臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第999號

原　　告　葉梅秀
訴訟代理人　何建宏律師
被　　告　楊明叡
訴訟代理人　王建強律師
　　王韻茹律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000○000○0○000○0地號土地，依下列方法合併分割：㈠臺南市○○區○○段000地號土地分歸被告取得。㈡臺南市○○區○○段000○0○000○0地號土地分歸原告取得。

二、前項分割結果，被告應對原告補償新臺幣44,163元。

三、訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段000○000○0○000○0地號土地(下各稱地號，合稱系爭3筆土地)為兩造所共有，每人應有部分各2分之1。系爭3筆土地均為鄉村區乙種建築用地，依其使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割方法不能協議決定，依民法第823條第1項、第824條第2項及第5項規定，伊得請求合併分割系爭3筆土地。關於系爭3筆土地之分割方法，因390、390-1地號土地上有如附圖一(現況圖)所示之三合院，伊主張按如附圖二所示之分割方法分割(下稱原告方案)，亦即如附圖二所示編號390-A部分面積701平方公尺分歸被告取得，如附圖二所示編號390-B部分面積701平方公尺分歸原告取得等語。並聲明：兩造共有之系爭土地准予合併分割。

二、被告則以：系爭3筆土地前為同一母地(即臺南市○○區○○段000地號土地)，原為伊與訴外人楊人憲所共有，楊人憲於

111年3月14日將其應有部分2分之1信託登記予原告，惟伊與楊人憲已於108年5月間就系爭3筆土地達成分割協議，由伊取得390地號土地，楊人憲則取得390-1及390-2地號土地，雖未完成，然伊既已與楊人憲就系爭3筆土地為分割協議，原告再請求裁判分割系爭3筆土地，並無理由。惟如認兩造間未就系爭3筆土地成立分割協議，則伊同意合併分割系爭3筆土地，並請求將390地號土地分歸伊取得，390-1及390-2地號土地則分歸原告取得(下稱被告方案)，再由伊按本院囑託「長信不動產估價師事務所」鑑定結果之價格，以金錢補償原告44,163元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

原告主張系爭3筆土地為兩造所共有，請求合併分割，並主張依如附圖二所示之原告方案為分割，惟為被告所不同意，並以上情置辯。是系爭3筆土地是否有分割協議？應採何分割方案，始符合兩造之利益與公平原則？為本件應審究之爭點，茲分述如下：

(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，命以原物分配於各共有人，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；此參民法第823條第1項、第824條第1至3項規定自明。

(二)查系爭3筆土地並無因法令規定或物之使用目的不能分割或契約約定有不分割之期限等情形。至兩造是否曾就系爭3筆土地達成分割協議，本院認未達成分割協議，理由如下：

本件被告雖抗辯其與楊人憲於108年5月間就系爭3筆土地達成分割協議，嗣原告受託登記楊人憲就系爭3筆土地之應有部分後，應不得再請求裁判分割系爭3筆土地云云，並提出土地複丈及標示變更登記申請書及地籍圖謄本為證（見本院

卷第33、37頁）。經查，被告提出之上開申請書雖於備註欄位記載「續辦共有物分割」，以及該地籍圖謄本除有略圖外，其上另記載「本案頭社段390地號面積為1402㎡分割成3筆①②③，AB、CD為分割線」、「108.5.10雙方協議由原有D點之分割點向B點方向位移5米為分割點D1」等文字，並經被告與楊人憲簽名確認。惟該等申請書及地籍圖謄本所協議之土地標的，乃系爭3筆土地之前身即390地號母地，並非系爭3筆土地，此觀土地地號及面積自明，且該協議內容未涉及系爭3筆土地如何分割、分割位置等事項，何況上開申請書及地籍圖謄本所記載之日期在108年5、6月間，均在同一390地號母地分割成系爭3筆土地之前，自難據此認被告與楊人憲就系爭3筆土地曾達成被告分割方案所示之分割協議。是被告抗辯地籍圖謄本之略圖及所載文字，為兩造協議分割方案，原告不得再請求分割系爭土地云云，尚非可採。

(三)次按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824條第5項定有明文。查系爭3筆土地共有人相同，均為兩造，且均為鄉村區乙種建築用地，有土地登記謄本在卷可參(見調卷第49至59頁)，則原告請求將系爭3筆土地合併分割，依法自屬有據。而法院定共有物之分割方法，須斟酌各共有人間之利害關係，使用情形，共有物之性質、價值及經濟效用、當事人意願及全體共有人之利益等情為適當之分割，俾符合公平經濟原則。本件採被告方案所示之分割方法為分割，較為妥適公允，理由如下：

