

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第242號

原告 朱友誠

訴訟代理人 曾彥鈞律師

被告 朱靜誠

朱麗霞

共同

訴訟代理人 黃璿瑩律師

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國111年2月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○區○○段000地號土地、面積251平方公尺，應分割如附圖一所示：編號A部分、面積83.67平方公尺，分歸原告取得；編號B部分、面積167.33平方公尺，分歸被告共同取得，並按原應有部分之比例保持共有。

裁判費及測量費之訴訟費用由兩造各按應有部分3分之1之比例負擔；鑑價費用之訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）坐落臺南市○區○○段000地號土地，面積251平方公尺（下稱系爭土地），為兩造共有，每人之應有部分各3分之1。考量系爭土地僅有一面臨接道路即臺南市東區東光路，為達系爭土地之最大經濟利益，請求系爭土地按附圖二所示方案分割（下稱原告方案），並計算兩造找補金額，可使兩造分割後取得之土地不致出入不便，足可充分利用，發揮社會經濟效用，利於兩造之權益。又原告前因手術失敗，行動不便，需要坐輪椅出入，停車停很久，慢上慢下，轉角處都是紅線，原告沒有辦法，復考量到被告

01 要將分割後取得之土地繼續做停車場出租使用，由被告取
02 得轉角處之土地，臨路面積較大，也比較好出入，而原告
03 想要在分得之土地上興建養老房屋，安度餘生，分在裡面
04 也沒有關係。惟兩造不能達成分割協議，系爭土地並無不
05 能分割之約定，亦無使用目的不能分割之情形，為此依民
06 法第823條第1項、第824條規定，請求將系爭土地按原告
07 方案為分割等語。

08 （二）聲明：兩造共有系爭土地應按原告分案分割，即如附圖二
09 所示編號A部分，面積83.66平方公尺土地，分歸原告取
10 得；編號B部分，面積167.34平方公尺土地，分歸被告取
11 得，並按被告原應有部分比例保持共有。

12 二、被告均抗辯：

13 （一）被告不同意原告方案，系爭土地目前是空地，作為停車場
14 出租使用，分割後被告仍要繼續出租他人停車收租，被告
15 分配在一起，土地面積較大，較易規劃停車格，增加經濟
16 效益，系爭土地應按如附圖一所示方案（下稱被告方案）
17 分割，且被告同意不需計算找補，無庸再鑑價等語。

18 （二）聲明：如主文第1項所示。

19 三、兩造不爭執之事實（見本院民國112年10月3日言詞辯論筆 20 錄，本院卷第22頁、第23頁）：

21 （一）系爭土地為兩造共有，每人應有部分各3分之1。

22 （二）原告提起本件分割共有物訴訟，經本院112年度南司調字
23 第119號事件調解不成立。

24 四、兩造爭執之事項（本院112年10月3日言詞辯論筆錄，本院卷 25 第23頁）：

26 （一）系爭土地應以原告方案或被告方案分割為適當？

27 （二）兩造裁判分割後應否找補？

28 五、本院得心證之理由：

29 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
30 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
31 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：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。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。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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第823條第1項、第824條第1項至第4項分別定有明文。經查系爭土地為兩造共有，依其使用目的並非不能分割，且查無任何不能分割之法令限制，兩造間復無不分割之約定，亦不能達成分割協議等情，為兩造所不爭執，且有本院調字卷附卷可查，是依上開規定，原告請求裁判分割系爭土地，要屬有據，應予准許。

（二）次按請求共有物之分割，應由法院依民法第824條第2項命為適當之分配，不受當事人主張之拘束。又分割共有物時，法院應參酌當事人之聲明、共有物之客觀情狀、性質、經濟效用、各共有人之使用現狀及全體共有人之利益等情狀公平決之。經查原告主張要取得分得土地之單獨所有，而被告則明確表示希望分得之土地繼續維持共有，已據兩造分別陳述在卷，故系爭土地分割後，原告就其分得之土地取得單獨所有，被告則按其原應有部分比例繼續保持共有。又原告起訴時原提出之分割方案即為被告方案，並表明：原告業已針對起訴狀附圖所示A部分（即被告方案之附圖一所示編號A部分），有規劃興建建物等語，被告亦同意系爭土地按被告方案為分割，且無庸找補，惟原告復於112年10月3日具狀變更分割方案，主張系爭土地改採原告方案為分割，並須計算兩造找補金額等情，有原告民事起訴狀、被告民事答辯一狀、本院112年10月3日言詞

