

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度原訴字第26號

原告 周林素貞

訴訟代理人 卓育佐律師

被告 林玉梅

林秀梅

林葉花

林進義

高清雄

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月4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，分歸原告單獨取得。

兩造應提供補償金額及應受補償金額如附表二所示。

訴訟費用由兩造按附表一「應有部分」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，當事人主張之分割方案，僅供法院參考而已。因此，當事人主張之分割方案僅為攻擊或防禦方法，縱使於訴訟中為分割方法之變更或追加，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更或追加。查本件原告起訴時原亦列訴外人杜垂玲為被告，並聲明：(一)兩造共有坐落臺東縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地（下合稱系爭土地），其分割方法依附表一

01 「分割方法」欄所示。(二)原告應按附表一「補償金額」欄所
02 示金額分別補償被告杜垂玲、林玉梅、林秀梅、林葉花、林
03 進義、高清雄(見本院卷第11至12頁)。嗣原告與杜垂玲達
04 成調解,杜垂玲將其應有部分移轉予原告(見本院卷第85
05 頁、第109至151頁)。又經訴外人王明朝不動產估價師事務
06 所估價系爭土地價值並出具不動產估價報告書(下稱系爭估
07 價報告,隨卷外放)後,原告引用系爭估價報告資料,並更
08 正訴之聲明如下(見本院卷第201頁),係屬補充或更正事實
09 上或法律上之陳述,揆諸前揭規定,應予准許。

10 二、被告經合法通知,無正當理由均未於言詞辯論期日到場,核
11 無民事訴訟法第386條各款所列情形,爰依原告之聲請,由
12 其一造辯論而為判決。

13 貳、實體部分:

14 一、原告主張:系爭土地為兩造共有,各共有人之應有部分詳如
15 附表一所示。系爭土地並無因物之使用目的不能分割,亦無
16 契約訂有不分割之期限,因兩造無法就分割方法達成協議,
17 爰依民法第823條第1項本文之規定,提起本件訴訟。查原告
18 持有系爭土地之應有部分各260分之240,而其他共有人即被
19 告之應有部分比例不高,故原告盼採原物分配之分割方法,
20 由原告取得系爭土地之全部,使系爭土地所有權趨於一致以
21 發揮較高經濟價值,再引用系爭估價報告,按應有部分比例
22 以金錢補償被告。並聲明:(一)兩造共有系爭土地,其分割方
23 法依附表一「分割方法」欄所示。(二)原告應按附表一「補償
24 金額」欄所示金額分別補償被告林玉梅、林秀梅、林葉花、
25 林進義、高清雄。

26 二、被告經合法通知,均未於言詞辯論期日到場,亦未提出書狀
27 作何聲明或陳述。

28 三、本院之判斷:

29 (一)按各共有人,除法令另有規定外,得隨時請求分割共有物;
30 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
31 在此限,民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割,

01 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於
02 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
03 任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各
04 共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物
05 分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
06 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共
07 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配
08 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
09 者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或
10 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相
11 同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分
12 割，民法第824條第1至5項定有明文。又裁判分割共有物，
13 屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之
14 聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而
15 本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、
16 主張或分管約定之拘束。

17 (二)原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分為如附表一「應
18 有部分」欄所示；系爭土地並無不得分割之約定，亦無因物
19 之使用目的有不能分割之情事，兩造間復無法達成分割協議
20 等情，業據原告提出系爭土地登記謄本為證（見本院卷第51
21 至65頁），並有本院調解結果報告在卷可查（見本院卷第89
22 頁），復為被告所不爭執，自堪信為真實。則原告依上開規
23 定，自得請求裁判分割。

24 (三)按法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效
25 用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，並兼顧公平
26 之原則。若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須
27 先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價金分
28 配於各共有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按其應
29 有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一
30 途（最高法院94年度台上字第1768號判決意旨參照）。經
31 查，系爭土地使用分區為「風景區」，使用地類別為「農牧

