臺灣雲林地方法院民事判決

109年度訴字第350號

原　　告　林登豐
訴訟代理人　廖元應律師
被　　告　廖國樑
000000000000000000
　　廖國彬
　　廖木鐸
000000000000000000
訴訟代理人　廖文典
被　　告　廖木林
　　林登賜
訴訟代理人　嚴庚辰律師
　　嚴奇均律師
被　　告　廖國隆
　　廖婕妤即廖雪君
000000000000000000
000000000000000000
　　廖雪杏
000000000000000000
　　廖雪利
000000000000000000

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○段000地號土地，面積372.48平方公尺，其分割方法為如附圖一即雲林縣西螺地政事務所複丈日期民國109年11月12日乙案所示：編號甲，面積217.28平方公尺之土地分歸被告林登賜單獨取得；編號乙，面積62.08平方公尺之土地分歸原告單獨取得；編號丙，面積93.12平方公尺之土地分歸被告廖國樑、被告廖國彬、被告廖木鐸、被告廖木林、被告

廖國隆、被告廖婕妤即廖雪君、被告廖雪杏、被告廖雪利依附表二所示應有部分比例保持共有取得。被告林登賜應補償原告、被告廖國樑、被告廖國彬、被告廖木鐸、被告廖木林、被告廖國隆、被告廖婕妤即廖雪君、被告廖雪杏、被告廖雪利之金額如附表七所示。

訴訟費用由兩造按附表一所示比例負擔。

事實及理由

一、本件被告廖國樑、被告廖木鐸、被告廖木林、被告廖國隆、被告廖婕妤即廖雪君、被告廖雪杏、被告廖雪利經合法通知，皆未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款之情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張略以：

㈠兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○段000地號土地，面積372.48平方公尺（下稱系爭土地），應有部分如附表一所示，兩造就系爭土地未訂有不能分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割情事，且共有人間無法達成協議，依民法第823 條第1 項規定，原告自得隨時請求分割系爭土地。

㈡系爭土地如依附圖二即雲林縣西螺地政事務所複丈日期民國109年12月8日土地複丈成果圖丙案（下稱附圖二）所示，符合兩造使用現況，如有分配不足者，以金錢補償，應為適當公允之分割方案，綜上，聲明：系爭土地分割方法為如附圖二所示，編號甲1，面積98.80平方公尺之土地分歸原告單獨所有；編號乙1，面積180.56平方公尺之土地分歸被告林登賜單獨所有；編號丙1，面積93.12平方公尺之土地，分歸被告廖國樑、被告廖國彬、被告廖木鐸、被告廖木林、被告廖國隆、被告廖婕妤即廖雪君、被告廖雪杏、被告廖雪利依原應有部分比例保持共有。兩造互相補償之金額依鑑價報告所示。

三、被告抗辯略以：

㈠被告林登賜抗辯略以：如採附圖二即丙案，無異將被告林登賜應有部分強迫賣給原告，且共有土地並非先占先贏，原告

占用系爭土地60多年也沒有繳納租金給其他共有人，故附圖一即雲林縣西螺地政事務所複丈日期109年11月12日土地複丈成果圖乙案（下稱附圖一）依共有人應有部分面積分配，雖需找補，但才是最公平的方案。

㈡被告廖國彬：對乙案、丙案均無意見。

㈢被告廖木鐸、被告廖國隆未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭抗辯略以：沒有意見。

㈣被告廖國樑、被告廖木林、被告廖婕妤即廖雪君、被告廖雪杏、被告廖雪利均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款前段、第3項、第4項分別定有明文。查系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示，有系爭土地登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第33至37頁），而原告主張兩造就系爭土地並無不為分割期限之約定，亦無使用目的上不能分割之情事，兩造無法達成分割協議之事實，未見被告就此爭執，堪認為真實，則原告依上開規定，訴請裁判分割系爭土地，核屬有據，應予准許。

㈡次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（最高法院74年度第1次民事庭會議決議(二)、49年台上字第2569號判決、96年度台上字第108號判決意旨參照）。經查：

