臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第1967號

原　　告　陳倨篁
訴訟代理人　許世烜律師
　　楊家明律師
被　　告　陳練
000000000000000000
訴訟代理人　陳春美
被　　告　陳水金
000000000000000000
訴訟代理人　林士龍律師
　　彭大勇律師
　　郭栢浚律師
被　　告　陳世欽

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109 年8 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺南市○○區○○○段○○○地號、面積五七○六平方公尺之土地，分割如附圖所示，即：編號甲、面積二八二七平方公尺土地，分歸原告取得；編號乙、面積一三四三平方公尺土地，分歸被告陳世欽取得；編號丙、面積一五三六平方公尺土地，分歸被告陳水金取得。

原告應補償被告陳練新臺幣壹萬參仟肆佰伍拾貳元，被告陳水金應補償被告陳練新臺幣肆萬貳仟伍佰陸拾肆元，被告陳世欽應補償被告陳練新臺幣壹萬玖仟玖佰貳拾元。

訴訟費用由兩造按如附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三

人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1 項、第2 項分別定有明文。本件被告陳榮章於訴訟繫屬中，將所有坐落臺南市○○區○○○段000 地號土地（面積5,706 平方公尺、使用分區為山坡地保育區、使用地類別為林業用地，下稱系爭土地）應有部分18分之1 以買賣為原因，移轉登記予被告陳水金，經被告陳水金聲請承當訴訟，有本院民國109 年1 月6 日言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷第79頁至第80頁），且經兩造同意（見本院卷第79頁至第80頁），合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有系爭土地，應有部分如附表所示，兩造對系爭土地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的致不能分割之情形，惟無法達成分割之協議。又系爭土地使用現況如本院卷第65頁所示，由原告、被告陳水金、陳世欽種植芒果、芭樂，被告陳練並未使用系爭土地，且囿於被告陳練就系爭土地之應有部分比例，無從單獨分割取得大於0.1 公頃之土地，故應將如附圖編號甲部分分歸原告取得、編號乙部分分歸被告陳世欽取得、編號丙部分分歸被告陳水金取得，並由原告、被告陳水金、陳世欽各以新臺幣（下同）13,452元、42,564元、19,920元補償被告陳練，始符合全體共有人之利益等語，為此，爰依民法第823 條第1 項前段、第824條規定提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1 項、第2 項所示。

二、被告方面：

㈠被告陳練、陳水金則以：同意原告之分割方案等語。

㈡被告陳世欽則以：同意原告之分割方案，惟補償金額顯然過高等語。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第313 頁至第314 頁）：

㈠兩造共有系爭土地，各共有人之應有部分如附表所示。

㈡系爭土地無依使用目的不能分割之情事，亦無不得分割之特約之事實。

㈢系爭土地略呈狹長形，其上並無建物，使用現況如本院卷第65頁所示，由原告、被告陳水金、陳世欽種植芒果、芭樂，系爭土地僅得透過如附圖編號C所示之寬3.3 米水泥私設道路對外通行，編號A所示為野溪，編號B所示為護岸。

㈣臺南市玉井地政事務所108 年12月25日所登記字第1080121984號函記載：「經查旨揭土地編定為山坡地保育區林業用地，依法可辦理分割登記；另本市103 年11月27日府地測字第1031111288A 號函訂立林業用地其最小面積為0.1 公頃，禁止再分割。」之內容。

㈤長信不動產估價師聯合事務所鑑價結果認定系爭土地價值1,366,844 元，若依原告方案分割系爭土地，原告、被告陳水金、陳世欽應各補償被告陳練13,452元、42,564元、19,920元。

四、兩造爭執事項（見本院卷第314 頁）：

系爭土地應以何分割方法為適當？

五、本院得心證之理由：

㈠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，民法第823 條第1 項定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割。查系爭土地為兩造所共有，兩造既未定有不分割之特約，亦無因物之使用目的不能分割之情事，則原告依據上開規定，訴請分割系爭土地，洵屬有據，應予准許。

