

臺灣臺東地方法院民事簡易判決

112年度東簡字第122號

原告 陽秀雲
訴訟代理人 趙忠源律師
林夏陞律師（已解除委任）
被告 王武吉
王顥翰
王俊明

王俊智

鄭雪玉

王秀娟

王聖維

王聖銘

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示之土地，分割方法如附圖二及附表二所示。

二、兩造應依附表二所示金額互為補償。

三、訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、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條定有明文。本件原告訴之聲明自起訴時起，迄至言詞辯論終結時，雖有變更其分割方案，惟按共有人因共有物分割之方法不能協議決

01 定，而提起請求分割共有物之訴，乃屬形成判決，法院應依
02 民法第824條命為適當之分割，不受當事人聲明之拘束，是
03 當事人主張之分割方案，屬攻擊防禦方法，縱於訴訟中為分
04 割方案之變更，僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而
05 非訴之變更或追加，是原告之聲明縱有變更，亦未影響其本
06 件請求之訴訟標的為共有物分割。查原告起訴時原聲明為：
07 「請求將兩造共有坐落於臺東縣○○鄉○○段000地號土地
08 （使用分區：山坡地保育區，使用地類別：丙種建築用地，
09 面積：803.66平方公尺。下稱系爭土地）分割。分割方法為
10 原物分配如附圖一所示，編號A部分土地分歸原告所有，編
11 號B部分土地分歸被告王顥翰所有，編號C部分土地分歸被告
12 王俊明、王俊智共有，編號D部分土地分歸被告王武吉所
13 有，編號E部分土地分歸被告鄭雪玉、王秀娟、王聖維、王
14 聖銘共同共有。」（見本院卷第49頁）；嗣於本院民國113
15 年10月4日言詞辯論時變更聲明如主文第1、2項所示，僅涉
16 及分割方案之補充，係屬補充事實上之陳述，揆諸上開規
17 定，應屬合法。

18 二、本件被告王俊明、王俊智、鄭雪玉、王秀娟、王聖維、王聖
19 銘經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，皆核無民事訴訟
20 法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而
21 為判決。

22 貳、實體部分

23 一、原告主張：

24 （一）系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附表一
25 所示。系爭土地為山坡地保育區內丙種建築用地，其上除有
26 一棟被告王顥翰所有、目前荒廢未使用之同段2建號建物
27 （門牌號碼：臺東縣○○鄉○○路00○0號，下稱系爭建
28 物）外，其餘均為空地，為求地盡其利，爰依民法第823
29 條、第824條之規定，提起本件訴訟。

30 （二）並聲明：如主文第1、2項所示。

31 二、被告部分：

01 (一)被告王武吉、王顥翰部分：同意原告所提如主文第1、2項所
02 示之分割方案及找補金額。

03 (二)被告王俊明、王俊智、鄭雪玉、王秀娟、王聖維、王聖銘部
04 分：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀表示意見。

05 三、得心證之理由

06 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
09 方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，為適
10 當之分配。民法第823條第1項、第824條第1、2項分別定有
11 明文。

12 (二)系爭土地為兩造共有，使用分區為山坡地保育區，使用地類
13 別為丙種建築用地，並無不能分割之情形，且兩造就系爭土
14 地並末有不分割之約定等情，有系爭土地之土地登記公務用
15 謄本、臺東縣政府113年3月7日府地籍字第1130050622號
16 函、臺東縣關山地政事務所113年3月5日東關地登字第11300
17 01212號及臺東縣政府111年12月5日府地測字第1110261489
18 號函及該所113年7月15日東關地測字第1130004535號函在卷
19 可佐（見本院卷第40頁至第42頁、第100頁至第101頁、第10
20 3頁、第186頁）；而原告起訴前無法與全部共有人達成協
21 議，經本院通知全體共有人開庭多次，被告大部分未到庭，
22 致就分割方法無法達成一致之協議，則依前開規定，原告訴
23 請裁判分割系爭土地，自屬有據，應予准許。

24 (三)次按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
25 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項亦
26 有明文。又法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部
27 分之比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部分
28 之比例定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例分
29 配原物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824
30 條第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，以
31 金錢補償之（最高法院72年度台上字第829號判決意旨參

照)。易言之，共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及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補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決參照）。又法院裁判分割共有物，不受當事人聲明之拘束，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、經濟效用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，兼顧各取得部分之裏地通路問題、分割後各部分之經濟效益與其應有部分之比值、均衡公平原則等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。

