

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第236號

01
02
03 原 告 陳家昌
04 訴訟代理人 邱麗妃律師
05 被 告 何淑珍
06
07 陳品佑
08 共 同
09 訴訟代理人 蔡將葳律師
10 被 告 陳家慶
11 羅智忠

12 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年1月6日言詞辯
13 論終結，判決如下：

14 主 文

15 (一)、兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段○○○○地號土地面積三
16 八八六·四平方公尺，依下列方法分割：

- 17 1.如附圖一所示編號A部分面積三七八·三七平方公尺分歸兩
18 造所有，並依附表一所示應有部分比例維持共有。
- 19 2.如附圖一所示編號B部分面積一〇七九·三九平方公尺分歸
20 被告陳品佑所有。
- 21 3.如附圖一所示編號C部分面積一〇七九·三九平方公尺分歸
22 被告何淑珍所有。
- 23 4.如附圖一所示編號D部分面積四四九·七五平方公尺分歸原
24 告陳家昌所有。
- 25 5.如附圖一所示編號E部分面積四四九·七五平方公尺分歸被
26 告陳家慶所有。
- 27 6.如附圖一所示編號F部分面積四四九·七五平方公尺分歸被
28 告羅智忠所有。

29 (二)、前項分割結果，原告陳家昌、被告陳家慶、羅智忠、何淑珍
30 應分別補償被告陳品佑各新臺幣十七萬九千六百九十三元、
31 九萬四千二百四十元、九萬四千二百四十元、二萬零九百九

01 十七元。

02 (三)、訴訟費用由兩造按附表一所示原應有部分比例負擔。

03 事實及理由

04 一、被告陳家慶、羅智忠經合法通知（有送達證書在卷可查，見
05 本院卷第209、211頁），無正當理由，未於言詞辯論期日到
06 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
07 請，由其一造辯論而為判決。

08 二、原告主張：

09 (一)、兩造共有坐落於屏東縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱
10 系爭土地），面積為3886.4平方公尺，原告之應有部分為
11 5/39，被告何淑珍應有部分為12/39、陳品佑應有部分為1
12 2/39、陳家慶應有部分為5/39、羅智忠應有部分為5/39，
13 系爭土地屬都市計畫內農業用地，並無法令限制或其他不
14 能分割情事，惟其分割方法迄不能協議決定，爰依民法第
15 823條第1項、第824條規定，請求准予分割系爭土地如附
16 圖所示。

17 (二)、並聲明：兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地
18 准予分割。

19 三、被告則以：

20 (一)、被告何淑珍、陳品佑：被告何淑珍、陳品佑之方案兩造共
21 有人所受分配面積皆無增減，且系爭土地之北側臨路面寬
22 已由「原告與被告陳家慶、羅智忠三人」與「被告何淑
23 珍、陳品佑二人」之持分比例分配，全體共有人並另留設
24 5公尺寬私設道路以資對外通行，故相互間不再計算土地
25 價差及請求金錢找補。被告方案B、C、D部分土地具體各
26 由原告陳家昌與被告陳家慶、羅智忠三人單獨取得，及渠
27 三人間是否在為金錢找捕或如何找補等節，則由渠三人自
28 行協議等語。

29 (二)、被告陳家慶、羅智忠均未於言詞辯論最後期日到場，亦未
30 提出書狀作何聲明或陳述。

31 四、得心證之理由：

01 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
02 物。但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，
03 不在此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因
04 消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有
05 人之請求，命為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但
06 各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部
07 分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以
08 價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有
09 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第823 條
10 第1項、第824 條第2 項分別定有明文。再共有物之分割
11 方法，法院應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效
12 用及全體共有人利益等為公平決定（最高法院69年度台上
13 字第3100號判決意旨參照）。是共有物分割之方法，固可
14 由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限，是法院為
15 裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效用及公
16 共利益、全體或多數共有人利益等因素，並兼顧公平之原
17 則。故原則上原物分配對全體或多數共有人有利，須先按
18 原物分配。但若於原物分配有困難，除得就共有物之一部
19 分維持共有外，若如共有人中有不能按其應有部分受分
20 配，或未受分配者，亦得按其應有部分比例之價值，以金
21 錢補償之。

22 (二)、經查：

23 1.土地現況及分割方案：

24 (1)、系爭土地位於屏東縣麟洛鄉中正路小份巷南側，土地
25 中間靠近臨地1225地號土地目前有鐵皮屋一座由被告
26 何淑珍使用中，土地南側有被告何淑珍種植之檳榔樹
27 若干，其餘部分則均為雜草等情，經本院到場勘測
28 屬實，製有勘驗測量筆錄（見本院卷一第42至43頁）
29 及複丈成果圖（見本院卷一第55頁）在卷可憑。

30 (2)、關於系爭土地之分割方法，有如附圖一及附圖二所示
31 之方案（下分別稱方案一及方案二），兩個方案其實

01 均由被告何淑珍、陳品佑訴訟代理人蔡將葳律師提
02 出，訴訟代理人蔡將葳律師原先提出方案一，因原告
03 雖同意分配位置及面積但卻不願就因此產生之價差為
04 找補，故訴訟代理人蔡將葳律師始提出方案二，嗣原
05 告願就方案一為鑑定找補，然被告何淑珍、陳品佑仍
06 堅持改用方案二。二方案均留有道路供位在後方位置
07 之共有人通行聯外，差別在於保留之道路靠邊或是位
08 於土地中央，進而影響各共有人分割後之位置及形
09 狀；復兩方案均已送鑑價，均可就因此產生之價差為
10 找補。