㈡次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；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：一、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。民法第824 條第1 項、第2 項第1 款分別定有明文。又按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共

有人主張之拘束，但仍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利益等，公平裁量。而就原物分配時，如發見共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途（最高法院51年度台上字第271 號、98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查：

1.系爭土地略呈狹長形，其上並無建物，使用現況如本院卷第65頁所示，由原告、被告陳水金、陳世欽種植芒果、芭樂，系爭土地僅得透過如附圖編號C所示之寬3.3 米水泥私設道路對外通行，編號A所示為野溪，編號B所示為護岸等情，有現場照片及本院勘驗筆錄附卷可稽（見調字卷第105 頁至第113 頁，本院卷第103 頁至第109 頁、第169 頁至第179 頁）。

2.本院審酌系爭土地共有人均同意原告所提分割方案，原告方案所示編號甲、乙、丙土地，均得透過北側共有人單獨所有之土地對外通行，且分割後之各筆土地地形亦尚稱方正，確實可兼顧共有人使用土地現況之利益及共有人將來利用分得土地之最大利益，是本院綜合系爭土地目前使用情形，並考量使用目的、經濟效益、當事人意願、分割後之價值等情，認原告所提將如附圖編號甲部分分歸原告取得、編號乙部分分歸被告陳世欽取得、編號丙部分分歸被告陳水金取得，並由原告、被告陳水金、陳世欽各以金錢補償被告陳練之分割方案，符合全體共有人之利益，尚稱公平允適，應可採取，爰判決分割如主文第1 項所示。

㈢再按以原物為分配時，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。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準。又原物分割而應以金錢為補償者，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比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年度台上字第2676號判例意旨參照）。經查，系爭土地經本院囑託長信不動產估價師聯合事務所鑑定市場價值，及原告、被告陳水金、陳世欽應就被告陳練未受分配之結果補償被告陳練多少金額後，該事務所以109 年7 月10日長信00000000號函檢附估價報告書稱「系爭土地價值1,366,844 元，若依原告方案分割系爭土地，原告、被告陳水金、陳世欽應各補償被告陳練13,452元、42,564元、19,920元」等語（見本院卷第282 頁至第295 頁），並為兩造所不爭執，再參以該事務所係針對勘估標的進行現場勘察，並根據各筆土地利用情況，以比較法評估，求得勘估標的之正常價格後，再依據各筆土地位置可及性與自然形勢、地質條件、植生狀況等調整各筆土地之最適價格，計算出原告、被告陳水金、陳世欽應各補償被告陳練13,452元、42,564元、19,920元，堪認鑑定價格應屬客觀可採，依此，原告、被告陳水金、陳世欽分割取得系爭土地後各應依上開金額補償被告陳練，爰判決如主文第2項所示。至被告陳世欽質疑補償金額顯然過高等語，惟估價報告書已就影響系爭土地價格之因素為詳細論述評析，並針對分割後有無價差為清楚論述，是被告陳世欽此部分辯稱，自無可採。

㈣又按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分，民法第824 條之1 第1 項、第2 項第3 款分別定有明文。查本件原告就所有系爭土地應有部分設定普通抵押權予訴外人洪玉珍，惟洪玉珍經本院告知訴訟後（見本院卷第37頁至第39頁），並未聲明參加訴訟，則依上開規定，系爭土地上所設定之上開抵押權，於系爭土地以前述方法分割後，應移存於抵押人即原告

分割後所得之部分，附此敘明。

六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；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；共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第78條、第80條之1 、第85條第1 項分別定有明文。查分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法。本件原告請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由敗訴之被告負擔，本院認為顯失公平，爰依兩造獲得之利益及就系爭土地應有部分之比例，判決訴訟費用之負擔如主文第3 項所示。

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

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　7　　日

民事第一庭　　法　　官　王鍾湄

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　109　　年　　9　　月　　8　　日

書 記 官　曾怡嘉

【附表】

編號	土地所有權人	應有部分比例
1	原告	17118 分之8010
2	被告陳練	18分之1
3	被告陳水金	5706分之1451
4	被告陳世欽	9 分之2