

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第319號

原告 李春梅

訴訟代理人 陳水聰律師

複代理人 張琳婕律師

李錦臺律師

被告 李龍泉

兼

訴訟代理人 李美貴

共同

訴訟代理人 陳言恩律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000○0000○0000地號土地，依如附表三及附圖二所示方法合併分割，並由被告李龍泉分別補償原告、被告李美貴如附表三所示之金額。

訴訟費用由兩造依附表一所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000○0000○0000地號土地（下分以各地號稱之，合稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表一所示。系爭土地依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，惟分割之方法迄今不能協議決定，爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第5項規定，請求裁判合併分割系爭土地。關於系爭土地之分割方法，伊現於系爭土地西側耕作，且有水電設施位於其處，為避免影響既有耕作及設施使用，伊主張依附表二及附圖一（下稱甲方案）所示方法分割等語。並聲明：系爭土地准予合併分割。

二、被告則以：系爭土地為袋地，兩側為被告或與他人共有之土地，如依附表三及附圖二（下稱乙方案）所示方法分割，得

01 使分得土地與鄰地合併利用，提升土地整體利用效益，並得
02 藉由其等共有土地對外通行，故伊等主張系爭土地應依乙方
03 案分割等語。

04 三、得心證之理由：

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
06 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
07 在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
08 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
09 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
10 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
11 有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
12 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
13 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中
14 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
15 之。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得
16 請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第2、3、5項分
17 別定有明文。本件原告主張系爭土地均為兩造共有，應有部
18 分如附表一所示，依其使用目的並無不能分割之情形，共
19 有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟分割方法迄不能協議
20 決定等節，有系爭土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第45至
21 55頁），並為兩造所不爭執，堪信屬實。則原告依上開規
22 定，請求裁判合併分割系爭土地，自屬有據。

23 (二)次按法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有
24 物之性質、經濟效用及全體共有人之利益而公平決定之。經
25 查：

26 1.1020地號土地部分現為溝渠，其餘部分與1019地號土地西側
27 現由原告種植香蕉、檳榔、椰子等作物，原告種植區域西北
28 側有被告之水井設備及電桿，西南側有原告之電桿，東側則
29 有原告之水井設備。1019地號土地其餘部分及960地號土
30 地，現由訴外人即被告李美貴之親友種植水稻，相鄰同段之
31 959地號土地則由被告李龍泉種植水稻。系爭土地四周均為

01 他人所有土地，與公路無適宜之聯絡，係經由田埂對外通行
02 等情，經本院會同屏東縣東港地政事務所人員到場勘測屬
03 實，有本院勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖在卷可稽
04 （見本院卷第181至194、205頁），堪以認定。

05 2.就系爭土地分割之方法，觀諸兩造所提甲、乙方案，分割後
06 各筆土地形狀均屬方整，各共有人受分配面積亦均與其原應
07 有部分折算面積相符，差異僅為原告及李美貴受分配位置互
08 異。本院審酌甲、乙方案就原告及被告現有水井設備及電桿
09 之保全各有取捨，均無法兼顧。而如依乙方案為分割，雖致
10 原告種植香蕉、檳榔、椰子等農作物之土地分歸他共有人取
11 得，惟該等農作物尚非須長期培育始能收成之作物，對原告
12 既有利用利益之影響尚屬有限，然與系爭土地鄰接之同段10
13 21地號土地為被告所共有，有土地登記謄本在卷可參（見本
14 院卷第201頁），則將附圖二編號A部分分歸李美貴取得，得
15 使其與相鄰土地合併使用，較能提升土地整體利用效率及長
16 期經濟效益。又經本院囑託上詣不動產估價師事務所鑑定，
17 由不動產估價師針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因
18 素、個別因素、不動產市場現況及最有效使用情況下，採用
19 比較法估價方式進行權重評估，並依其評估結果與個別條件
20 差異性比較，分別推定系爭土地依甲、乙方案分割後各分得
21 部分之價格，據以計算兩方案兩造應相互補償之金額分別如
22 附表二、三所示，有前開不動產估價師事務所不動產估價報
23 告書（下稱系爭鑑定）可佐（見本院卷第277至397頁），本
24 院審酌系爭鑑定之估價方法及計算數據俱有所憑，無明顯失
25 當之處，自堪憑採。依系爭鑑定結果，乙方案各共有人間應
26 互為找補之總金額較甲方案為低，足見乙方案分割後各共有
27 人所分得土地之價值差異較小，較能兼顧各共有人之利益。
28 是本院綜合系爭土地使用現況、分割後之經濟效用、共有人
29 意願，及兼顧全體共有人之利益均衡等情事，堪認乙方案應
30 屬妥適之分割方案，爰諭知分割方法如主文第1項前段所
31 示。

(三)又按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院83年度台上字第2452號判決意旨參照）。查系爭土地依乙方案分割後，因土地形狀及所在位置略有差異，導致各共有人分得土地之價值有所出入，自應由分得土地價值較高之共有人補償其餘共有人，爰依系爭鑑定結果，命李龍泉分別補償原告、李美貴如附表三所示之金額。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項、第5項規定，請求裁判合併分割系爭土地，為有理由，爰諭知分割方法如主文第1項所示。

五、至原告雖聲請調取李美貴之勞健保投保資料，惟本院酌定分割方法已參酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益，故此部分核無調查之必要。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書、第80條之1。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
民事第三庭 法 官 郭欣怡

正本係照原本作成。

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 115 年 7 月 31 日
書記官 張簡秀穎

附表一：（面積單位：平方公尺）

坐落		屏東縣新園鄉興厝段						原應有部 分折算面 積合計	訴訟費用 負擔比例
地號		960		1019		1020			
面積		50.22		2,512.37		135.76			
稱謂	姓名	應有部分	折算面積	應有部分	折算面積	應有部分	折算面積		
原告	李春梅	1/2	25.11	1/2	1,256.19	1/2	67.88	1,349.18	1/2
被告	李龍泉	9515/55350	8.63	9515/55350	431.89	9515/55350	23.34	463.86	9515/55350

(續上頁)

01		李美貴	18160/55350	16.48	18160/55350	824.29	18160/55350	44.54	885.31	18160/55350
----	--	-----	-------------	-------	-------------	--------	-------------	-------	--------	-------------

附表二：甲方案（附圖一）

(一)分割方案（面積單位：平方公尺）

分配位置編號	面積	分得共有人	權利範圍
A	1349.18	李春梅	全部
B	885.31	李美貴	全部
C	463.86	李龍泉	全部

(二)共有人間補償明細（金額單位：新臺幣/元）

應為補償人 應受補償人	被告李美貴	被告李龍泉	應受補償 金額合計
原告李春梅	7,077	33,392	40,469
應為補償金額合計	7,077	33,392	40,469

附表三：乙方案（附圖二）

(一)分割方案（面積單位：平方公尺）

分配位置編號	面積	分得共有人	權利範圍
A	885.31	李美貴	全部
B	1349.18	李春梅	全部
C	463.86	李龍泉	全部

(二)共有人間補償明細（金額單位：新臺幣/元）

應為補償人 應受補償人	被告李龍泉	應受補償 金額合計
原告李春梅	15,889	15,889
被告李美貴	15,749	15,749
應為補償金額合計	31,638	31,638