

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第332號

原 告 蔡惠真
曾武卿
劉范焜

上 一 人

訴訟代理人 陳俞延

原 告 劉正鴻

上 一 人

訴訟代理人 曾富村

被 告 楊榮松

訴訟代理人 楊家穎

上列當事人間分割共有物事件，本院於中華民國113年10月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落屏東縣○○市○○段000地號面積297點51平方
公尺土地暨同段000地號面積398點68平方公尺土地，依下列
方法合併分割：

(一)如附圖二所示編號000部分面積000點34平方公尺區域土地
分歸被告楊榮松取得。

(二)如附圖二所示編號000(1)面積349點82平方公尺區域土地及
編號000(3)面積32點01平方公尺區域土地分歸原告蔡惠
真、曾武卿、劉范焜、劉正鴻按附表二所示比例共有。

(三)如附圖二所示編號000(2)面積138點02平方公尺區域土地分
歸兩造按附表二所示比例共有。

二、被告楊榮松應依附表二「補償金額」欄所示金額分別給付原
告蔡惠真、曾武卿、劉范焜、劉正鴻；其中原告劉范焜、劉
正鴻受給付之金額為其2人共同共有。

三、訴訟費用由原告蔡惠真、曾武卿、被告楊榮松各負擔4分之
1，餘4分之1由原告劉范焜、劉正鴻連帶負擔。

事實及理由

01 一、原告主張：緣坐落屏東縣○○市○○段000地號、同段000地
02 號土地（面積分別為297.51平方公尺、398.68平方公尺，下
03 合稱系爭土地，分稱其地號）為兩造共有，兩造應有部分如
04 附表一所示。系爭土地無因使用目的不能分割之情形，共有
05 人間亦未以契約約定不分割之期限，惟其分割之方法迄不能
06 協議決定，為此爰依民法第823條第1項及第824條規定，請
07 求合併分割系爭土地。至系爭土地之分割方法，渠等主張依
08 屏東縣屏東地政事務所113年3月1日屏複法土字第16800、16
09 900號複丈成果圖（即附表一及附圖一；下稱甲案）所示方
10 法分割，兩造取得之部分即如附表一及附圖一所示等語。並
11 聲明：兩造共有坐落屏東縣○○市○○段000地號、同段000
12 地號土地准予合併分割。

13 二、被告則以：如採甲案將導致伊所有之房屋大門進出不便，進
14 而影響日常生活，伊主張依屏東縣屏東地政事務所113年3月
15 14日屏複法土字第21300、21400號複丈成果圖（即附表二及
16 附圖二；下稱乙案）所示方法分割，兩造取得之部分如附表
17 二及附圖二所示。至就伊超出持分範圍取得之面積部分，伊
18 同意以1坪新臺幣(下同)15,000元即每平方公尺4,538元補償
19 其餘共有人等語。

20 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
21 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
22 在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
23 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
24 求，命為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
25 人均受原物之分配顯有困難者，將原物分配於部分共有人。
26 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
27 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
28 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未
29 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。
30 共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分
31 之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適

01 用前項規定，請求合併分割。民法第823條第1項、第824條
02 第2項、第3項及第6項分別定有明文。查系爭土地為兩造共
03 有，兩造應有部分各如附表一所示，系爭土地之使用分區及
04 使用地類別均為鄉村區乙種建築用地，系爭土地並無不能合
05 併分割情形，且依其使用目的亦無不能分割情事，共有人間
06 未以契約訂有不分割之期限等節，為兩造所不爭執，並有系
07 爭土地地籍圖謄本及土地登記謄本等附卷可稽(本院卷第3
08 7、341至344頁)，揆諸前揭規定，原告請求裁判合併分割系
09 爭土地，核無不合，應予准許。

10 四、次查系爭000地號土地位於南側，北側與系爭000地號土地毗
11 鄰，系爭000地號土地西側、南側及系爭000地號土地西側均
12 緊鄰巷道(即巷道係圍繞系爭土地西側邊界至南側土地邊
13 界)，兩造當事人可由此對外聯繫；系爭土地西側現有被告
14 楊榮松所有門牌號碼○○市○○68-1號三層樓水泥磚造未辦
15 保存登記建物一棟(下簡稱A屋)矗立其上，坐落位置如屏東
16 地政事務所(下稱屏東地政)112年4月6日初次複丈成果圖所
17 示編號000(1)區域範圍(本院卷第159頁參照)，東北側則有門
18 牌號碼○○市○○00、00一層樓未辦保存登記之磚造連棟平
19 房一棟(下合稱B屋)矗立，現分由原告蔡惠真、曾武卿占有
20 使用，坐落位置則同上圖編號000(2)區域範圍；另上圖編號0
21 00區域土地現為水泥鋪面廣場空地，兩造可分別藉此區域向
22 西或向南經柏油巷道對外聯繫等節，兩造亦無爭執，並經本
23 院於112年4月6日偕同兩造及屏東地政人員至現場履勘及複
24 丈，而製有勘驗筆錄1紙、現場照片數幀及複丈成果圖1紙
25 (本院卷第141至159頁參照)等可參，首堪信為真。