01 用地」，現況做為農業或閒置等情，有系爭估價報告在卷可
02 查（見系爭估價報告第34、44、54頁）。原告主張由其單獨
03 分得系爭土地，惟被告於113年8月14日、113年12月4日言詞
04 辯論期日均未到場表示意見，且迄言詞辯論終結時，均未有
05 任何陳報或提出分割方案。又原告對系爭土地之應有部分為
06 240/260，而被告對系爭土地之應有部分均為4/260，是被告
07 對系爭土地之應有部分比例極小，若就系爭土地依各共有人
08 應有部分進行原物分割，將造成土地細分的結果，不利於土
09 地之利用。如由原告單獨分得系爭土地，可保持系爭土地之
10 完整性及規劃利用之彈性，進而提高土地經濟效益。是原告
11 主張系爭土地應分歸其一人取得，應為可採。

12 (四)又按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
13 應有部分受分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項
14 所明定。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補
15 償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為
16 斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分作為計算之標準，
17 且共有物原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及
18 分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之
19 共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為
20 補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有
21 物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院77
22 年度台上字第65號、90年度台上字第2214號判決意旨參
23 照）。本件經囑託王明朝不動產估價師事務所鑑定系爭土地
24 之市價，有系爭估價報告在卷可稽，系爭估價報告已考量系
25 爭土地之面積、地形、臨路條件、使用分區、不動產市場景
26 氣概況、鄰近土地利用狀況及市場行情等因素，採用比較法
27 等估價方法進行評估，評估過程均已詳載於系爭估價報告
28 內，其鑑定並無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情
29 事，且為原告所引用，堪認系爭估價報告可資憑採。是本院
30 認以系爭估價報告鑑定如附表二所示之方式計算補償金額，
31 應屬合理。

01 五、綜上所述，本院審酌系爭土地性質、目前使用現狀、分割後
02 之經濟效用及整體利用價值等因素，認原告主張之分割分案
03 為適當，其中共有人不能按其應有部分受分配者，互相補償
04 之金額如附表二所示，爰判決如主文第1、2項所示。

05 六、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
06 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
07 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。

08 共有人就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告起訴
09 請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參考，就
10 該部分並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原告請求分
11 割共有物為有理由，並依其所述方式定分割方法，亦屬共有
12 人共蒙其利，如僅因法院准原告分割共有物之請求，即命被
13 告應負擔全部訴訟費用，不免失衡。關於訴訟費用負擔，參
14 酌前揭說明，以共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬
15 事理之平，爰酌定如主文第3項所示。

16 七、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
17 於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

20 民事第一庭 法官 朱家寬

21 以上正本係照原本作成。

22 對於本件判決如有不服，應於判決送達後20日內向本院提出上訴
23 狀，同時表明上訴理由；如於判決宣示後送達前提起上訴者，應
24 於判決送達後10日內補具上訴理由書（均應按他造當事人人數檢
25 附繕本）。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

27 書記官 陳憶萱

28 附表一：

29

不動產地號 或建號	共有人	應有部分 (權狀範圍)	分割方法	補償金額
臺東縣○○	周林素貞	260分之240	由原告單	經 鑑 價

鄉○○段000 地號	林玉梅	260分之4	獨取得	後，原告依應有部分比例以金錢補償各共有人。
	林秀梅	260分之4		
	林葉花	260分之4		
	林進義	260分之4		
	高清雄	260分之4		
臺東縣○○ 鄉○○段000 地號	周林素貞	260分之240	由原告單獨取得	經鑑價後，原告依應有部分比例以金錢補償各共有人。
	林玉梅	260分之4		
	林秀梅	260分之4		
	林葉花	260分之4		
	林進義	260分之4		
	高清雄	260分之4		
臺東縣○○ 鄉○○段000 地號	周林素貞	260分之240	由原告單獨取得	經鑑價後，原告依應有部分比例以金錢補償各共有人
	林玉梅	260分之4		
	林秀梅	260分之4		
	林葉花	260分之4		
	林進義	260分之4		
	高清雄	260分之4		

附表二：各共有人所有權價值及互相找補金額（新臺幣）

共有人姓名	所有權範圍	應有部分之價值 (應受分配金額)	實際分配金額	應補償他人金額	應受補償金額
周林素貞	240/260	2,880,020	3,120,025	240,005	0
林玉梅	4/260	48,001	0	0	48,001
林秀梅	4/260	48,001	0	0	48,001
林葉花	4/260	48,001	0	0	48,001

(續上頁)

01

林進義	4/260	48,001	0	0	48,001
高清雄	4/260	48,001	0	0	48,001