1.系爭土地北側蓋有磚造瓦頂平房建物4間，南側部分為空地，西側臨大同路，北側臨中山東路，據原告表示，系爭土地上北側之磚造平房即大同路72號為其所有並居住使用，其餘建物均為被告林登賜所有，但被告林登賜並未使用，另東側同段392地號土地為被告林登賜、被告廖國樑、被告廖國彬、被告廖木鐸、被告廖木林、被告廖國隆、被告廖婕妤即廖雪君、被告廖雪杏、被告廖雪利等廖姓一族與他人共有等情，業據本院於109 年4 月17日會同兩造及地政人員履勘現場屬實，製有履勘筆錄、現場照片在卷可佐（見本院卷第87至96頁），並經地政人員將系爭土地建物現況繪製複丈成果圖附卷可憑（見本院卷第131頁），亦有同段392地號土地登記第一類謄本附卷為佐（見本院卷第13至127頁），堪認為真。

2.按共有物之原物分割，依民法第825 條規定，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。故如共有物之價值因位置不同而有差異，因原物分割而取得之價值較其應有部分折算價值為多者，即應以金錢補償其分配價值較少之共有人。如分配較多及較少之共有人均為多數時，為期公平，並符上開共有物應有部分互相移轉之原則，該每一分配較多之共有人即應就其補償金額，對於分配較少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（最高法院87年度台上字第28號判決意旨可參）。系爭土地不論依乙案或丙案分割，各區塊均臨路，無袋地之虞，且均是將被告廖國樑、被告廖國彬、被告廖木鐸、被告廖木林、被告廖國隆、被告廖婕妤即廖雪君、被告廖雪杏、被告廖雪利分配在系爭土地最南方

之位置並保持共有，而被告廖國樑、被告廖國彬、被告廖木鐸、被告廖木林、被告廖國隆、被告廖婕妤即廖雪君、被告廖雪杏、被告廖雪利均為鄰地即同段392地號土地之共有人之一部分，有同段392地號土地登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第113至127頁），故無論乙案或丙案都可使被告廖國樑、被告廖國彬、被告廖木鐸、被告廖木林、被告廖國隆、被告廖婕妤即廖雪君、被告廖雪杏、被告廖雪利等人所分配之位置與其他土地合併利用，且不論乙案或丙案，被告廖國樑、被告廖國彬、被告廖木鐸、被告廖木林、被告廖國隆、被告廖婕妤即廖雪君、被告廖雪杏、被告廖雪利均未表示反對意見，故其中爭執較大者應為原告與被告林登賜究竟應如何分配。原告主張應依丙案為分配，被告林登賜主張應依乙案為分配，而因乙案、丙案其共有人分配之位置、土地形狀、面積各不同，價值應有差異，自有以金錢互為補償之必要，故本院囑託城鄉不動產估價師聯合事務所就附圖一、二所示各區塊土地進行估價，該估價師事務所採獨立估價原則，依比較法與土地開發分析法2 種估價方法，經比較、分析、調整，評定附圖一、附圖二分割方案中各區塊之適當價格，核其估價方式堪稱公允、適當，應屬可採。而經估價後，附圖一、二各區塊土地之價值如附表三、附表四所示。是兩造如依附圖一、二分割前、後土地之價值互有增減如附表五、附表六所示，而每一分配較多之共有人即應就其補償金額，對於分配較少之共有人全體為補償，經計算後，應互為補償如附表七、附表八所示。

3.本院考量以下情形：

①原告始終陳稱希望保留其現在居住之房屋所坐落之土地，但如果將原告占用系爭土地之位置現況作為系爭土地之分割方式，亦即將雲林縣○○鎮○○路00號房屋坐落土地分歸原告，則將使被告林登賜分得的土地切割為南北兩塊，中間夾有原告分得的土地，造成被告林登賜所分得之土地不能合併利用之弊，顯然獨厚於原告而有損於被告林登賜，故而此方