26 五、本件應以乙案(即附圖二、附表二)為適宜之分割方法：

27 (一)按法院裁判分割共有物，定其分配，應斟酌各共有人之利害
28 關係、使用情形，及共有物之性質、價格、利用價值及經濟
29 效用決之。共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共
30 有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。而裁判上
31 定共有物之分割方法，係屬法院之職權，不受任何共有人

01 主張之拘束。共有人提出之分割方法，僅供法院酌定時之
02 參考而已。(最高法院81年度台上字第2018號民事判決參
03 照)且按，以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有
04 部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明
05 文。

06 (二)查：①系爭土地西南側為被告楊榮松所有A屋坐落其上，現
07 為被告楊榮松家人同住使用中，有如前述，又本件於本院至
08 現場履勘時，係囑託地政人員依據建物坐落實際位置按建物
09 滴水綫實測，經測得前開A屋坐落位置係如附圖二編號000、
10 000(3)所示區域位置【按前開附圖二編號000、000(3)區域土
11 地合計，即等同於卷附屏東地政112年4月6日本院初次複丈
12 成果圖所示編號000(1)區域範圍土地，本院卷第159頁參
13 照】，惟因被告楊榮松系爭土地之持分面積合計僅為174.04
14 平方公尺，顯不足受分配A屋(含雨遮)占用之前揭附圖二編
15 號000、000(3)區域全部土地面積合計之208.35平方公尺範
16 圍，為降低找補金額暨使原告得受分配更多土地面積，被告
17 楊榮松遂同意退縮捨棄北側鐵皮雨遮即如附圖二編號000(3)
18 範圍而不受分配，僅主張就A屋受分配如附圖二所示編號000
19 區域範圍面積000.34平方公尺土地，經核於本院現場勘驗結
20 果尚無不符。考量A屋現狀大致已退無可退，東側部分再無
21 大型鐵皮雨遮等物可資退縮，應認被告楊榮松主張受分配乙
22 案附圖二編號000區域之A屋基地，尚稱合理。又依乙案分割
23 後，A屋北側之土地即附圖二北側編號000(3)、000(1)所示範
24 圍區域均分歸原告所有，被告楊榮松已無從再藉系爭土地合
25 併分割後西北側對外聯繫，從而被告楊榮松主張同受分配附
26 圖二南側編號000(2)區域現況道路土地而與原告分別共有以
27 資對外聯繫，亦有所據，同應准許，否則如僅單受分配前開
28 A屋坐落基地即附圖二編號000區域範圍，被告楊榮松受分得
29 之附圖二編號000區域土地恐將成為袋地而無實用性，亦非
30 適宜分割之道。②本件經採乙案分割後，被告楊榮松受分配
31 之土地面積合計為210.85平方公尺(000.34+34.51=210.8

01 5)，超出系爭土地合計之原持分面積達36.81平方公尺(174.
02 04-210.85=-36.81)，被告楊榮松自應就此受分配而逾原持
03 分面積範圍部分，以金錢補償原告即其餘土地共有人。被告
04 楊榮松固主張以1坪15,000元即每平方公尺約4,538元補償其
05 餘共有人，然查系爭土地113年1月公告土地現值即已達每平
06 方公尺7,000元，有系爭土地之公務用謄本可參(本院卷第34
07 1至344頁參照)，被告楊榮松上揭方案顯然補償金額過低而
08 逸脫現實，於原告保障斯屬不周，自難採為本件分割考量。
09 斟酌系爭土地均屬鄉村區乙種建築用地，可供興建建物之
10 用，且坐落城市內，對外聯繫便利，並無須另外開闢道路，
11 附近都市機能便捷，土地價值難謂為低，本院認以前開土地
12 公告現值加三成，即以每平方公尺9,000元計算找補金額而
13 補償原告，為貼近市值，並能減少原告損失，從而本件被告
14 楊榮松即應依附表二「補償金額」欄所示之金額，分別補償
15 原告本件受分配持分面積不足損失。

16 (三)原告主張(甲案)有下列不可採之處：原告固主張，依甲案即
17 附表一、附圖一方式分割，兩造受分配之土地面積完全等同
18 原持分面積，即無找補問題，自屬合宜等語。然查，甲案附
19 圖一所示編號000區域之A屋坐落範圍土地，顯已小於A屋基
20 地而不敷使用，已說明如前。原告雖陳稱，A屋僅消退縮拆
21 除東側部分建物，自可合於附圖一所示前開編號000區域土
22 地範圍，惟依本院現勘拍攝之現場照片顯示，A屋東側確實
23 已無大型鐵皮雨遮等物可資有效退縮(本院卷第146、150頁
24 照片參照)，現場反如被告楊榮松主張，係A屋北側之寬幅鐵
25 皮雨遮部分(本院卷第148頁照片右側參照)始有拆除退縮可
26 能，如依甲案方式限縮A屋之東側範圍，勢必面臨拆除A屋東
27 側建物本體至少數平方公尺區域範圍，除工程必然浩大外，
28 是否A屋經此拆除作業後建物主體尚能屹立不搖，安全性實
29 有疑義，自非妥適選擇。原告復爭執，前開A屋東側實測結
30 果尚有雨遮可供退縮云云，然A屋東側之坐落範圍係經本院
31 於勘驗當場囑地政人員依建物滴水綫實測而得，業說明如

