

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第622號

原告 王照林
京祥建設有限公司

上一人

法定代理人 林秋月

共同

訴訟代理人 蘇建榮律師

被告 陳來旺

周春喜

黃明益

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市安南區安慶段188、188-3、188-4、188-5、188-6地號土地合併分割如下，即安慶段188-6地號土地分歸原告王照林、京祥建設有限公司依原應有部分比例保持共有；安慶段188-5地號土地分歸被告周春喜取得；安慶段188-4地號土地分歸被告黃明益取得；安慶段188、188-3地號土地分歸被告陳來旺取得。

被告陳來旺、黃明益、周春喜應各給付原告王照林、京祥建設有限公司如附表二所示之補償金額。

訴訟費用由兩造依附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告黃明益經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：兩造共有坐落臺南市安南區安慶段188、188-3、188-4、188-5、188-6地號土地（下稱系爭188、188-

3、188-4、188-5、188-6地號土地，合稱系爭土地），應有部分比例如附表一所示。系爭土地相鄰，使用分區均係住宅區。系爭土地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，惟兩造未能就分割之方法達成協議，爰依民法第823條第1項、第824條第5項規定，訴請法院合併分割。因系爭土地係同段187、187-3、192、194、195、196地號土地（下稱系爭187、187-3、192、194、195、196地號土地，合稱系爭187地號等6筆土地）與臺南市安南區怡安路1段249巷道間之空地，而系爭187、187-3地號土地係原告王照林所有，系爭192、194地號土地係被告陳來旺所有，系爭195地號土地係被告黃明益所有，系爭196地號土地係被告周春喜所有，爰請求依主文第1項所示方案分割，由兩造取得各自所有系爭187、187-3、192、194、195、196地號土地前之土地。

三、被告方面：

- （一）被告陳來旺、周春喜：同意原告之分割方案，但被告2人應補償金額太高。
- （二）被告黃明益未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、原告主張系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表一所示。系爭土地相鄰，使用分區均係住宅區。系爭土地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，惟兩造未能就分割之方法達成協議，業據其提出土地登記簿謄本5份及臺南市政府都市發展局都市計畫土地使用分區證明書1份為證，並為到庭之被告陳來旺、周春喜所不爭執，被告黃明益則經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀以供本院參酌，自堪信原告之上開主張為真實。

五、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、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。查系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表一所示。系爭土地相鄰，使用分區均係住宅區。系爭土地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，惟兩造未能就分割之方法達成協議，均已如前述，則原告依民法第823條第1項、第824條第2項、第5項之規定，訴請合併分割系爭土地，即有理由，應予准許。

六、系爭土地東側鄰約7.5米寬臺南市安南區怡安路1段249巷，系爭土地係系爭187地號等6筆土地與臺南市安南區怡安路1段249巷間之空地，部分有鐵皮屋坐落。系爭192、194地號土地上有一層樓鐵皮屋，門牌號碼為臺南市○○區○○路0段000巷0號。系爭195地號土地為空地。系爭196地號土地上有一層樓鐵皮屋，門牌號碼為臺南市○○區○○路0段000巷0號，目前經營鴻騏汽車。系爭187、187-3地號土地目前為空地等情，業經本院會同臺南市安南地政事務所派員至系爭土地現場履勘測量屬實，有本院勘驗測量筆錄附卷可稽。

七、按分割共有物，除應謀共有人間之公平外，並應斟酌各共有之利害關係，及共有物之性質、價格、利用價值、經濟效益、實際使用情形決之，要以維持全體共有之公平為標準，為適當之分配，以免有害社會經濟。經查，系爭土地東側鄰約7.5米寬臺南市安南區怡安路1段249巷，系爭土地係系爭187地號等6筆土地與臺南市安南區怡安路1段249巷間之空地，部分有鐵皮屋坐落。系爭192、194地號土地上有一層樓鐵皮屋，門牌號碼為臺南市○○區○○路0段000巷0號。系爭195地號土地為空地。系爭196地號土地上有一層樓鐵皮

