臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1283號

原　　告①姚溪海
訴訟代理人　曾邑倫律師
　　姚偉仁
被　　告②陳崑隆
訴訟代理人　陳文忠律師
　　蔡青芬律師
被　　告③陳逸龍
000000000000000000
　　④陳東義
000000000000000000
　　⑤陳林綉靜
　　⑥陳雅致
兼上二人
共　　同
訴訟代理人陳逸龍
000000000000000000
被　　告⑦陳寶榮
　　⑧陳柏緯
000000000000000000
訴訟代理人　陳寶華
兼前列陳寶
榮、陳柏緯
共　　同
訴訟代理人⑨陳金和
訴訟代理人　賴鴻鳴律師
　　陳思紐律師
　　陳妍蓁律師
　　鄭硯萍律師
被　　告⑩陳王秋

訴訟代理人　陳淑萍
　　陳東義
000000000000000000
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年8月31日言詞辯論終結，判決如下：
主　　文
兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地(面積787.71平方公尺)，分割方法如附圖2及附表3所示。
被告陳林綉靜、陳逸龍、陳金和、陳東義、陳雅致、陳寶榮、陳王秋各應補償原告姚溪海、被告陳崑隆、陳柏緯如附表4所示補償金額。
訴訟費用由兩造按附表1所示訴訟費用分擔比例負擔。
事實及理由
一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段0000地號土地(面積787.71平方公尺，下稱系爭土地)為兩造所共有，登記之應有部分比例如附表1所示，系爭土地無不能分割之協議，亦無使用目的不能分割之情事，惟兩造無法就系爭土地分割方法達成協議，故依民法第823條第1項、第824條規定請求裁判分割，按附圖1、附表2所示方案分割有利於土地之利用等語。並聲明:系爭土地分割方法如臺南市永康地政事務所（下稱永康地政）民國114年3月13日法囑土地字004500號土地複丈成果圖（見本院卷一第219頁、下稱附圖1）及附表2所示（下稱原告方案）。
二、被告抗辯：被告陳寶榮、陳寶華為陳金和之子，陳柏緯為陳寶華之子。系爭土地多處均已有建物，多數被告亦居住其內，為使土地上建物與土地所有權人同屬一人，應按永康地政114年3月13日法囑土地字005300號土地複丈成果圖(見本院卷一第223頁、下稱附圖2)及附表3所示（下稱被告方案）分割，願就分得土地鑑定找補土地價值。又系爭土地為祖產，無涉土地開發銷售所衍生營建成本、銀行利率、利息等額外開支，應單純以比較法計算土地分配位置價值為適當等

語。

三、得心證之理由：

㈠按各共有人，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。經查，系爭土地坐落臺南市永康區，都市計畫土地使用分區為住宅區(見本院卷一第33頁土地使用分區證明書)，兩造為系爭土地之共有人，其應有部分比例如附表1所示，有土地第一類登記謄本(見新司調卷第47至51頁)附卷可稽。系爭土地之共有人無不為分割之約定，亦無分割之限制，足見系爭土地並無依其性質或使用目的不得分割之情事。是以，原告基於系爭土地共有人之地位，訴請裁判分割系爭土地，係屬有據。

㈡按共有物之分割方法，法院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為公平決定。又分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年台上字第3100號判決、69年台上字第1831號裁判意旨可資參照）。是以，法院就共有物之分割方法本有自由裁量之權，惟應斟酌當事人之聲明、各共有人之利害關係、共有物之性質、價格、利用價值、使用現況，及分割後之經濟效益，而為適當分配，且以維持全體共有人之公平為其判斷之基準。

㈢經查，系爭土地北側臨臺南市永康區富強路一段321巷（路寬約3.3米）、西側臨富強路一段279巷12弄（路寬約3.3米），東側臨富強路一段，東側有5棟鋼筋水泥建物坐落其上，自南向北依序門牌分別為富強路一段307號為陳金和所有(作機車行使用、房屋稅納稅義務人為訴外人陳嘉祥)；其餘313號為陳王秋所有、315號為陳東義所有、317號為陳林綉靜、陳逸龍、陳雅致所有、319號為陳金和、陳東海、陳

東義、陳王秋、陳寶榮所有(見本院卷一第45至65頁房屋稅籍證明書)，均作住宅使用。系爭土地西北側為訴外人陳水同所有之無屋頂只有磚牆的荒廢建物，門牌為富強路一段321巷3號(不予保留)。系爭土地西南側有陳金和所有一層鐵皮建物(無門牌)等情，有各該土地建物查詢資料、本院113年9月20日現場測量筆錄、地籍圖謄本、現場照片及永康地政113年10月7日函文暨113年7月19日法囑土地字第016200號土地複丈成果圖可稽（見本院卷一第35、45-65、87-105、113-115、117-119、121、123頁)。

