臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第727號

原告 曾久秦

訴訟代理人 潘家鋒

沈昌憲律師

複代理人 楊惟智律師

被告 林昇龍

林添福

陳秀珠

上二人共同

訴訟代理人 邱芬凌律師

複代理人 梁智豪律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於中華民國114年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落屏東縣○○鎮○○段000地號土地應予變價分割，所得價金按附表三「應分得價金比例」欄所示比例分配之。

二、訴訟費用由兩造按附表三「訴訟費用負擔比例」欄所示比例各自負擔。

事實及理由

一、原告主張：緣坐落屏東縣○○鎮○○段000地號土地（面積10,488.04平方公尺，下稱系爭土地）為兩造所共有，兩造應有部分如附表一所示。系爭土地無因使用目的不能分割之情形，共有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協議決定，為此爰依民法第823條、第824條規定，請求分割系爭土地。至系爭土地之分割方法，伊主張依屏東縣恆春地政事務所113年10月23日恆測法字第074900號複丈成果圖（即附表一及附圖一；下稱A案；本院卷一第219頁參

01 照)所示方法分割,兩造取得之部分即如附表一及附圖一所示。
02 另C部分土地固多屬礁岩區域,惟依鑑價結果並扣除礁
03 岩整地費用後,C部分土地合計價值為新臺幣(下同)18,05
04 2,539元,較A、B部分之土地單價即8,914,834元(按A、B部
05 分均同此價值)為高,又C部分土地價值經依被告林添福、陳
06 秀珠土地持分(均1/2)等分後,其每人所獲土地之分配價值
07 平均高於原告及林昇龍各為111,436元【計算式:18,052,53
08 9/2-8,914,834=111,436】,即應分別補償伊及被告林昇
09 龍等語。並聲明:兩造共有坐落屏東縣○○鎮○○段000地
10 號土地准依A案方式分割。

11 二、被告部分:

12 (一)被告林添福、陳秀珠:其2人主張依屏東縣恆春地政事務所1
13 13年10月18日恆測法字第074800號複丈成果圖(即附表二及
14 附圖二;下稱B案;本院卷一第291頁參照)所示方法分割,
15 並同意依據本件鑑價結果為土地價值之找補。因其2人前曾
16 開墾附圖二所示A、B區域範圍土地,並於其上埋設水管、設
17 置水閥開關、裝設馬達及電表等地上物。又被告林添福除共
18 有系爭土地所有權外,於系爭土地南側毗鄰之同段331、332
19 地號等土地亦有持分,A案未考量現況及與鄰地之關聯,B案
20 則可避免土地細分而盡土地使用之最大利益。另A案未顧及
21 被告林添福、陳秀珠2人亦主張單獨分得土地所有權,執意
22 由其2人繼續維持共有關係,伊等亦無法同意。至被告林昇
23 龍未曾使用系爭土地,無論分得何處,均不會造成其地上物
24 之損失等語。

25 (二)被告林昇龍:主張本件採變價分割方式辦理,惟如本件採A
26 案,伊亦可同意。伊不同意採B案分割,因C部分土地之現況
27 多為礁石,且呈不規則狀,不利於利用,伊不願分得該處等
28 語。

29 三、本院之判斷:

30 (一)按各共有人,除法令另有規定外,得隨時請求分割共有物。
31 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

01 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
02 方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列
03 之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
04 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
05 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
06 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
07 配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項及第2項
08 第1、2款分別定有明文。又分割共有物究以原物分割或變價
09 分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、
10 經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受
11 共有人所主張分割方法之拘束(最高法院88年度台上字第600
12 號民事判決)。經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分各
13 如附表三各共有人應有部分欄所示之事實，有原告提出之土
14 地登記第一類謄本可稽(本院卷一第49至51頁)，復為兩造所
15 不爭，堪認屬實。兩造既為系爭土地之共有人，且無法就分
16 割方案達成協議，系爭土地又無約定不能分割或因由物之使
17 用目的有不能分割之情事，此為兩造所不爭執，從而，原告
18 提起本件訴訟，就系爭土地請求裁判分割，揆諸前開說明，
19 自屬有據。