01 屋，門牌號碼為臺南市○○區○○路0段000巷0號，目前經
02 營鴻騏汽車。系爭187、187-3地號土地目前為空地等情，均
03 業如前述。系爭187、187-3地號土地係原告王照林所有，系
04 爭192、194地號土地係被告陳來旺所有，系爭195地號土地
05 係被告黃明益所有，系爭196地號土地係被告周春喜所有，
06 有土地登記謄本6份在卷可稽。本院審酌依如主文第1項所示
07 之方案分割，兩造可各自分得渠等個別所有系爭187、187-
08 3、192、194、195、196地號土地與臺南市安南區怡安路1段
09 249巷道間之土地，不僅可與渠等個別所有系爭187、187-
10 3、192、194、195、196地號土地合併使用，且均直接臨臺
11 南市安南區怡安路1段249巷道，到庭之被告陳來旺、周春喜
12 均表示同意依該方案分割，被告黃明益則未到庭，亦未對分
13 割方案表示意見等情，認依主文第1項所示之方案分割，符
14 合全體共有人利益，爰判決如主文第1項所示。

15 八、按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
16 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
17 明文。共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各
18 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
19 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
20 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
21 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
22 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
23 例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分
24 互相移轉之本旨（最高法院85年度台上字第2676號判決意旨
25 參照）。查系爭土地依主文第1項所示之方案分割，各共有
26 人分割後取得之土地，並非全依原應有部分比例取得土地面
27 積，且因系爭土地分割後各共有人取得之土地之位置不同，
28 是分割後取得之土地單價亦未必相同，本院為瞭解各共有人
29 分得部分之價值與其應有部分是否相等，囑託實力不動產估
30 價師事務所鑑定如依主文第1項所示方案分割，各該部分之
31 價值各為若干？如各共有人分得部分之價值與其應有部分不

01 相等，並請計算各共有人應補償及應受補償之金額，經該事
02 務所鑑定後認如依主文第1項所示之方案分割系爭土地，被
03 告陳來旺、黃明益、周春喜應各給付原告王照林、京祥建設
04 有限公司如附表二所示之補償金額，此有該事務所不動產估
05 價報告書（下稱系爭鑑價報告）可稽，本院審酌該鑑價報告
06 係由具有不動產估價之專業知識者所製作，且製作之人與兩
07 造間並無利害關係，應無偏頗之虞，故認系爭鑑價報告之鑑
08 定結果應為可採，是本院審酌系爭土地之價格、目前之經濟
09 景氣及系爭鑑價報告之意見，認依主文第1項所示之方案分
10 割系爭土地，被告陳來旺、黃明益、周春喜應各給付原告王
11 照林、京祥建設有限公司如附表二所示之補償金額。被告陳
12 來旺、周春喜雖辯稱其2人應補償金額太高云云，惟查，系
13 爭鑑價報告係分析價格形成之主要因素（包括一般因素、不
14 動產市場概況、區域因素、個別因素、最有效使用）後，依
15 內政部頒布之不動產估價技術規則，採用比較法及土地開發
16 分析法評估系爭土地之價格，系爭鑑價報告之鑑定結果應為
17 可採，被告陳來旺、周春喜空言主張其2人應補償金額太高
18 云云，並不足採。

19 九、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
20 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
21 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
22 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
23 割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以
24 決定適當之分割方法。本件原告請求分割共有物，因兩造均
25 獲得利益，如僅由敗訴之被告負擔，本院認為顯失公平，爰
26 審酌兩造獲得之利益及就系爭土地應有部分之比例，判決本
27 件訴訟費用應由兩造依附表一所示應有部分比例負擔。

28 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
29 書、第80條之1。

30 中 華 民 國 112 年 9 月 5 日
31 民事第二庭 法 官 蘇正賢

01 以上正本係照原本作成。

02 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。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 9 月 5 日

05 書記官 林容淑

06

附表一：

編號	姓名	應有部分				
		188	188-3	188-4	188-5	188-6
1	周春喜	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12
2	陳來旺	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12
3	黃明益	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12
4	京祥建設有限公司	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
5	王照林	2/8	2/8	2/8	2/8	2/8

附表二：

應補償人	受補償人		應補償金額合計
	王照林	京祥建設有限公司	
陳來旺	359,140	718,280	1,077,419
黃明益	441,316	882,632	1,323,947
周春喜	194,649	389,298	583,947
受補償金額合計	995,105	1,990,209	2,985,314