臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第930號

原　　告　李青娥
　　林美滿
　　林建興
上三人共同
訴訟代理人　林瑞成律師
被　　告　李盈德
　　李建德
000000000000000000
　　李佳錦
000000000000000000
　　李青樺
000000000000000000

上列當事人間分割共有物事件，經本院於民國110年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○地號土地（面積五七點二八平方公尺）、同段八○九地號土地（面積一六點八八平方公尺），准予合併分割，分割方式為：全部分歸被告李盈德取得。被告李盈德各應補償原告、被告李建德、李佳錦、李青樺如附表二所示之金額。

訴訟費用由兩造依附表一所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第262條第1項前段定有明文。本件原告起訴請求合併分割渠等與李金龍之繼承人李盈德、李建德、李佳蓉、李貞慧、李佳錦，及被告李盈德、李青樺共有之坐落臺南市○○區○○段000○000地號土地(面積各57.28、16.88平方公尺，下合稱系爭土地)，訴之聲明為：「一、被告李盈德、李建德、

李佳蓉、李貞慧、李佳錦應就被繼承人李金龍所有坐落臺南市○○區○○段000○000地號土地應有部分三分之一辦理繼承登記。二、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000○000地號土地准予變價分割，以價金分配於各共有人。」(調字卷第9至10頁)。嗣因於訴訟進行中李金龍之繼承人業已辦理繼承登記完畢，其中李佳蓉、李貞慧並將渠等對系爭土地之權利轉讓予被告李盈德，原告乃具狀撤回對李佳蓉、李貞慧部分之訴，嗣再撤回訴之聲明第一項請求李金龍之繼承人辦理繼承登記部分(見訴字卷第113頁民事準備(一)狀、同前卷第114至121頁土地登記第三類謄本、同前卷第277頁言詞辯論筆錄)，經核與前揭規定並無不合，應予准許。

二、被告李建德、李佳錦、李青樺經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，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：兩造共有系爭土地，應有部分各如附表一編號1至7所示。系爭土地並無法令規定或契約約定不得分割之情形，惟兩造無法達成分割方式之協議，爰請求裁判分割，又因系爭土地面積合計僅74.16平方公尺，而共有人眾多，如以原物分配於各共有人，各人均僅能分得面積零碎之畸零地，不利土地經濟有效利用，請求以變價方式分割，並將拍賣所得價金依各共有人應有部分比例分配等語。聲明：兩造共有系爭土地准予變價分割，以價金分配於各共有人。

二、被告答辯：

(一)被告李盈德主張：系爭土地上有未保存登記建物即門牌號碼臺南市○○區○○路○段000號房屋，現為其經營「春天藥局」使用，請求價購原告就系爭土地之應有部分，並找補其餘共有人，將系爭土地全部分歸其所有等語。

(二)被告李建德、李佳錦、李青樺均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

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契約訂有不分割之期限者，不在此限；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：1、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。2、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第5項分別定有明文。經查，兩造就系爭土地之共有情形如附表一所示，2地號土地之應有部分比例均相同乙情，有系爭土地第三類登記謄本在卷可佐，堪信為真實。又查兩造未定有不分割之特約，系爭土地亦無因物之使用目的不能分割之情形，且兩造前經調解後，就分割之方法仍不能為一致之協議等情，業經本院調取本院簡易庭109年度南司調字第147號卷宗核閱無訛，被告亦未爭執。從而，原告訴請裁判分割系爭土地，自屬有據。

(二)又按分割共有物以原物分配於各共有人為原則，法院就共有物為裁判分割時，應依民法第824條之規定為適當之分割，即應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等定一適當公平之方法（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號裁判意旨參照）。經查，被告李盈德主張系爭土地上有未保存登記建物即門牌號碼臺南市○○區○○路○段000號房屋，現為其經營「春天藥局」使用等情，核與原告所提出Google街景照片及手機照片所示內容相符，堪以認定。又原告與被告李盈德於本件110年4月28日言詞辯論期日當庭協調由被告李盈德補償原告如附表二編號1所示金額後，依被告李盈德主張之分割方式，將系爭土地全部分歸被告李盈德所有(訴字卷第278

至279頁)，被告李建德、李佳錦、李青樺則經合法通知，始終未曾提出書狀或到庭表示就分割方式之意見，本院審酌系爭土地合計面積僅74.16平方公尺，且現為被告李盈德在其上經營店面使用，依被告李盈德所主張之分割方案，可保留系爭土地上之現有建物，不影響該建物及系爭土地之完整使用，並使實際使用系爭土地之被告李盈德取得系爭土地完整權利，其餘未使用系爭土地之共有人則得到金錢補償，應為適當之分割方法。是本院兼衡共有人應有部分比例、使用土地之現況、各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、價格、利用價值、經濟效用及共有人間之應有部分價值、分得部分所得利用之價值等情形，認主文第1項所示之分割方案較符合全體共有人之經濟利益，爰判決如主文第1項所示。

(三)又按以原物為分配時，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。又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，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。再者，共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故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57年台上字第2117號、85年台上字第2676號判決意旨參照)。又查，因依主文第1項所示分割方案，原告及被告李建德、李佳錦、李青樺均未受分配，自有以金錢補償之必要。經本院囑託宏宇不動產估價師事務所進行鑑價並計算差額找補，鑑價結果認如依主文第1項之方案分割系爭土地，被告李盈德應分別補償被告李建德、李佳錦、李青樺如

附表二編號2至4所示之金額，有估價報告書1件在卷可憑。該估價報告乃係由委請不動產估價師鑑定而得之結論，該估價師有專業證照且與系爭土地共有人均無利害關係，其所為鑑定既係本於中立客觀立場及專業知識而為之，自有相當之憑信性。又原告業與被告李盈德協議被告李盈德應支付原告補償金額如附表二編號1所示如上述，本院審酌上情，爰判決如主文第2項所示。

四、末按因共有物分割、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，民事訴訟法第80條之1 定有明文。查本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式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，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，如全部由被告負擔，將顯失公平，揆諸前開規定，訴訟費用宜由兩造按各自應有部分比例負擔之，爰判決如主文第2 項所示。

五、據上論結，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　31　　日

民事第三庭　法　官　許嘉容

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　110　　年　　6　　月　　1　　日

書記官　謝靜茹

附表一：原應有部分比例（訴訟費用分擔之比例）		
編號	共有人	

（續上頁）

1	李盈德	8/15
2	林建興	1/12
3	林美滿	1/12
4	李青樺	1/12
5	李青娥	1/12
6	李佳錦	1/15
7	李建德	1/15

附表二：		
編號	共有人	金額（新臺幣）
1	林建興 林美滿 李青娥	480萬元
2	李青樺	1,407,556元
3	李佳錦	1,126,046元
4	李建德	1,126,046元