20 (二)查系爭土地於112年10月25日本院偕同兩造當事人及屏東縣
21 恆春地政事務所人員至現場勘驗時，其上無明顯分管狀態，
22 無人造地上物，亦無任何作物栽種而有明顯土地利用情事，
23 又系爭土地經實地觀察，其西側界址全部與柏油產業道路毗
24 鄰，兩造均藉此對外通行聯繫，本件並非袋地，土地北側則
25 為珊瑚礁岩遍布地形，其位置大抵如附圖二所示之D區域範
26 圍，越往南側，土地地勢益趨平坦，整體而言，附圖二所示
27 A至C之區域即便未經積極整平，亦適於即刻從事農作等經濟
28 利用，而D區域範圍於未經整平前，尚無從為通常之利用，
29 惟如經整地後，或可作為建築基地之用，然於確實雇工開挖
30 前，尚不知其下方確實情形為何等節，有本院製作之勘驗筆
31 錄1紙(本院卷一第109至111頁參照)、現場照片數幀(本院卷

01 一第139至147頁參照)等可稽，且經兩造全體當事人到場並
02 親簽於勘驗筆錄上，上情自堪信為真。案再經本院依被告林
03 昇龍聲請，就系爭土地如附圖二所示之A至D區域範圍(面積
04 均等)價值，送請不動產估價鑑定後，則據上詣不動產估價
05 師事務所卷附鑑價報告評估，於113年2月16日之時，A、
06 B、C、D區域之各筆土地價值依序分別為：8,914,834元、8,
07 914,834元、8,736,537元、9,316,002元(卷附鑑價報告第45
08 頁參照)；亦即，南側A、B兩區域之2土地價值均等而金額持
09 平，往北側，C區域土地因土地分割後形狀略不規則，價值
10 比諸南側A、B稍稍遞減，至基地為珊瑚礁岩遍布之D區域範
11 圍土地，價值反屬最高，因此部分基地經評估，僅需經工程
12 不大之整平作業後，即足為經濟上之利用，並其坐落區域臨
13 路界址頗長，亦據相當可利用性，故屬系爭土地經均等劃分
14 為南北4區域後，土地之單位價值最高者。

15 (三)本件宜採變價分割之理由：查系爭土地北側附圖二所示D區
16 域土地，地形為礁石遍布，需待雇工整地後方足為利用之
17 情，業說明如上。而本件於歷次審理中，兩造全體當事人均
18 一致表示，不願受分配於D區域範圍土地，縱然該區域土地
19 經鑑價後認屬土地價值最高者，惟一路審理下來，始終乏人
20 問津，且兩造均避之唯恐不及，即便經本院於最末審理期日
21 當庭詢問，如可免去補償其餘當事人土地價值之找補義務，
22 是否有人同意願受分配於該處？同樣未據任何當事人表明意
23 願(本院卷二第31頁審理筆錄第24行以下參照)，則系爭土地
24 北側1/4面積範圍區域，顯屬嫌惡區域，且嫌惡程度已經超
25 越經濟上可獲得之價值補償，則該區域土地無論分歸何一當
26 事人取得，該受分配者必有未平，審理結果將難招折服，不
27 如就系爭土地全部予以變價後，將價金依持分比例分配與全
28 體當事人，採此方式分割，則無人需承擔該D區域土地之地
29 形、地質之「瑕疵」，就全體當事人而言，自屬公允。又本
30 件亦據被告林昇龍力主採土地變價及分配價金方式分割，本
31 院擇此方式判決分割，亦屬兼顧部分土地共有人之意願，權

