

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第361號

原告 邱富興

邱富麒

上二人共同

訴訟代理人 邱紋絹

被告 邱富榮

訴訟代理人 邱柔榛

邱淑晶

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月16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000地號土地面積570.12平方公尺土地，依下列方法分割：(一)如附圖編號917(1)部分面積190.04平方公尺，分歸原告邱富興取得；(二)如附圖編號917(2)部分面積191.33平方公尺，分歸原告邱富麒取得；(三)如附圖編號917部分面積188.75平方公尺，分歸被告取得。

二、前項分割結果，原告邱富麒應補償被告新臺幣2,838元。

三、訴訟費用由被告負擔3分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但權利人同意分割者，其權利移存於抵押人所分得之部

分，民法第824條之1第2項第1款定有明文。本件原告邱富麒前以其所有屏東縣○○鄉○○段000地號土地面積570.12平方公尺土地（下稱系爭土地）應有部分3分之1，為原告邱富興設定新臺幣（下同）50萬元之抵押權，於83年4月27日辦畢登記，有土地登記謄本可稽，則依前揭規定，原告邱富興上開抵押權應移存於原告邱富麒所分得之部分，先予敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：系爭土地乃兩造所共有之為鄉村區乙種建築用地，兩造之應有部分比例如附表所示。系爭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，惟其分割之方法不能協議決定，依民法第823條第1項及第824條第2項規定，原告得請求裁判分割系爭土地。關於系爭土地分割之方法，原告主張按如附圖及附表所示方法，將編號917(1)部分面積190.04平方公尺，分歸原告邱富興取得；將編號917(2)部分面積191.33平方公尺，分歸原告邱富麒取得；將編號917部分面積188.75平方公尺，分歸被告取得。至系爭土地按上開方法分割，兩造受分配土地之面積各有增減，伊主張以每平方公尺2,200元為計算基準，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：兩造共有系爭土地，准予分割。

二、被告則以：伊同意分割系爭土地，亦同意原告主張之分割方法，由伊受分配如附圖所示編號917部分面積188.75平方公尺，至於共有人間應互相補償之金額，伊同意按原告主張之標準計算等語。

三、得心證之理由：

(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訂有不分割之期限者，不在此限。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，命為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、

01 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
02 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
03 金分配於各共有人。民法第823條第1項及第824條第2項定有
04 明文。查系爭土地為兩造共有之鄉村區乙種建築用地，應有
05 部分比例如附表所示，該土地依其使用之目的並無不能分割
06 之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割
07 之方法不能協議決定等事實，為兩造所不爭執，並有土地登
08 記謄本在卷可稽，堪信為實在。則原告依前揭規定，請求裁
09 判分割系爭土地，於法自屬有據，應予准許。

10 (二)按共有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，按共有物之
11 性質、經濟效用及全體共有人之利益等，公平決之，且不受
12 當事人主張之拘束（最高法院69年度台上字第3100號民事判
13 決意旨參照）。查約如附圖所示編號917部分南側，有被告
14 所有門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號房屋（使用執照：
15 (77)屏高鄉外建使字第999號）；約如附圖所示編號917(1)部
16 分，有原告邱富興所有同路7-3號房屋（使用執照：(77)屏
17 高鄉外建使字第1000號）；約如附圖所示編號917(2)部分，
18 有原告邱富麒所有鐵皮車棚；前開房屋及車棚北側為庭院，
19 庭院與北側中興路間有圍牆及鐵門相隔等事實，經本院會同
20 屏東縣里港地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量
21 筆錄及複丈成果圖足憑（見本院卷第183至185及195頁），並
22 有屏東縣政府建設局區域計畫地區使用執照及現場照片附卷
23 可稽（見本院卷第45至49、163、169至171、189頁）。本院
24 審酌原告所提如附圖及附表所示分割方法，大致符合系爭土
25 地之使用現況，且分割後各筆土地之形狀，均尚稱方整，且
26 可聯外通行，對外交通並無不便。此外，被告亦同意原告所
27 提如附圖及附表所示之分割方法，因認按原告所提方法分割
28 系爭土地，應屬公平適當，爰分割系爭土地如主文第1項所
29 示。

30 (三)按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分
31 配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。而法

01 院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有
02 物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按
03 其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當
04 時，法院非不得命以金錢補償之。共有物原物分割而應以金
05 錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為
06 多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對
07 於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之
08 比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部
09 分互相移轉之本旨（最高法院90年度台上字第2214號及95年
10 度台上字第948號判決意旨參照）。查系爭土地按如主文第1
11 項所示方法分割之結果，與兩造按原應有部分折算之面積各
12 有所增減，原告主張以每平方公尺2,200元為計算基準。而
13 土地之公告現值，係地政機關就轄區內土地，分別區段、地
14 目、地價等級，經常調查地價動態及市價，每年編製土地現
15 值表，依法公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移
16 轉現值之參考（平均地權條例第46條參照），本院考量原告
17 所提上開補償基準，即為系爭土地115年公告現值之金額，
18 且本件被告亦同意以此金額為補償基準，堪認上開基準尚屬
19 合理，爰據此計算並諭知原告邱富麒應補償被告之金額為2,
20 838元（計算式： $2200 \times 1.29 = 2838$ ）。

21 四、綜上所述，本件原告依民法第823條第1項及第824條第2項規
22 定，請求裁判分割系爭土地，為有理由，爰判決如主文第
23 1、2項所示。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
25 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

26 六、訴訟負擔之依據：第78條、第80條之1、第85條第1項本文。

27 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
28 民事第二庭 法 官 彭聖芳

29 正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

04 書記官 謝紀婕

05 附表：

06

編號	共有人	應有部分 比例	應有部分 比例折算 面積	受分配土地			面積增減
				附圖編號	面積	應有部分	
1	邱富興	1/3	190.04	917(1)	190.04	1/1	0
2	邱富麒	1/3	190.04	917(2)	191.33	1/1	+1.29
3	邱富榮	1/3	190.04	917	188.75	1/1	-1.29