

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第978號

原告 竑城科技股份有限公司

法定代理人 蔡美惠

訴訟代理人 李孟仁律師

被告 陳文豐

陳文裕

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年1月12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地號土地(面積11.76平方公尺)分歸原告取得。
- 二、原告應給付被告如附表二所示之補償金額。
- 三、訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

- 一、被告陳文豐經合法通知，無正當理由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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分比例如附表一所示。系爭土地無不分割之約定，且依其使用目的，亦無不能分割之情事，惟兩造未能就分割之方法達成協議，為便利將來土地管理使用及經濟效益，爰依民法第823條第1項、第824條規定，訴請分割系爭土地。另系爭土地面積僅有11.76平方公尺，倘依應有部分比例原物分割，將造成土地過度細分，各共有人均無法充分利用該土地，又緊臨系爭土地之同段412地號土地為訴外人即原告法定代理人蔡美惠所有，為發揮系爭土地之最大經濟效用，請求將系爭土地全部分歸原告，由原告依如附表二所示金額補償其他共有人(下稱系爭方案)等

01 語。並聲明：如主文第1、2項所示。

02 三、被告方面：

03 (一)被告陳文裕：同意系爭方案及附表二之補償金額等語。

04 (二)被告陳文豐經合法送達，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
05 書狀作何聲明或陳述。

06 四、得心證之理由：

07 (一)原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分之比例如附表一
08 「應有部分」欄所示，使用分區為「商四(1)」商業區，兩造
09 對於系爭土地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的致不
10 能分割之情形等事實，業據其提出土地登記第3類謄本、地
11 籍圖謄本、臺南市政府都市發展局都市計畫土地使用分區證
12 明書為證(本院114年度南司調字第88號卷【下稱調字卷】第
13 15至17頁，本院卷第35頁)，並有土地建物查詢資料附卷可
14 查(調字卷第35至36頁)，且為被告陳文裕所不爭執，而被告
15 陳文豐經合法通知，未於言詞辯論期日到場陳述意見，亦未
16 提出任何書狀，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規
17 定，應視同自認，是此部分事實，堪信為真實。

18 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
19 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
20 在此限，民法第823條第1項定有明文。故共有物依其使用目
21 的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得
22 隨時請求分割。查系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表
23 一所示，並無因物之使用目的而不能分割，或約定不分割之
24 情事，且就本件共有物分割事宜，前經本院臺南簡易庭進行
25 調解，惟因兩造就差額找補之價額未能達成共識而調解不成
26 立，此有本院臺南簡易庭調解事件進行單在卷可稽(調字卷
27 第57至59頁)，足徵兩造無法就系爭土地之分割方式達成協
28 議，是原告依前揭法律規定，提起本件訴訟請求裁判分割系
29 爭土地，即屬有據，應予准許。

30 (三)次按共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得依任何共
31 有人之聲請，命為以原物分配於各共有人。但各共有均受

01 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；原物
02 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
03 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
04 配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又裁判分割共
05 有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共
06 有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現
07 況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益等，而本
08 其自由裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或
09 分管約定之拘束（最高法院70年度台上字第3468號、93年度
10 台上字第1797號判決意旨參照）。

11 (四)經查，系爭土地面積為11.76平方公尺，兩造權利範圍如附
12 表一所示，使用現狀為空地等情，有系爭土地之土地建物查
13 詢資料、現況照片在卷可稽(調字卷第35至36頁、本院卷第3
14 3頁)。本院審酌系爭土地面積不大，若按權利範圍分配系爭
15 土地，未來恐亦有細分土地而無法充分利用分得土地之虞，
16 若能與臨地合併利用，應得發揮土地之最大經濟效用；況
17 且，系爭土地目前為空地，並無任何人實際使用，與土地間
18 尚無因利用關係而應由共有人其中1人或數人共有取得土地
19 之特別情感因素存在；復衡以陳文裕表示同意系爭方案等語
20 (本院卷第40、90頁)，陳文豐經本院通知未到庭，亦未提出
21 任何書狀就分割方式表達其意願及方案，故綜合上情，並斟
22 酌系爭土地之型態、使用現況、整體經濟效用及全體共有
23 人之利害關係等一切情狀，認為系爭方案將系爭土地分歸原告
24 單獨取得，由原告依市價補償其他共有人，符合多數共有
25 人之意願，亦得最大程度發揮系爭土地之經濟效用，應屬符合
26 公平原則及全體共有人利益之最適當方案為可採。

27 (五)再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
28 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
29 有明文。查系爭土地依系爭方案分割後，除原告可獲分配原
30 物外，其餘共有人即被告則未分得土地，自應由分得土地之
31 原告以金錢補償未分得土地之被告。經本院囑託哲宇不動產

01 估價師事務所就系爭土地依照系爭方案分割後，原告應補償
02 被告之金額為何進行鑑定，鑑定結果為原告應分別補償被告
03 如附表二所示之金額，此有外附之不動產報告書（下稱系爭
04 鑑價報告）可參。本院審酌該鑑定結果係不動產估價師針對
05 系爭土地各共有人之產權內容與個別條件、不動產市場現
06 況、政策面與經濟面等一般因素、近鄰地區之土地建物利用
07 情形、公共設施與交通運輸概況、未來發展趨勢等區域因
08 素，採比較法、土地開發分析法等估價方法進行評估而提出
09 之鑑定意見，且製作之人與兩造間並無利害關係，應無偏頗
10 之虞，另陳文裕亦表示同意依系爭鑑價報告所載之金額找補
11 等語（本院卷第90頁），故認系爭鑑價報告之鑑定結果應屬適
12 當且公允為可採，是本院審酌上情，爰以上開鑑定結果為本
13 件補償方式，亦即原告應給付被告如附表二所示之補償金
14 額。

15 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條規定，
16 請求分割系爭土地，應屬有據。併依系爭土地之使用現況、
17 應有部分比例各節，認以系爭方案將系爭土地原物分配與原
18 告，並由原告依附表二所示金額以金錢補償被告，為對兩造
19 公平並符經濟效益之分割方法，爰判決如主文第1項、第2項
20 所示。

21 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
22 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
23 勝訴之當事人負擔其一部；共同訴訟人，按其人數，平均分
24 擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，
25 法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第
26 80條之1、第85條第1項分別定有明文。查本件分割共有物事
27 件，原告與被告間實互蒙其利，且就系爭土地所受利益因權
28 利範圍比例而有不同，依此，本院認為本件第一審訴訟費用
29 由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔，
30 應為合理，並判決如主文第3項所示。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院

01 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一調查及論述，附
02 此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、80條之1、第85
04 條第1項但書。

05 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
06 民事第三庭 審判長法官 蘇正賢
07 法官 伍逸康
08 法官 羅蕙玲

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
15 書記官 曾美滋

16 附表一：

17

分割土地範圍：			
臺南市○○區○○段000地號土地（面積11.76平方公尺）			
編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	原告	5分之3	5分之3
2	陳文豐	5分之1	5分之1
3	陳文裕	5分之1	5分之1

18 附表二：（幣別：新臺幣）

19

各共有人找補金額			
編號	應補償人	受補償人	
		陳文豐	陳文裕
1	原告	453,213元	453,213元