11 2.本件之爭點為：系爭土地如何分割方為公平適當？茲論述
12 如下：

13 (1)、裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割
14 方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟
15 效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公
16 公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約
17 定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判意旨
18 參照）。

19 (2)、經查：

20 1.系爭土地目前僅有未保存登記之鐵皮屋及零星檳榔
21 樹，價值均非高，且此等使用方式事前未經共有人合
22 意，故本院後述分配，不將現況納為考慮，合先敘
23 明。

24 2.兩方案最明顯差異處，在於原告陳家昌、被告陳家
25 慶、被告羅智忠三小塊係位於上方均以相同面寬臨
26 路，或位於左側排一直線僅有一小塊臨大路，餘兩小
27 塊透過保留道路聯外，進而影響到被告何淑珍分得位
28 置有無臨大路。故兩方案對於始終臨大路之原告陳家
29 昌及始終在下方透過保留道路聯外之被告陳品佑無太
30 多差異。

31 3.兩方案雖有鑑價可找補，但分割既需要公平合理，金

01 錢找補僅為達到公平合理之方法之一，是並非已有鑑
02 價找補，就認已完全公平合理而毋需考量其他因素。
03 方案一中原告陳家昌、被告陳家慶、被告羅智忠三小
04 塊除原告陳家昌臨兩邊路以外，其餘條件均相同，相
05 較於方案二三者牌直長條而言，彼此間更為公平。加
06 以若採方案二，將使分在最下角之被告羅智忠價值大
07 幅減少，且使分在右上之被告何淑珍大幅增加，形成
08 共有人間僅被告何淑珍因方案變更大幅得利之情形，
09 故兩方案比較，應以方案一於各共有人相對為公平。
10 故相較之下，方案一應為彼此間及整體較大經濟利
11 益，且較不失公平之方式，是本院爰依此方法予以分
12 割本件土地。

13 (3)、找補方式之計算：

14 按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部
15 分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項
16 定有明文。法院裁判分割共有物時，除應斟酌各共有
17 人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物
18 之價格，倘共有人中所受分配之不動產，其價格不相
19 當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院83年度
20 台上字第2452號判決參照）。本件系爭土地依如方案
21 二所示方法分割之結果，兩造間分配面積與其原應有
22 部分換算面積有落差，為求各分配位置價值之公平，
23 原審已囑託牛津學堂不動產估價師事務所鑑定結果，
24 認各共有人就本分割案，其分割後所分得之土地價值
25 比原持有價值增減如附表二所示有牛津學堂不動產估
26 價師事務所檢送之不動產估價報告書存卷可證（見本
27 院卷二），本院審酌上開鑑估報告係依現行不動產市
28 場條件下之合理價格評估而成，針對系爭土地進行產
29 權、一般因素、區域因素及個別因素分析後運用比較
30 法推估出擬分割方案之基準地之土地價格，並參酌比
31 較案例之個別因素評價基準進行調整、修正系爭土地

01 擬分割後各區位之合理價格，故本院認按鑑定結果進
02 行共有人間補償，應屬公允可採。加以不動產之經濟
03 價值會受其地形、地勢、交通運輸條件、公共設施條
04 件、鄰路情形等因素影響，而整筆不動產未分割前因
05 上開因素而經濟價值增加時，此一利益本即應由共有
06 人所共享，整筆不動產分割後之各筆土地勢必因分割
07 後各區域位置面積不同而有價值之差異，倘共有人中
08 未進行找補，將產生不公平之現象，是以，本院依上
09 開鑑估報告計算各共有人間應互相補償之金額如附表
10 二，並判決如主文第2項所示。

11 五、未按因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯
12 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，
13 民事訴訟法第80條之1 定有明文。本件係因分割共有物而涉
14 訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權
15 利所必要，又分割共有物之訴，乃形式上形成之訴，法院不
16 受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝
17 訴、敗訴之問題，本院審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之
18 利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依其於系爭土地之應
19 有部分之比例分擔，始為公平，爰認兩造分攤比例應如主文
20 第3項所示，附此敘明。

21 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，
22 判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日
24 民事第三庭 法官 薛侑倫

25 正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
31 書記官 李佩玲

01
02

附表一：應有部分比例及訴訟費用分擔比例

編號	共有人	應有部分比例及訴訟費用分擔比例
1	陳家昌	5/39
2	陳家慶	5/39
3	羅智忠	5/39
4	何淑珍	12/39
5	陳品佑	12/39

03
04

附表二：共有人分割前、後地價總額差額表（見卷二第17頁）

編號	共有人	分割後擬分配區位	分割後各區土地面積 (m ²)	分割後各區地地價 (元/ m ²)	分割後持有價值 (元)	擬分配地價總額 (元)	各共有人權利範圍	應分配地價總額 (元)	分割後持有價值增減 (元)
		代號	a	b	c=a×b	d			
1	陳品佑	B	1079.39	8,930	9,638,953	10,058,065	12/39	10,447,235	-389,170
		A	116.42	3,600	419,112				
2	何淑珍	C	1079.39	9,310	10,049,121	10,468,233	12/39	10,447,236	+20,997
		A	116.42	3,600	419,112				
3	陳家昌	D	449.75	9,690	4,358,078	4,532,714	5/39	4,353,021	+179,693
		A	48.51	3,600	174,636				
4	陳家慶	E	449.75	9,500	4,272,625	4,447,261	5/39	4,353,021	+94,240
		A	48.51	3,600	174,636				
5	羅智忠	F	449.75	9,500	4,272,625	4,447,261	5/39	4,353,021	+94,240
		A	48.51	3,600	174,636				
合計			3886.4		33,953,534	33,953,534	1/1	33,953,534	0