01 辯論筆錄、原告民事準備狀各1件在卷可稽（見本院調字
02 卷第9頁至第23頁、本院補字卷第13頁、本院卷第21頁、
03 第22頁、本院卷第25頁至第27頁），堪認被告方案本為原
04 告欲採取之分割方案，原告並已針對附圖一所示A部分規
05 劃興建建物。又系爭土地若按原告方案分割，原告分得之
06 土地為如附圖二所示編號A部分，為單面臨路之土地，被
07 告共同取得之土地為如附圖二所示編號B部分，為兩面臨
08 路俗稱之三角窗土地，依一般社會通念與市場交易習慣，
09 三角窗土地價值均會較單面臨路之土地為高，且經本院依
10 職權囑託訴外人宏宇不動產估價師（下稱宏宇估價師）鑑
11 價系爭土地若按原告方案分割，兩造互為找補之金額為：
12 原告應受補償新臺幣（下同）1,007,474元、被告各應補
13 償原告503,737元，有宏宇估價師事務所不動產估價報告
14 書1份於外放卷可憑，且為兩造所不爭執，可知系爭土地
15 按兩造之應有部分比例分割後，靠南邊之三角窗土地價值
16 會高於靠北邊之土地，然被告均不同意原告方案，又需另
17 外支付找補金額予原告，以被告應有部分合計 $\frac{2}{3}$ ，原
18 告之應有部分 $\frac{1}{3}$ 來看，原告方案顯非多數共有人採行
19 之方案，亦看不出原告有何必須採取原告方案分割之必要
20 性。而系爭土地若按被告方案為分割，兩造分得之土地位
21 置對調，由原告分得如附圖一所示編號A部分之土地，被
22 告則共同分得如附圖一所示編號B部分之土地，原告取得
23 市場價值較高之三角窗土地，且被告同意無庸計算找補
24 （見本院112年10月3日言詞辯論筆錄，本院卷第22頁），
25 對於原告亦屬有利，更符合原告原欲在如附圖一所示編號
26 A部分興建建物之規劃，可知被告方案較符合全體共有
27 人之利益，為較原告方案可採之分割方法。原告固主張其
28 為身心障礙者，轉角處都是紅線，其慢上慢下，停車停很
29 久，原告沒有辦法云云。惟道路交通標誌標線號誌之設
30 置，民眾可向各縣市政府依程序申請辦理，因此轉角處
31 的紅線並非絕對不能申請取消，且原告起訴狀亦自陳其需要

較為便利之活動空間，希望分得土地之位置如起訴狀附圖所示A部分（即被告方案之附圖一所示編號A部分，見本院調字卷第13頁），可知系爭土地按被告方案為分割，對於原告之活動空間及停車、上、下車亦屬便利，並無原告所稱沒辦法上、下車之情形。是本院審酌上情，因認系爭土地採用被告方案即如附圖一所示之分割方案為分割，符合公平分配之原則，亦符合兩造分得土地最大經濟效用及全體共有人之利益，被告抗辯系爭土地按被告方案為分割，要屬可採。原告主張應按原告方案為分割，則無可取。從而原告依民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第4項規定，請求將兩造共有之系爭土地按被告方案為分割，即如附圖一所示編號A部分、面積83.67平方公尺，分歸原告取得；編號B部分、面積167.33平方公尺，分歸被告共同取得，並按原應有部分之比例保持共有，兩造不須互為找補，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

六、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。共同訴訟人，按其人數，平均負擔訴訟費用。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80條之1、第85條第1項分別定有明文。又分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由法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，如僅由被告負擔，本院認為顯失公平，因認本件訴訟費用之裁判費及測量費，應由兩造各按應有部分3分之1之比例負擔，較為公允。又原告因原告方案支出鑑價費用60,000元，有宏宇估價師事務所檢送之收據1張在卷可查（見本院卷第97頁），然原告起訴時本主張被告方案，被告均同意採此方案分割，且同意無庸計算找補金額，惟原告卻於112年10月3日在無任

01 何情事變更之情況下，具狀變更其主張改採原告方案，並需
02 計算找補金額，因此才需支出此鑑價費用，若由兩造共同
03 負擔此鑑價費用，對於被告顯失公平，本院因認鑑價費用6
04 0,000元應由原告負擔始為公允。爰諭知本件訴訟費用之負
05 擔，如主文第2項所示。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及主張，均與
07 判決結果無影響，爰不一一論述，附此說明。

08 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
09 1、第85條第1項，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
11 民事第一庭 法 官 林雯娟

12 上列正本證明與原本無異。

13 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
14 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
15 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
16 者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
18 書記官 朱烈稽