案（見本院卷第173頁）並不可採。

②如果依附圖二丙案所示，將含原告房屋坐落土地至北側馬路之土地均分給原告，被告林登賜分在中間，最南邊分給被告廖姓共有人等，各共有人分得區塊完整，是可採之分割方案，但因原告就系爭土地之應有部分僅12分之2，被告林登賜應有部分為12分之7，高於原告3倍之多，原告應有部分換算面積不足以涵蓋附圖二丙案甲1部分，又經鑑價結果，原告分得土地雙面臨路，市場價值較高，原告必須補償其他共有人高達新臺幣（下同）2,071,344元（見附表八），與附圖一乙案相較，懸殊性太大。又如果減縮原告分得之面積，因原告房子坐落於系爭土地北邊但未臨最北邊之馬路，自最北方起算減縮原告分得面積仍無法達成將原告房屋坐落土地分給原告之意願，又如果僅將原告房子坐落土地分給原告，又會造成如①所示將被告林登賜分得土地一分為二之結果，故上開方式均非最佳的分割方案，應考量其他分割方式。

③如果依附圖一乙案所示，將被告林登賜分在系爭土地最北方，原告分在中間，最南邊分給被告廖姓共有人等，依各共有人應有部分比例換算面積分配，各共有人面積並無增減，惟因被告林登賜分得之土地雙面臨路，市場價值較高，經鑑價後，被告林登賜應補償其他共有人503,366元（見附表七），較丙案中原告應提出補償金額2,071,344元而言，顯然較為衡平，況且被告林登賜就系爭土地之應有部分大於2分之1以上，如將其分配在附圖一乙案甲區塊，由被告林登賜以金錢補償其他共有人，亦較符合系爭土地原本權利狀態。至於原告固稱如此將會造成原告無屋可住之情形等語，然而，雲林縣○○鎮○○路00號為一瓦頂平房，甚為老舊，有現場照片在卷可憑（見本院卷第91至96頁、第21至23頁），顯然房屋並無經濟價值，雖然原告爭執目前仍居住於該房屋內，但共有人利用土地之現況僅為分割之參考依據之一，本院仍需要考量全體共有人之公平與利益做一整體之考量與分配，而本件為何無法將雲林縣○○鎮○○路00號房屋

坐落之土地分歸原告，本院認定已如前述，故原告此部分之抗辯，並非可採。

4.故本院審酌上情及分割後土地發揮最大經濟效用等一切情狀，認如附圖一乙案所示之分割方案符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方法。

㈢綜上，原告請求裁判分割系爭土地為有理由，應予准許，爰諭知系爭土地分割方法、共有人間補償方式如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述，附為敘明。

六、又因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗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。分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造依附表一所示應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1 、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　23　　日

民事第二庭　　法　官　洪儀芳

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　　110　　年　　3　　月　　23　　日

書記官　林左茹

附表一

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔之比例
1	林登豐	6分之1	6分之1

2	廖國樑	40分之1	40分之1
3	廖國彬	40分之1	40分之1
4	廖木鐸	20分之1	20分之1
5	廖木林	20分之1	20分之1
6	林登賜	12分之7	12分之7
7	廖國隆	20分之1	20分之1
8	廖雪君	60分之1	60分之1
9	廖雪杏	60分之1	60分之1
10	廖雪利	60分之1	60分之1

附表二

附圖一乙案編號丙部分		
編號	共有人	附圖一乙案編號丙應有部分比例
1	廖國樑	10分之1
2	廖國彬	10分之1
3	廖木鐸	5分之1
4	廖木林	5分之1
5	廖國隆	5分之1
6	廖雪君	15分之1
7	廖雪杏	15分之1
8	廖雪利	15分之1

附表三：

乙案分割方案各區塊價值

編號	面積	單價（元）（新臺幣）	總價（元）（新臺幣）
甲	217.28平方公尺	56,200元	12,211,136元
乙	62.08平方公尺	51,900元	3,221,952元

丙	93.12平方公尺	49,800元	4,637,376元

附表四：

丙案分割方案各區塊價值

編號	面積	單價（元/平方公尺）（新臺幣）	總價（元）（新臺幣）
甲1	98.80平方公尺	54,100元	5,345,080元
乙1	180.56平方公尺	53,500元	9,659,960元
丙1	93.12平方公尺	49,800元	4,637,376元