01 非本院憑空設想。再系爭土地其上並無明顯分管區域，地上
02 無建物或任何共有人栽種經濟作物等節，亦說明如上，本件
03 如採變價分割方式辦理，自不會損及兩造當事人地上物之任
04 何經濟利益，考量兩造前揭就獲分配D區域土地之情緒反彈
05 甚大，變價分割系爭土地，實乃兼顧全體當事人主觀感受之
06 權宜，本院即無捨此方案不取之理。並與說明者為，系爭土
07 地如附圖二所示D區域土地，雖經鑑價報告認定，僅消雇工
08 花費工資整平該區域礁岩後，即足為妥適之經濟利用等語，
09 然實際上該區域之地基如經深掘後，是否果如鑑價報告認定
10 之經濟價值呈現，於實際開挖整地前，究屬未知狀態，此諒
11 亦兩造全體當事人均不願受分配於該1/4區域土地成因，則
12 本院如強將任何一方分配於該處，亦難確保分配之公平性，
13 況受分配該處者，依兩造(被告林昇龍除外)歷來主張，尚應
14 依鑑價報告溢價之金額找補與其餘當事人，則獲分配該處土
15 地之風險及成本倍增，為確實顧及兩造全體當事人就系爭土
16 地權益均衡，本院爰認變價分割系爭土地並分配價金於兩
17 造，毋寧為爭議最低、最屬公允之分割方案。

18 (四)A、B方案均無可採之理由：①原告固主張本件依方案A分配
19 系爭土地，然除實物分配恐有如上招致當事人獲分配土地利
20 益極度不之公情事外，A方案未慮及被告林添福、陳秀珠亦
21 訴請單獨獲分配土地主張，而令其2人繼續維持共有關係，
22 與裁判分割共有物意在使共有人關係單純化之制度意旨不甚
23 相符，自非妥適之選。況就原告何以得優先選擇獲分配於人
24 人嚮往之南側區域土地，還可獲北側當事人金額補償，未據
25 提出足堪說服本院及其餘共有人之完整說明，本件自無從擇
26 此為系爭土地之分割方式。②被告林添福、陳秀珠2人(下稱
27 被告2人)係主張採B案方式分割，理由略以，附圖二所示A、
28 B區域土地本來為其等分管，且可與其等所有之毗鄰同段33
29 1、332地號等土地合併利用，採此方案自屬適宜云云。惟本
30 件採實物分割係有前述難求公允之憾，迭說明如上。再者，
31 被告2人於本院112年10月25日初次現勘時(其等均有到場)，

01 從未主張於系爭土地上有何具體分管位置，及有何農事耕種
02 設施或作物存在(本院卷一第109至111頁勘驗筆錄參照)；且
03 其等於本院113年2月2日第一次審理時，尚且主張(本院卷一
04 第163至164頁審理筆錄參照)，除不同意獲分配於附圖二所
05 示D區域範圍外，同意獲分配於附圖二所示B、C區域範圍，
06 亦同意原告及被告林昇龍可獲分配於系爭土地之最南側區域
07 (約莫附圖二所示之A、B區域範圍)。及至113年4月24日以
08 後，其等委請訴訟代理人為本件主張，開始陳稱，於系爭土
09 地上原存有其等設置之灌溉設施，且雙方就系爭土地本有約
10 定分管由其等開墾系爭土地最南側區域位置，並提出本院現
11 勘時未見之現場灌溉設施照片及電表等件為證(本院卷第235
12 至239頁參照)。嗣至113年9月2日訴訟代理人為其提出最新
13 分割方案，此次提案竟南北大挪移，主張其等應獲分配系爭
14 土地最南側之A、B區域範圍土地，而將原告及被告林昇龍改
15 分配至系爭土地最北側(本院卷一第291頁參照)，主張理由
16 同樣為，其等本已獲約定分管於附圖二所示A、B區域範圍之
17 土地，且其等已於現場有實際占用狀況云云。查被告2人於
18 委任訴訟代理人前、後，主張之內容竟南轅北轍，且現場情
19 形又與本院初次現勘時有異，嗣後所提出之前揭證據及說
20 明，是否足堪認定與事實相符，已屬有疑，自難驟採為真。
21 再本件姑不論被告2人前揭關於既有分管契約之主張是否為
22 真，被告2人自本件原本尚可能與其餘共有人共謀解決方案
23 立場(如被告林添福曾陳稱，可考慮將北側D區域土地由4人
24 繼續維持共有，其餘部分土地，再由兩造4人均分，本院卷
25 一第163頁審理筆錄第29行以下參照)，一改為堅持需獲分配
26 於系爭土地之最南側，本件至此已無再由本院協調其餘方案
27 空間，此觀歷次審理筆錄亦足證之。另被告2人固亦主張，
28 同段南側之331、332地號土地亦為其等所有，如依B方案分
29 割，其等可與南側土地合併利用，亦屬合宜云云。惟經本院
30 依職權調取同段331、332地號土地公務用謄本(本院卷一第3
31 39至389頁參照)，除被告林昇龍同屬各該筆訴外土地之共有