(四)本院審酌：

1. 系爭土地為兩種建築用地，該土地西南側、東南側均與道路相鄰，系爭土地上有所有權人為被告王顥翰之系爭建物，而被告王武吉表示希望能使系爭建物完整坐落在被告王顥翰分得之土地上，若因此使被告王顥翰分得土地面積超過其應有部分，則其願意減少自己可分得土地面積，以增加被告王顥翰分得土地面積等情，業經本院會同地政人員、原告及被告王武吉、王顥翰至現場履勘查明，且據被告王武吉陳明在卷，有本院113年6月25日勘驗筆錄、現場照片可考（見本院卷第172頁至第183頁），並有系爭建物之建物登記公務用謄本、臺東縣稅務局113年2月29日東稅房字第1130105021號函及其附件系爭建物之房屋稅籍證明書附卷可稽（見本院卷第31頁、第106頁）。
2. 觀諸原告於113年6月25日現場勘驗所主張分割方案（參附圖二，見本院卷第187頁），使分得土地之共有人至少有一側以上均得面臨道路，可供通行使用，且各共有人分得土地形狀方正完整，面積亦足供建築使用，可發揮土地經濟上之利

01 用價值，且系爭建物亦完全坐落在被告王顥翰分得土地上。
02 執此，如附圖二所示分割方案，應可採用。

03 3. 系爭土地依附圖二所示方案分割後之價值及應找補金額，經
04 本院囑託王明朝不動產估價師事務所進行鑑定，經該事務所
05 考量系爭土地之使用分區、使用地類別、使用現況、一般因
06 素、區域因素、個別因素、不動產市場供需現況、土地利用
07 情況、土地形狀、寬深度比、地勢等宗地條件、道路條件、
08 與系爭土地條件相同或相似之鄰近土地之實價登錄資料及交
09 易情形等等因素，進行評估，得出共有人間互相找補之金額
10 如附表二所示，有該所113年10月25日函所附之不動產估價
11 報告書可憑（函文及估價報告書外放）。而上開鑑定意見係
12 鑑定機關依據客觀事證，所為之專業判斷，本院自應予尊
13 重，且到庭之兩造對於鑑定之找補金額，均未爭執（見本院
14 卷第253頁），其餘被告則未到庭爭執，自應依上開估價報告
15 書之鑑定結果，由兩造分別按附表二所示金額提出補償及受
16 補償。

17 四、綜上所述，原告請求將兩造所共有之系爭土地分割，於法並
18 無不合。本院斟酌上開各情，認系爭土地應依附圖二所示方
19 案為分割，分歸兩造按附表二所示面積各自取得或保持共
20 有，並就取得部分價值與應有部分不同部分，依附表二所示
21 金額提出補償及受補償，最為公平妥適，爰判決如主文第1
22 項、第2項所示。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或所提證據，經
24 審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
25 明。

26 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
27 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
28 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
29 文。本件雖准依原告請求分割兩造共有土地，然分割方法係
30 法院考量全體共有人利益，認原告主張之分割方案為可採，
31 兩造均同受其利，若全由敗訴之當事人負擔訴訟費用顯失公

平，爰依前揭規定，就訴訟費用命由兩造按「訴訟費用負擔比例」負擔。

中華民國 113 年 12 月 27 日
臺東簡易庭 法官 吳俐臻

以上正本係照原本作成。

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應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 113 年 12 月 30 日
書記官 鄭筑安

附表一：系爭土地各共有人之應有部分及訴訟費用負擔比例

土地：臺東縣○○鄉○○段000地號土地 面積：830.66平方公尺			
編號	共 有 人	分割前 應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	陽秀雲	5分之1	5分之1
2	王灝翰	同上	同上
3	王武吉	同上	同上
4	鄭雪玉、王秀娟、王聖維、王聖銘	公同共有5分之1	連帶負擔5分之1
5	王俊明	10分之1	10分之1
6	王俊智	10分之1	10分之1

附表二

編號	所有權人	分割後 取得位置	持分面積 (平方公尺)	分配面積 (平方公尺)	持分價值 (新臺幣)	分配價值 (新臺幣)	超額分配應提 供補償金額 (新臺幣)	分配不足應接 受補償金額 (新臺幣)	備 註
1	陽秀雲	附圖二 編號A	166.13m ²	同左	29萬9,002元	30萬8,670元	9,668元		
2	王灝翰	附圖二 編號B	同上	282.04m ²	同上	51萬0,210元	21萬1,208元		
3	王武吉	附圖二 編號C	同上	50.22m ²	同上	8萬7,182元		21萬1,820元	
4	鄭雪玉、 王秀娟、 王聖維、 王聖銘	附圖二 編號D	同上	同左	同上	29萬6,542元		2,460元	分割後維持共有之應有部分比例：公同共有1分之1
5	王俊明	附圖二 編號E1	83.07m ²	同左	14萬9,501元	14萬6,203元		3,298元	
6	王俊智	附圖二 編號E2	83.07m ²	同左	同上	同上		同上	
合			830.66m ²	同左	149萬5,010元	同左	22萬0,876元	22萬0,876元	

(續上頁)

01

計									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--