臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第763號

原　　告　張永峰

被　　告　張金鎮

　　張金鎰

000000000000000000

　　張文興

　　張曜丞

　　張進登

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年6月23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，准予合併分割，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、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號(面積69.63平方公尺)及同段1097地號(面積472.89平方公尺)土地（下稱系爭2筆土地），均為住宅區用地，且均為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表一所示。又上開2筆土地依其使用目的均無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割方法迄不能協議決定，依民法第823條第1項、第824條第2項及第5項規定，伊得請求裁判合併分割上開2筆土地。關於上開2筆土地之分割方法，伊主張按如附圖所示方法，將編號甲部分(面積86.62平方公尺)土地，分歸伊取得；編號乙部分(面積116.85平方公尺)、編號戊部分(面積7.29平方公尺)土地，分歸被告張進登取得；編號丙部分(面積129.31平方公尺)、編號己部分(面積23平方公尺)土地分歸被告張金鎮、張金鎰取得並維持共有；編號丁部分(面積140.11平方公尺)、編號庚部分(面積39.34平方公尺)

土地分歸被告張文興、張曜丞取得並維持共有。另伊同意按鑑定結果，由多受分配之共有人以金錢補償短少受分配之共有人等語，並聲明：兩造共有系爭2筆土地，准予合併分割。

二、被告則以：均同意合併分割系爭2筆土地，亦同意按原告主張之分割方案受分配，惟不同意按鑑定結果找補，應以兩造長輩於民國69年3月20日所簽立之同意書所載，以1坪新臺幣（下同）7,000元為找補基準，由多受分配之共有人以金錢補償短少受分配之共有人等語，並聲明：同意合併分割。

三、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。但各共有人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，因共有人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，法院裁判分割共有物時，應以原物分配於各共有人為原則。再按，法院裁判分割共有物時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平（最高法院110年度台上字第1614號判決意旨參照）。經查，系爭2筆土地為兩造所共有，且依其使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限等事實，為兩造所不爭執，並有土地登記第一類、第三類謄本、使用分區證明書、地籍圖謄本、戶籍謄本附卷可稽(見本院卷第23至35、47至63頁)，揆

諸前揭規定，原告請求裁判合併分割系爭2筆土地，於法自無不合，應予准許。

(二)按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁定意旨參照）。是共有物之分割應審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經濟利益等因素為通盤之考量，以求得公平合理之分割方法。經查，系爭土地經現場勘查結果：「一、土地形狀及地形地勢：南龍段1096地號屬三角形狹長地；南龍段1097地號屬五邊形土地。二、臨路狀況：臨南興路。三、土地使用現況、地上物歸屬及使用情形：南龍段1096地號土地上有門牌號碼南興路137號、141號、145號建物之部分；南龍段1097地號土地上有門牌號碼137號、141號、145號、147號建物之部分，上述建物均為三層樓磚造房屋，建物使用人如附表一及附圖所示。」等情，經本院會同屏東縣東港地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄及屏東縣東港地政事務所113年11月20日以屏港地二字第1130002642號函檢送土地複丈成果圖附卷足憑(見本院卷第107至109頁、第115頁)，堪認屬實。

(三)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。本件系爭土地依主文第一項所示分割結果，各共有人所分得位置，因土地面積、價值存有差異之情形，依民法第824條第3項規定，自有以金錢補償之必要。經本院送研揚不動產估價師事務所鑑價結果，共有人應付受補金額如附表二所示，有研揚不動產估價師事務所114年3月28日研屏字第11403111號函檢送之不動產估價報告書在卷可佐(本院卷第147至285頁)。本院審酌鑑價機構研揚不動產估價師事務所之估價師考領有國家專業證照，具有一定之專業能力，且與兩造

並無特殊之情誼或利害關係，應足憑以公正、專業立場進行鑑定，而不致偏頗。再觀諸該估價報告書內容，針對系爭土地進行一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素及最有效使用分析，以及估價師專業意見分析後，採用比較法及土地開發分析法二種估價方法進行評估，其鑑價方法及內容尚稱妥適，故上述鑑價機構對於系爭土地估定之鑑定價值，應屬客觀可信，自得採用為找補價格。此外，被告復未提出該不動產估價報告書究有何違反專業判斷之證據資料以供本院審酌，是其辯稱應以兩造長輩於69年3月20日所簽立之同意書所載，以1坪7,000元為找補基準云云，難認有據。

(四)本院審酌兩造分配方案，兩造受分配土地之面積與其等各自應有部分比例折算之面積，及各當事人之意見，併斟酌系爭土地之性質、使用現況、分割後之經濟效用，及兼顧全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項即附圖及附表一分割方案應屬妥適、公平。又因兩造分割後共有人取得之土地與其原應有部分換算取得之面積不一致，且各共有人所分得位置，因土地價值存有差異之情形，故共有人間自有補償之必要，爰判決補償之金額如主文第2項所示。

(五)至被告主張應以兩造長輩於69年3月20日所簽立之同意書所載，以1坪7,000元為找補基準云云云云。惟查，兩造長輩於69年3月20日所簽立之同意書，距今已有45年，非惟當事人已不同，物價水準亦有不同，是被告主張顯有失公允，並非妥適之找補標準，而為本院所不採。且附圖分割方案各共有人位置、面積差異導致之價值落差，亦經本院囑託不動產估價師鑑價如附表二所示，是該不公平結果，亦已透過第三方專業機構鑑定後，由兩造以金錢補償方式而為彌補，難認有何不公平之情事。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求合併分割系爭2筆土地，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1、2項所示。

五、復按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命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2筆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　　114　　年　　7　　月　　30　　日

民事第三庭　　法　官　　陳茂亭

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　　房柏均

附表一：屏東縣○○鄉○○段0000○0000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（平方公尺、㎡）	面積差額	門牌號碼
1	張永峰	1/4	甲	86.62	－49.01㎡	147
2	張金鎮	1/8	丙 己	丙129.31、己23.00由張金鎮、張金鎰依其應有部分維持共有。	＋16.68㎡	141
3	張金鎰	1/8				
4	張文興	1/8	丁 庚	丁140.11、庚39.34由張文興、張	＋43.71㎡	137

5	張曜丞	1/8		耀丞依其應有部分維持共有。		
6	張進登	1/4	乙 戊	乙116.85、戊7.29	－11.49㎡	145

附表二：金錢補償表（元，新臺幣）

下列2人為應受補償人	右列4人為應為補償人	被告 張金鎮	被告 張金鎰	被告 張文興	被告 張曜丞	應受補償金額合計
被告張進登		90,172	90,172	225,350	225,350	631,044
原告		318,045	318,045	794,832	794,832	2,225,754
應為補償金額合計		408,217	408,217	1,020,182	1,020,182	2,856,798