

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第496號

原告 柯明宏

訴訟代理人 鄭榮順

被告 張金財

陳慧吟

上一人

訴訟代理人 陳慧玲

陳宏昌

被告 吳財寶

0000000000000000

0000000000000000

江家鈴

0000000000000000

鄭翊中

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年3月11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地號土地，及兩造（被告陳慧吟除外）共有同段606地號土地，依如附表二及附圖二所示之方法合併分割；被告陳慧吟、吳財寶、江家鈴並應分別補償原告、被告張金財如附表三所示之金額。

訴訟費用由兩造按附表一(己)欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件原告就坐落屏東縣○○鄉○○段000○000地號土地（下逕稱其地號，合稱系爭土地）提起分割共有物之訴，原以606地號土地之共有人溫永權為共同被告，惟溫永權於該土地之所有權應有部分已移轉登記予被告張金財，有土地所有權買賣移轉契約書、土地登記謄本附卷可稽（見本院卷一第151頁、卷二第37至39頁）。原告於本院言詞辯論期日以言詞

01 撤回對溫永權之起訴，溫永權並未提出異議，依民事訴訟法  
02 第262條規定，視為同意撤回。又本件訴訟標的對於溫永權  
03 已無必須合一確定之關係，則原告對溫永權撤回起訴之效  
04 力，自不及於其他被告，合先敘明。

05 二、除被告張金財、吳財寶外，其餘被告均未於最後言詞辯論期  
06 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告  
07 聲請，由其一造辯論而為判決。

08 三、張金財於606地號土地之所有權應有部分1/4（受讓自溫永權  
09 之部分），前為第三人溫士源設定抵押權，經原告對溫士源  
10 告知訴訟，有土地登記謄本、告知訴訟狀、本院送達證書附  
11 卷可稽（見本院卷一第133、135、153頁）。溫士源並未參  
12 加訴訟，依民法第824條之1第2項第3款規定，於系爭土地分  
13 割後，其按原設定權利範圍就張金財所得行使之金錢補償請  
14 求權有權利質權，附此敘明。

## 15 貳、實體部分

16 一、原告主張：587地號土地為兩造共有，606地號土地為除被告  
17 陳慧吟外之兩造共有，應有部分如附表一所示。系爭土地依  
18 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  
19 不分割之期限，惟分割方法迄不能協議決定，爰依民法第82  
20 3條第1項及第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地。關  
21 於系爭土地之分割方法，伊主張系爭土地應依如附表二及附  
22 圖二所示之方法合併分割，另同意以每平方公尺新台幣（下  
23 同）9,075元為共有人間互相補償之基準等語，並聲明：系  
24 爭土地准予合併分割。

25 二、陳慧吟未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前此到場及具  
26 狀，與張金財、吳財寶均陳稱：同意原告主張之分割方法，  
27 亦同意以每平方公尺每平方公尺10,100元計算系爭2筆土地  
28 合併分割後共有人間互相補償之金額為共有人間互相補償之  
29 基準等語。江家鈴亦未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前  
30 此到場陳稱：同意原告主張之分割方法，另同意以每平方公  
31 尺12,000元為共有人間互相補償之基準等語。鄭翊中則未於

01 言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

02 三、(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
03 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
04 者，不在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定  
05 後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共  
06 有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有  
07 人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分  
08 配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有  
09 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各  
10 共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為  
11 分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受  
12 分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之  
13 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。  
14 共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請  
15 求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動  
16 產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共  
17 有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認  
18 合併分割為不適當者，仍分別分割之。民法第823條第1  
19 項、第824條第2至6項分別定有明文。

20 (二)經查：587地號土地為兩造共有，606地號土地為除陳慧吟  
21 外之兩造共有，應有部分如附表一所示；又系爭土地相  
22 鄰，均為枋寮鄉都市計畫住宅區用地，依其使用目的並無  
23 不能分割之情形，兩造間亦未以契約訂有不分割之期限，  
24 然分割之方法迄不能協議決定等情，為兩造所不爭執，並  
25 有土地登記謄本、地籍圖謄本、使用分區證明書附卷可稽  
26 (見本院卷一第29、35、147至155頁)，堪認為實在。原  
27 告於系爭土地均具應有部分，且原告主張系爭土地合併分  
28 割，已獲應有部分過半數共有人之同意(見本院卷二第21  
29 7頁)，揆諸前揭規定，原告訴請合併分割系爭土地，於  
30 法尚無不合，應予准許。

31 四、按共有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，按共有物之

01 性質、經濟效用及全體共有人之利益等，公平決之，且不受  
02 當事人主張之拘束（最高法院69年度台上字第3100號民事判  
03 決意旨參照）。經查：

04 (一)系爭土地上如有附圖一及附表一(乙)欄所示之地上物，如附  
05 圖一編號C部分為水泥巷道，又587地號土地東側面臨同鄉  
06 保安路，南側面臨同路101巷等情，經本院會同屏東縣枋  
07 寮地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗筆錄及土地  
08 複丈成果圖在卷可憑（見本院卷一第221至223頁、卷二第  
09 127頁），另有建物登記謄本、照片、國土測繪圖資附卷  
10 可稽（見本院卷一第123至127、189至189-2頁、卷二第6  
11 5、67頁）。本院審酌原告主張之分割方法，為張金財、  
12 陳慧吟、吳財寶、江家鈴所同意，另經本院就此送達鄭翊  
13 中後，鄭翊中亦無異議，堪認系爭土地分割後如附圖二編  
14 號甲所示部分仍由兩造維持共有，乃符合共有人之利益；  
15 又各共有人受分配之土地位置與前揭土地使用情形大致吻  
16 合，各宗土地形狀堪稱方整，對外交通均無不便，且各共  
17 有人受分配之土地面積與其應有部分折算面積不符者，已  
18 以金錢互相補償（詳下述），則系爭土地依如附表二及附  
19 圖二所示之方法合併分割，應屬公平適當，爰據此合併分  
20 割系爭土地。

21 (二)又系爭土地依如附表二及附圖二所示之方法合併分割後，  
22 共有人受分配之面積與其原應有部分折算面積或有所不  
23 符，如附表二(丁)欄所示。又分割後各筆土地之價格雖或有  
24 高低差異，惟系爭土地大致依照使用現況為分割，各共有  
25 人並無太多選擇自由，甚至已別無選擇，此外，共有人間  
26 因不動產分割而互相補償，原與一般交易尚有不同。又原  
27 告與張金財、陳慧吟、吳財寶均同意以每平方公尺9,075  
28 元為補償基準，另經本院就此送達江家鈴、鄭翊中後，其  
29 二人亦無異議，從而，本院認以每平方公尺9,075元計算  
30 系爭土地合併分割後共有人間互相補償之金額，尚屬平  
31 允，爰據此計算兩造間應互相補償之金額如附表三所示。

01 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條  
02 第1項前段、第78條、第80條之1、第85條第1項但書，判決  
03 如主文。

04 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日  
05 民事第三庭 法 官 李珮妤

06 正本係照原本作成。

07 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  
08 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  
09 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日  
12 書記官 劉毓如