㈣原告主張系爭土地宜採原告方案分割；被告主張宜採被告方案分割。經查，原告所提分割方案將系爭土地分為甲、乙、丙、丁、戊、己、庚、辛、壬共九部分，甲部分由陳寶榮取得、乙部分由陳林綉靜、陳雅致、陳逸龍取得、丙部分由陳東義取得、丁部分由陳王秋取得、戊部分由陳金和取得、己部分由陳柏緯、陳寶榮取得、庚部分由原告取得、辛部分由陳崑隆取得、壬部分由陳金和、陳王秋取得，然原告方案將系爭土地分割成不規則形狀土地，各共有人分得面積與其原應有部分面積不盡相同，其中壬部分陳金和、陳王秋並無欲繼續保持共有，更難以為有效之利用，其分割方案難稱妥適，不能採取。復考量系爭土地上建物坐落情形，將建物坐落土地部分分配予建物所有人，避免發生拆屋還地紛爭，據此將系爭土地分割為附圖2所示，甲部分由陳寶榮取得、乙部分由陳林綉靜、陳雅致、陳逸龍取得、丙部分由陳東義取得、丁部分由陳王秋取得、戊部分由陳金和取得、己部分由陳柏緯、陳寶榮取得、庚部分由姚溪海取得、辛部分由陳崑隆取得，即採被告方案，應為兼顧兩造對系爭土地之使用便利及公平之方案，是系爭土地應採被告方案分割較為適當。

㈤另按以原物為分配時，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項明定之。查系爭土地雖分由各共有人按應有部分面積比例取得，惟因分得土地位置不同，致分得土地價值有落差，即生

找補之問題。經本院委託玉昕不動產估價師聯合事務所鑑定，該事務所針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，並採用比較法及土地開發分析法二種估價方式進行評估，據以計算差額找補，製有114年10月13日估價報告書1份（證據外放），有玉昕不動產估價師聯合事務所115年6月22日昕估字第0618號函（見本院卷二第37至47頁、證據外放卷）附卷可憑，本件分割方案各共有人相互找補金額鑑定如上開估價報告書第8頁所示，即被告陳林綉靜、陳逸龍、陳金和、陳東義、陳雅致、陳寶榮、陳王秋應分別補償原告與被告陳崑隆、陳柏緯如附表4所示金額，上開鑑價過程尚屬客觀詳實、專業公允，其鑑定亦無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事等其他一切情狀，認上開鑑定報告，應堪採信，爰判決如主文第2項所示。

四、綜上所述，本院斟酌系爭土地使用現況、臨路情形、分割後各所有人之利用價值與經濟效用，並兼顧兩造之最佳利益及實質上之公平等一切情狀，認系爭土地按被告方案即附圖2、附表3之方法分割，並由兩造分別按附表4所示金額相互找補為適當之分割方法。

五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事涉訟，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。又分割共有物本質上並無訟爭性，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，故兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，故本件訴訟費用應由兩造按附表1訴訟費用分擔比例分擔，始屬公允。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第五庭　　法　官　李姝蕊

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　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　林佩諭

附表1:臺南市○○區○○段0000地號土地(面積787.71平方公尺)

編號	土地共有人	應有部分比例及訴訟費用分擔比例
1	姚溪海	6/72
2	陳崑隆	2/8
3	陳林綉靜	1/48
4	陳逸龍	1/48
5	陳金和	80/792
6	陳東義	79/792
7	陳雅致	46/792
8	陳寶榮	145/792
9	陳柏緯	6/72
10	陳王秋	79/792

附表2:原告方案

附圖1編號	所有權人	取得土地面積(平方公尺)	說明
甲	陳寶榮	78.57	建物A部分(占地75.76㎡)，向西延伸2公尺
乙	陳林綉靜 陳雅致 陳逸龍	78.57	建物B部分(占地68.47㎡)，向西延伸2公尺
丙	陳東義	78.57	建物C部分(占地66.42㎡)，向

			西延伸2公尺
丁	陳王秋	70.55	建物D部分
戊	陳金和	70.18	建物E部分
己	陳柏緯 陳寶榮	131.28	建物F部分(占地97.96㎡)，向東延伸4.99公尺，維持陳柏緯及陳寶榮共有各1/2
庚	姚溪海	65.64	寬4.5公尺，向東延伸14.58公尺
辛	陳崑隆	194.70	寬10.14公尺，向東延伸部分剩餘之部分
壬	陳金和 陳王秋	19.65	由陳金和及陳王秋共有部分分別為陳金和11/20、陳王秋9/20

附表3:被告方案

附圖2編號	所有權人	分得土地面積(平方公尺)	說明
甲	陳寶榮	78.57	建物A位置向西延伸約2公尺之長形土地。
乙	陳林綉靜 陳雅致 陳逸龍	78.57	建物B位置向西延伸約2公尺之長形土地。按陳林綉靜33/158、陳雅致92/158、陳逸龍33/158比例維持共有。
丙	陳東義	78.57	建物C位置向西延伸約2公尺之長形土地。
丁	陳王秋	78.57	建物D位置向西延伸約2公尺之長形土地。
戊	陳金和	79.58	建物E位置向西延伸約2公尺之長形土地。
己	陳柏緯	131.28	建物F位置向東延伸約4.99公

	陳寶榮		尺之長形土地。按陳柏緯、陳寶榮各1/2比例維持共有。
庚	姚溪海	65.64	長約18公尺、寬約3.64公尺之長形土地。
辛	陳崑隆	196.93	

附表4：應付補償與應受補償金額（新臺幣）

應受補償人	應付補償人找付金額							
	陳林綉靜	陳逸龍	陳金和	陳東義	陳雅致	陳寶榮	陳王秋	合計
陳崑隆	171,748	171,748	833,677	822,309	478,812	182,144	822,309	3,482,747
陳柏緯	64,059	64,059	310,947	306,707	178,589	67,936	306,707	1,299,004
姚溪海	66,325	66,325	321,946	317,555	184,905	70,341	317,555	1,344,952
合計	302,132	302,132	1,466,570	1,446,571	842,306	320,421	1,446,571	6,126,703