人間自有互為補償之必要，爰判決補償之金額如主文第2
21 項所示。至被告吳孟錡、吳曼琳另補充陳述略以：原告應將
22 112年12月13日複丈成果圖(卷第291頁)所示編號2部分，即
23 擬分配為被告取得範圍內之A化糞池、B抽水馬達，含鐵皮屋
24 及其他工作物等所有雜物清除、清空等語（見本院卷第359
25 頁），與本件分割共有物案件性質不同，應由被告吳孟錡、
26 吳曼琳另行主張請求，爰不於本件處理，併此敘明。

27 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土
28 地，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1、2項所示。

29 五、復按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
30 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
31 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。本院審酌本件乃因共有物分割涉訟，分割結果對於兩造均屬有利，故認本件訴訟費用應由兩造按其等對於系爭土地之應有部分比例負擔，較為公允。爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，判決訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

中 華 民 國 113 年 5 月 8 日
民事第三庭 法 官 陳茂亭

正本係照原本作成。

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）。

中 華 民 國 113 年 5 月 8 日
書記官 房柏均

附表一：屏東縣○○鄉○○段000地號

編號	共有人	應有部分及訴訟費用比例	分配位置	分配面積
1	邱信明	1/8	C	129.46
2	邱順松	19855/103568	E	157.35
3	吳孟錡	5/32	B	323.65(各1/2共有)
4	吳曼琳	5/32	B	323.65(各1/2共有)
5	溫采芬	1/16	D	74.06
6	明晉工程有限公司	31929/103568	A	351.16

附表二：(新臺幣)

編號	應受補償人	邱順松
	應給付人	

(續上頁)

01

1	原告明晉工程有限公司		1,446,000元
2	溫采芬		423,000元

02

附圖：