

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第142號

原告 郭聰德

訴訟代理人 張育瑋律師

被告 林致佑律師即陳林金宿之遺產管理人

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地，其分割方法為如附表一所示土地分歸原告單獨取得，暨由原告依附表二所示之金額補償被告。

訴訟費用由兩造按附表三所示比例負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，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：附表一所示臺南市○○區○○段000○000○000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分如附表一所示，系爭土地依物之使用目的無不能分割之情事，共有人就系爭土地亦未訂有不分割之期限，惟因兩造無法就分割方法達成協議，爰請求裁判分割。系爭土地均為都市計畫道路用地，被告為遺產管理人，事務所位於屏東，實際管理土地較為困難，故原告主張由原告取得系爭土地，並由原告金錢補償被告，屬適宜之分割方案，被告並已向原告表示對前開分割方案無意見。依民法第823、824條規定，提起本件訴訟。並聲明：兩造共有系爭土地分割由原告單獨取得，暨由原告以新臺幣（下同）2,300,000元補償被告。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

（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，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：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，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款分別定有明文。經查：系爭土地為兩造共有，應有部分各2分之1，均為都市計畫土地道路用地等情，有臺南市政府都市發展局都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、系爭土地查詢資料可佐（調字卷第23頁、本院卷第13-15頁），堪認為真。又原告主張系爭土地無因物之使用目的不得分割之情形，兩造亦無訂有不分割之期限，被告經合法通知後，未見被告有所爭執，堪信為真。兩造無法就本件協議分割，經本院調取本院113年度南司調字第329號卷宗核閱無訛，是原告訴請裁判分割系爭土地，洵屬有據。

(二)按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。經查：

- 1.系爭土地為都市計畫土地道路用地，其現況為道路，為臺南市安南區城北路871巷、城北路871巷87弄等情，有系爭土地之地籍圖資網路便民服務系統查詢資料、空照圖可憑（本院卷第27-29頁），堪認為真。
- 2.原告主張之分割方案為系爭土地分歸原告單獨取得，依系爭土地周圍道路用地之實價查詢資料所示買賣價格每坪約11,000元計算，被告就系爭土地應有部分比例2分之1核算價值2,035,440元，原告願以2,300,000元補償被告等語，業據其提出內政部不動產交易實價查詢服務網資料為證（調字卷第25

01 -26頁)，經合法通知被告表示意見，被告未提出書狀，亦
02 未到庭為任何陳述。原告主張本件無鑑價之必要，本院審酌
03 原告就找補數額計算之依據已提出內政部不動產交易實價查
04 詢服務網資料為據，未見被告反對或表示本件有鑑價之必
05 要，考量訴訟經濟，應無需令共有人再耗費數額非微之鑑價
06 費用，透過囑託不動產估價師事務所估算找補數額，本件應
07 無鑑價必要，原告主張之補償數額應屬可採。又原告請求分
08 割系爭土地，乃3筆土地，3筆土地之公告現值均相同，有上
09 開系爭土地查詢資料可佐，爰以原告補償金額2,300,000元
10 及3筆土地各別面積，分別核算各筆土地之補償金額如附表
11 二所示。

12 五、綜上所述，參酌共有物之性質、經濟效用、當事人之意願、
13 全體共有人之利益及未來之利用等情，本院認系爭土地應分
14 歸原告單獨取得，暨由原告依附表二所示金額補償被告，較
15 符合共有人之意願、利益、不動產經濟效益，亦有兼顧土地
16 目前之使用現況，有助於提高土地之經濟價值及效用，堪認
17 上開分割方案為適當、公允之分割方法，爰就系爭土地分割
18 方案諭知如主文第1項所示。

19 六、按民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償
20 之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動
21 產，有抵押權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併
22 登記，民法第824條之1第4項、第5項定有明文。故法院為裁
23 判分割時，就原物分割，並命金錢補償時，應就土地之金錢
24 補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理
25 共有物分割登記時，一併登記。經查：系爭土地分歸原告單
26 獨取得，原告應補償被告如附表二所示金額，業如前述，則
27 應受補償之被告，對於原告取得之系爭土地，在如附表二所
28 示之金額內，依民法第824條之1第4項、第5項之規定，依法
29 有法定抵押權，併予敘明。

30 七、又因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
31 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。
分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較
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，不因何造起訴而有不同，兩造之行為均可認係
按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故應由兩造按
應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰諭知如主文第2
項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
民事第二庭 法 官 楊亞臻

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 3 月 20 日
書記官 陳雅婷

附表一：

臺南市○○區○○段000地號土地（面積571.04平方公尺）

臺南市○○區○○段000地號土地（面積371.81平方公尺）

臺南市○○區○○段000地號土地（面積280.54平方公尺）

共有人	應有部分比例
原告郭聰德	2分之1
被告林致佑律師即陳林金宿之遺產管理人	2分之1

附表二：

土地	原告應補償被告之金額（新臺幣）
臺南市○○區○○段000地號土地	1,072,957元
臺南市○○區○○段000地號土地	699,020元
臺南市○○區○○段000地號土地	528,023元
	合計：2,300,000元

附表三：

共有人	訴訟費用負擔比例
-----	----------

(續上頁)

01

原告郭聰德	2分之1
被告林致佑律師即陳林金宿之遺產管理人	2分之1