01 前，此觀前揭A屋之東側照片亦可得見，又A屋東側2樓上方
02 雖有小型雨遮設置，然觀其寬度幾乎與A屋2樓外凸之陽台部
03 分貼齊，並考量其下方1樓部分尚需酌留至少1、2米寬度，
04 以供A屋之使用者向南通往附圖一南側兩造分割後共有之編
05 號000(2)區域範圍共用道路，則原告前開主張A屋東側尚有退
06 縮空間，係有誤會，顯非可採。原告又爭執，依乙案分配結
07 果，被告楊榮松將獨占大範圍之土地西側臨路部分(即附圖
08 二編號000區域土地西側)，受分配位置價值自然較高，亦有
09 不公云云；惟如依乙案分割後，參照卷附屏東地政112年4月
10 6日本院初次複丈成果圖(本院卷第159頁參照)原告所有B屋
11 之坐落區域，經套疊附圖二所示編號000(1)、000(3)原告分得
12 之區域範圍土地，於扣除原告所有B屋基地後，原告亦有相
13 當區域面積之西側土地與案外同段000、000地號土地現況道
14 路鄰接毗鄰(本院卷第273頁上方2張照片參照)，寬度至少亦
15 達3米以上可供對外聯繫，反倒被告楊榮松已無從再經西側
16 通行現況系爭土地上廣場區域土地而向西對外聯繫，則兩造
17 間經依乙案分割後，事實上就受分配位置之臨路狀況而言，
18 堪稱相當，亦無原告指摘之被告楊榮松顯然獲有巨大分配利
19 益情形，原告前揭指摘與現況不符，係有誤會，亦非可採。

20 六、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求
21 合併分割系爭土地，於法有據。本院斟酌共有人分割意願、
22 土地現況、整體土地經濟效用、全體共有人利益及避免法律
23 關係複雜化等具體情狀，認系爭土地依乙案即附圖二、附表
24 二所示方案分割，並由被告依附表二所示金額補償原告受分
25 配土地面積未足之損失，為最適分割方案，爰判決如主文第
26 1、2項所示。

27 七、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
28 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
29 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
30 查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院
31 本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之

01 訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地
 02 位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得
 03 不然，兩造均因本件裁判分割而均蒙其利。是由兩造依其系
 04 爭土地持分範圍各自分擔訴訟費用，應屬公平，爰諭知如主
 05 文第3項所示。

06 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
 07 1、第85條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
 09 民事第三庭 法 官 曾士哲

10 正本係照原本作成。

11 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
 12 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
 13 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
 16 書記官 陳恩慈

17 附表一(即附圖一、甲案)：
 18

編號	共有人	○○段000 地號土地		○○段000 地號土地		持分面 積合計 (m ²)	合併分割後 分配方法			面積 增減
		應有 部分	持分面積 (m ²)	應有 部分	持分面積 (m ²)		分配位 置	應有 部分	分配面積 (m ²)	
1	楊榮松	1/4	74.38	1/4	99.67	174.05	000	全部	139.54	0
							000(2)	1/4	34.51	
2	蔡惠真	1/4	74.38	1/4	99.67	174.05	000(1)	1/3	139.54	0
							000(2)	1/4	34.51	
3	曾武卿	1/4	74.38	1/4	99.67	174.05	000(1)	1/3	139.54	0
							000(2)	1/4	34.51	
4 5	劉范焜 劉正鴻	共同 共有 1/4	74.38	共同 共有 1/4	99.67	174.05	000(1)	共同 共有 1/3	139.54	0
							000(2)	共同 共有 1/4	34.51	

19 附表二(即附圖二、乙案)：

01
02

(以每平方公尺新臺幣9,000元計算補償金額)

編號	共有人	○○段000 地號土地		○○段000 地號土地		持分面積 合計 (m ²)	合併分割後 分配方法			面積 增減 (m ²)	補償金額 (元)	備註
		應有 部分	持分面積 (m ²)	應有 部分	持分面積 (m ²)		分配位 置	應有 部分	分配後 面積 (m ²)			
1	楊榮松	1/4	74.38	1/4	99.67	174.05	000	全部	000.34	+36.81	-331,290	補償人
							000(2)	1/4	34.51			
2	蔡惠真	1/4	74.38	1/4	99.67	174.05	000(1)	1/3	116.6	-12.27	+110,430	受補償人
							000(2)	1/4	34.51			
							000(3)	1/3	10.67			
3	曾武卿	1/4	74.38	1/4	99.67	174.05	000(1)	1/3	116.6	-12.27	+110,430	受補償人
							000(2)	1/4	34.51			
							000(3)	1/3	10.67			
4 5	劉范焜 劉正鴻	公共 共有 1/4	74.38	公共 共有 1/4	99.67	174.05	000(1)	公共 共有 1/3	116.6	-12.27	+110,430	受補償人
						000(2)	公共 共有 1/4	34.51				
						000(3)	公共 共有 1/3	10.67				