

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2457號

原告 林益德
訴訟代理人 劉喜律師
被告 林佳儀

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○里區○○段000地號土地（面積87.85平方公尺），全部分歸原告單獨取得，並由原告補償被告新臺幣壹拾參萬捌仟參佰肆拾捌元。

訴訟費用由被告負擔二十四分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)臺中市○里區○○段○○地號土地(下稱系爭土地)為原告與被告所分別共有，兩造就系爭土地無不能分割之約定，亦無依法不能分割之情形，然迄今仍不能協議分割。系爭土地無面臨公共道路，亦無適當通路連接巷道通往公共道路，而係坐落在原告所有門牌號碼臺中市○里區○○路0巷00○○號房屋之後方，原告因需要利用系爭土地，故已陸續購買其他共有人之應有部分，目前原告之應有部分為24分之23，被告之應有部分僅24分之1。如依兩造應有部分比例為原物分割，因被告之應有部分換算土地面積僅3.66平方公尺，折合坪數約1.11坪，面積過於狹小，無從單獨利用，亦無法面臨公共道路而難以通行使用；若系爭土地分由原告全部取得，由原告按應有部分補償被告，原告可與所有之臺中市○里區

01 ○○段○○000地號土地（下稱749地號土地）合併使用，應為
02 最適當之分割方法，爰依民法第823條第1項前段、第824條
03 第1項、第2項第1款但書及第3項等規定，訴請裁判分割系爭
04 土地。就補償金額部分，系爭土地於113年1月之公告現值為
05 每平方公尺新臺幣(下同)2萬7000元，原告同意按公告現值
06 加計百分之40之金額補償被告等語。

07 (二)並聲明：兩造共有系爭土地准予分割，分割方法為由原告取
08 得土地所有權全部，並由原告補償被告。

09 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
10 述。

11 三、本院之判斷：

12 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
13 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
14 在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張系爭房地
15 為兩造共有，兩造就系爭房地之應有部分比例，原告為24分
16 之23、被告為24分之1，系爭房地並無不能分割之法令限
17 制，兩造亦無不分割之約定，復兩造迄今未能以協議定分割
18 之方法等事實，業據提出系爭土地之登記第一類謄本為憑
19 （見本院卷第41頁），被告就原告上開主張經於相當期限收
20 受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，
21 視同自認，是堪認原告主張為真。是原告訴請分割系爭土地
22 於法有據，應予准許。

23 (二)又共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
24 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
25 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
26 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
27 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
28 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
29 賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中
30 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
31 之，民法第824條第2、3項定有明文。次按裁判分割共有

01 物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事
02 人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益
03 等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人
04 聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第17
05 97號判決意旨參照）。準此，本院即應依共有物之性質，斟
06 酌各共有人之利害關係，其使用之狀況、當事人之意願，及
07 分割後之經濟效用等，定分割方法，以符合公平經濟原則，
08 並兼顧全體共有人之利益。

09 (三)查，兩造就系爭房地之應有部分比例，原告為24分之23、被
10 告為24分之1，如本件將系爭土地按兩造之應有部分比例為
11 原物分配，考量系爭土地之面積為87.85平方公尺（見本院
12 卷第41頁），則分配結果被告取得之土地僅有3.66平方公尺
13 （計算式： $87.85\text{平方公尺} \times 1/24 = 3.66\text{平方公尺}$ ，四捨五入
14 計算至小數點以下第2位），相當於1.1坪，此土地面積顯然
15 過小，亦難期待有何經濟上之利用或市場價值，對於被告顯
16 然不利。而考量原告之應有部分已達24分之23，換算百分比
17 達95.8%，又與系爭土地相鄰接之749地號土地為原告單獨所
18 有，據原告提出地籍圖謄本及土地第一類登記謄本為證（見
19 本院卷第17、23、25頁），堪認為真，則如系爭土地由原告
20 全部取得，原告僅需負擔按被告應有部分比例計算之補償
21 金，並且原告得就系爭土地與749地號土地合併使用，能創
22 造較大之使用價值。是以，應認原告主張由其原物分配取得
23 全部系爭土地，並補償被告之分割方法，應屬適當、可採。

24 (四)至於就原告應補償被告之金額為何？原告於本院113年11月1
25 3日言詞辯論程序主張願意按系爭土地公告現值加計40%補償
26 被告等語。查，本院考量被告就原告於起訴狀主張以公告現
27 值為基準計算補償金等語，於收受起訴狀繕本後，迄至言詞
28 辯論終結前未提出任何書狀表示異議，亦未到庭陳述；又系
29 爭土地公告現值113年1月之公告現值為2萬7000元/每平方公
30 尺（見本院卷第41頁），依原告所提出之方案計算補償金為
31 3萬7800元/每平方公尺（計算式： $2\text{萬}7000\text{元} \times 1.4 = 3\text{萬}7800$

01 元)，相當於12萬4959元/每坪（計算式：3萬7800元×3.305
02 8=12萬4959元，元以下四捨五入），已高於本院所查詢與系
03 爭土地鄰近區段之土地應有部分移轉實價登錄金額（見本院
04 卷第61頁），則原告所提出之補償金計算方式，應屬符合市
05 場行情，對於被告亦屬公允。是以，應認原告主張以系爭土
06 地公告現值加計40%補償被告之分割方法，亦屬適當可採。
07 則據此計算，被告持有系爭土地應有部分換算之土地面積為
08 3.66平方公尺，再依原告所提出之方案計算補償金為13萬83
09 48元（計算式：2萬7000元×3.66平方公尺×1.4=13萬8348
10 元），原告即應補償被告上開金額。

11 四、綜上所述，本院認原告方案應屬妥適，並符合公平，爰依原
12 告分割方案，判決如主文第1項所示。

13 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

15 民事第五庭 法官 潘怡學

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
18 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

20 書記官 蔡秋明