1.經查，390地號土地面積701平方公尺、390-1地號土地面積350平方公尺、390-2地號土地面積351平方公尺，均為鄉村區乙種建築用地，390、390-1地號土地上有兩造公同共有之三合院，如附圖一所示編號甲(面積126平方公尺)部分為三合院之右護龍含正廳，被告占有使用右護龍部分，原告則占有使用正廳之左側部分；如附圖一所示編號乙(面積85平方公尺)部分為三合院之左護龍。又上開編號甲部分之東側，另緊臨被告所搭建之鐵皮屋，上開編號乙部分之西側，則另有

原告所搭建之鐵皮棚架等情，業據兩造陳明在卷(見調卷第105頁)，並有上開土地登記謄本附卷可參，復經本院會同臺南市麻豆地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄、土地複丈成果圖及現場照片（見調解卷第103至113頁、第117至121頁）在卷可憑，堪認屬實。

2.關於系爭3筆土地合併分割之方法，原告主張將系爭3筆土地合併成一宗土地後，如附圖二所示編號390-A部分面積701平方公尺分歸被告取得，如附圖二所示編號390-B部分面積701平方公尺分歸原告取得。被告則主張將390地號土地分歸其取得，390-1及390-2地號土地則分歸原告取得。依此以觀，兩造所提之分割方案，均依兩造在系爭3筆土地之應有部分比例為分割，面積並無增減，且分配位置大致相同(原告受分土地西側，被告受分配土地東側)，最主要不同之處在於，原告方案之分割線係自三合院之西側護龍及前方空地區域斜線劃過，致三合院前方之空地，西南部分由原告取得，東南部分由被告取得(即如附圖二所示)，被告方案則係維持系爭3筆土地原有之地形，且保留三合院前方之空地，得使受分配390地號土地之被告加以利用。

3.本院審酌兩造所提之分割方案，經本院囑託「長信不動產估價師事務所」鑑定，原告無論依原告方案或被告方案，於分割後所受分配之土地價值均為4,417,002元，惟若本件採被告分案進行分割，被告於分割後所受分配之土地價值為4,505,238元，高於被告在原告方案所受分配之價值，有不動產估價報告書可參(外放，見報告書第2、61至68頁)，堪認被告方案最能發揮土地經濟效用，且對原告並無不利。又本件採被告方案，兩造受分配位置與系爭3筆土地使用之情形大致吻合，且土地上現有兩造公同共有之三合院，依被告方案，該三合院正廳、右護龍所坐落之基地及三合院之前方空地均由被告取得，此有利於三合院正廳及右護龍得藉由前方空地進出，反觀原告方案，其分割線與右護龍之位置過於接近，未保留相當寬度之通路，將使三合院正廳及右護龍之進

出不便利，相較之下，被告方案較符合使用現狀，亦可提升三合院及土地整體利用之經濟利益及效用。再參以被告方案，分割後各筆土地形狀均尚屬方正，且均臨巷道，對外交通均無不便，復與兩造占有位置，以及所搭建之鐵皮地上物位置大致相符，不論在建築利用，或就通行便利而言，均能發揮經濟效益，堪認系爭3筆土地依被告方案分割，應屬公平適當。從而，本院綜合考量系爭3筆土地之地上物現況、對外通路情形、各共有人之意願及分割後之整體效益等一切情狀，被告方案對兩造較公平、合理，符合系爭3筆土地整體利用價值，並兼顧兩造共有價值平等均衡原則，而為可採，爰依此合併分割系爭3筆土地如主文第1項所示。

4.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。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（最高法院57年台上字第2117號判例意旨參照）。本件按如主文第1項所示之方法合併分割，由於臨路情形、土地形狀及受分配位置不同，並不能單憑受分配土地之面積以決定其價值，本院為決定兩造間應互相補償之金額，囑託「長信不動產估價師事務所」鑑定系爭3筆土地依被告方案合併分割後，各筆土地價值及共有人受分配土地價值增減而應補償及受補償之金額，此有不動產估價報告書可稽(見報告書第2頁)，且兩造均同意按上開鑑定結果互為補償，是本院考量上開鑑定結果，係鑑定人針對系爭3筆土地進行一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況等分析後，採比較法之估價方法所得之合理價格，堪認其鑑定結果應屬信實可靠，爰據此諭知被告應對原告補償44,163元。

四、末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。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法第824條之1第1項、第2項定有明文。查，系爭3筆土地原共有人楊人憲於111年3月14日將其應有部分2分之1，設定普通抵押權予原告，有土地登記第一類謄本可稽（見調卷第43至47頁），楊人憲並於同日將其應有部分2分之1以信託為原因移轉登記予原告（見本院卷第49至59頁），故原告為抵押權人亦為系爭3筆土地之共有人，同意分割且已參加本件訴訟，依前開規定，原告之抵押權於本件分割共有物判決確定時，應移存於其所分得之部分，併予敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　14　　日

民事第二庭　　法　　官　俞亦軒

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　　114　　年　　4　　月　　14　　日

書 記 官　鄭伊汝