臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第525號

原告 王維良
訴訟代理人 李榮唐律師
吳啓源律師
複代理人 陳甲霖律師
被告 王淑芳

王淑清

兼上列二人

訴訟代理人 王維志

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

主 文

- 一、兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段00○○000○○000○○000地號土地及門牌號碼同鄉福興村中正路2號未辦保存登記建物之事實上處分權，依下列方法合併分割：(一)坐落屏東縣○○鄉○○段00○○000地號土地，均分歸原告取得；(二)坐落屏東縣○○鄉○○段000○○000地號土地及門牌號碼同鄉福興村中正路2號未辦保存登記建物之事實上處分權，均分歸被告按每人應有部分3分之1維持共有。
- 二、兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000○○000地號土地，依下列方法合併分割：(一)坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地，分歸原告取得；(二)坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地，分歸被告按每人應有部分3分之1維持共有。
- 三、訴訟費用由被告每人負擔4分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：屏東縣○○鄉○○段00○○000○○000○○000○○000地號土地（下稱系爭54、158、159、162、163、236地號土地）及門牌號碼同鄉福興村中正路2號未辦保存登記建物（下稱系爭未登記建物）均為兩造所共有，每人應有部分均

01 為4分之1，系爭54、158、162、236地號土地，均為都市計
02 劃住宅區用地，系爭159、163地號土地，均為都市計劃道路
03 用地。系爭54、158、159、162、163、236地號土地及系爭
04 未登記建物之事實上處分權，依其使用目的並無不能分割之
05 情形，共有人間亦未訂有不分割之期限，惟其分割方法不能
06 協議決定，依民法第823條第1項、第824條第2項、第5項及
07 第831條規定，伊得請求合併分割系爭54、158、162、236地
08 號土地及系爭未登記建物之事實上處分權，並得請求合併分
09 割系爭159、163地號土地。關於上開不動產之分割方法，伊
10 主張將系爭54、158、159地號土地分歸伊取得；將系爭16
11 2、163、236地號土地及系爭未登記建物之事實上處分權分
12 歸被告取得等語，並聲明：(一)兩造共有系爭54、158、162、
13 236地號土地及系爭未登記建物之事實上處分權，准予合併
14 分割。(二)兩造共有系爭159、163地號土地，准予合併分割。

15 二、被告則以：其等同意合併分割系爭54、158、162、236地號
16 土地及系爭建物之事實上處分權，並同意合併分割系爭15
17 9、163地號土地，亦同意原告主張之分割方法，由其等受分
18 配系爭162、163、236地號土地及系爭未登記建物之事實上
19 處分權，按每人應有部分3分之1維持共有。又原告受分配土
20 地之價值，雖高於按其應有部分折算之價值，惟其等同意原
21 告毋庸以金錢為補償等語，並聲明：同意合併分割。

22 三、得心證之理由：

23 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
24 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
25 在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
26 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
27 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
28 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
29 人。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得
30 請求合併分割。本節規定，於所有權以外之財產權，由數人
31 共有或共同共有者準用之。民法第823條第1項、第824條第2

01 項第1款、第5項及第831條定有明文。又數人共有未登記建
02 物之事實上處分權，而就分割之方法不能協議決定者，法院
03 得因部分共有人之請求，為裁判分配（最高法院111年度台
04 簡上字第9號判決意旨參照）。本件原告主張系爭54、158、
05 159、162、163、236地號土地及系爭未登記建物之事實上處
06 分權，均為兩造所共有，每人應有部分均為4分之1，既無因
07 其使用目的而有不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有
08 不分割之期限之事實，業據其提出土地登記謄本、地籍圖、
09 房屋稅籍證明書及屏東縣政府財稅局恆春分局屏財稅恆分壹
10 字第1090863632號函為憑（見本院卷一第97頁及卷二第295
11 至297、303至314頁），並為被告所不爭執，堪信屬實。則
12 原告請求裁判合併分割系爭54、158、162、236地號土地及
13 系爭未登記建物之事實上處分權，並合併分割系爭159、163
14 地號土地，核諸前開法條及說明，於法自屬有據。

15 (二)按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其
16 方法適當者為限，應斟酌當事人之聲明，各共有人之利害關
17 係，並共有物之性質、價格、利用價值及分割後之經濟效
18 益，而為適當之分配，要以維持全體共有人之公平為標準
19 （最高法院51年台上字第1659號、78年台上字第2141號判決
20 意旨參照）。查系爭158、159、162、163地號土地均位於屏
21 東縣車城鄉福興村和平路東南側，間隔和平路與系爭54地號
22 土地相對；系爭236地號土地東南側鄰接同村中正路，系爭
23 未登記建物坐落於系爭236地號土地上，其後院部分占用系
24 爭163地號土地等情，經本院會同屏東縣恆春地政事務所測
25 量員到場勘測屬實，製有勘驗筆錄及複丈成果圖（即本判決
26 附圖）在卷足憑。原告主張由其分得系爭54、158、159地號
27 土地，並將系爭162、163、236地號土地及系爭未登記建物
28 之事實上處分權分由被告取得，為被告所同意。本院審酌被
29 告王淑清現設籍於系爭未登記建物，系爭未登記建物坐落系
30 爭236地號土地上，系爭236地號土地則與系爭162、163地號
31 土地相鄰，將系爭162、163、236地號土地及系爭未登記建

01 物之事實上處分權分予被告，有利其等未來就上開土地整併
02 運用，原告受分配之系爭54地號土地雖未與系爭158、159地
03 號土地相鄰，惟依其面積各得獨立規劃、使用，因認原告主
04 張之方法應屬公平適當，爰將同屬道路都市計劃住○區○地
05 ○○○00○000○000○000地號土地及系爭未登記建物之事
06 實上處分權，合併分割如主文第一項所示，另屬都市○○道
07 路○地○○○000○000地號土地，則合併分割如主文第二項
08 所示。

09 (三)再以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分
10 配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。查本
11 件依前開分割之結果，兩造受分配不動產之位置不同，價值
12 各有差異，經本院囑託元一國際不動產估價師聯合事務所鑑
13 定結果，原告取得土地之價值，略高於其按應有部分折算之
14 價值，被告則相對未受足額分配，惟兩造均表示毋庸以金錢
15 補償（見本院卷二第318至319頁），爰不另為金錢找補之諭
16 知。

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

19 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
20 民事第二庭 審判長法官 涂春生
21 法官 薛全晉
22 法官 彭聖芳

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
29 書記官 潘豐益