01 人外，各該筆土地之共有情形複雜，共有人數每筆土地均達
02 53人，而被告林添福僅屬其中共有人之一，且其持分範圍於
03 每筆土地上亦僅佔1/16，又本件自始未據被告2人訴訟代理
04 人提出任何各該筆土地共有人，已同意被告2人得使用該些
05 土地等相關證明，被告2人前揭得合併利用各該筆土地之主
06 張，與卷附資料及現實狀況亦有未符，自不足憑採為對其有
07 利之事證。綜上說明，本件並未據被告2人說明其等必須獲
08 分配如B方案之堅實理由，衡以上情種種，本件尚無從捨其
09 餘當事人權益不顧，逕採B方案為本件土地分割之理。

10 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求
11 分割系爭土地，於法有據。本院斟酌共有人分割意願、土地
12 現況、整體土地經濟效用、全體共有人利益及避免法律關係
13 複雜化等具體情狀，認系爭土地以變價後將所獲價金依附表
14 三「應分得價金比例」欄所示比例，分配與兩造當事人，為
15 最公允之分割方式，爰判決如主文第1項所示。

16 五、未按分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌情形決定適
17 當之分割方法，不因何共有人起訴而有不同，判決結果實質
18 上亦無何者勝訴或敗訴之問題，各共有人均因系爭土地分割
19 而同受分割之利益，爰依民事訴訟法第80條之1規定，由兩
20 造按應有部分比例負擔訴訟費用。

21 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
22 1，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
24 民事第三庭 法 官 曾士哲

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 2 月 25 日
31 書記官 陳恩慈

01
02

附表一(即附圖一)(A案)

編號	共有人	應有部分	持分面積 (m ²)	分配 位置	應有 部分	分配面積 (m ²)	備註
1	林添福	1/4	2,622.01	C	1/2	2,622.01	被告林添福、陳秀珠 應給付原告及被告林 昇龍每人各111,436元 土地價值補償金。
2	陳秀珠	1/4	2,622.01		1/2	2,622.01	
3	林昇龍	1/4	2,622.01	B	全部	2,622.01	
4	曾久秦	1/4	2,622.01	A	全部	2,622.01	

03
04

附表二(即附圖二)(B案)

編號	共有人	應有部分	持分面積 (m ²)	分配 位置	應有 部分	分配面積 (m ²)	備註
1	林添福	1/4	2,622.01	A	全部	2,622.01	
2	陳秀珠	1/4	2,622.01	B	全部	2,622.01	
3	林昇龍	1/4	2,622.01	C	全部	2,622.01	
4	曾久秦	1/4	2,622.01	D	全部	2,622.01	原告應依土地鑑價結 果補償被告林添福、 陳秀珠及林昇龍。

05
06

附表三

編號	共有人	應有部分比例 (訴訟費用負擔比例)	應分得價金比例
1	林添福	1/4	1/4
2	陳秀珠	1/4	1/4
3	林昇龍	1/4	1/4
4	曾久秦	1/4	1/4