附表五：

共有人如採乙案分割方案分割前、後土地之價值增減

共有人	持分面積（㎡）	持分價值（元）（新臺幣）	分配編號	分配面積（㎡）	分配總面積（㎡）	分割後持分	共有人分配價值（元）（新臺幣）	分配總價值（元）（新臺幣）	共有人找補金額（元）（新臺幣）
林登豐	62.08	3,345,077	乙	62.08	62.08	1/1	3,221,952	3,221,952	-123,125
林登賜	217.28	11,707,770	甲	217.28	217.28	1/1	12,211,136	12,211,136	503,366
廖國樑	9.31	501,762	丙	9.31	93.12	1/10	463,738	4,637,376	-38,024
廖國彬	9.31	501,762		9.31		1/10	463,738		-38,024
廖木鐸	18.62	1,003,523		18.62		2/10	927,475		-76,048
廖木林	18.62	1,003,523		18.62		2/10	927,475		-76,048
廖國隆	18.62	1,003,523		18.62		2/10	927,475		-76,048
廖雪君	6.21	334,508		6.21		1/15	309,158		-25,350
廖雪杏	6.21	334,508		6.21		1/15	309,158		-25,350
廖雪利	6.22	334,508		6.22		1/15	309,159		-25,349

附表六：

共有人如採丙案分割方案分割前、後土地之價值增減

共有人	持分面積（㎡）	持分價值（元）（新臺幣）	分配編號	分配面積（㎡）	分配總面積（㎡）	持分	共有人分配價值（元）（新臺幣）	分配總價值（元）（新臺幣）	共有人找補金額（元）（新臺幣）
林登豐	62.08	3,273,736	甲1	98.80	98.80	1/1	5,345,080	5,345,080	2,071,344
林登賜	217.28	11,458,075	乙1	180.56	180.56	1/1	9,659,960	9,659,960	-1,798,115
廖國樑	9.31	491,060	丙1	9.31	93.12	1/10	463,738	4,637,376	-27,322
廖國彬	9.31	491,060		9.31		1/10	463,738		-27,322
廖木鐸	18.62	982,121		18.62		2/10	927,475		-54,646
廖木林	18.62	982,121		18.62		2/10	927,475		-54,646

（續上頁）

廖國隆	18.62	982,121		18.62		2/10	927,475		-54,646
廖雪君	6.21	327,374		6.21		1/15	309,158		-18,216
廖雪杏	6.21	327,374		6.21		1/15	309,158		-18,216
廖雪利	6.22	327,374		6.22		1/15	309,159		-18,215

附表七：乙案分割方案找補配賦表

所有權人應得金額（元）（新臺幣）	林登豐	廖國樑	廖國彬	廖木鐸	廖木林	廖國隆	廖雪君	廖雪杏	廖雪利	應得金額總計
	-123,125	-38,024	-38,024	-76,048	-76,048	-76,048	-25,350	-25,350	-25,349	-503,366
所有權人應付金額（元）（新臺幣）	123,125	38,024	38,024	76,048	76,048	76,048	25,350	25,350	25,349	503,366
林登賜										
503,366										
應付金額總計	123,125	38,024	38,024	76,048	76,048	76,048	25,350	25,350	25,349	0
503,366										

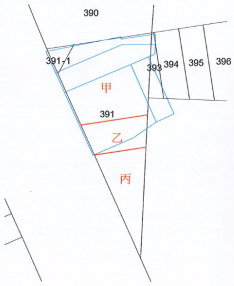
附表八：丙案分割分案找補配賦表

所有權人應得金額（元）（新臺幣）	林登賜	廖國樑	廖國彬	廖木鐸	廖木林	廖國隆	廖雪君	廖雪杏	廖雪利	應得金額總計
	-1,798,115	-27,322	-27,322	-54,646	-54,646	-54,646	-18,216	-18,216	-18,215	-2,071,344
所有權人應付金額（元）（新臺幣）	1,798,115	27,322	27,322	54,646	54,646	54,646	18,216	18,216	18,215	2,071,344
林登豐										
2,071,344										
應付金額總計	1,798,115	27,322	27,322	54,646	54,646	54,646	18,216	18,216	18,215	0
2,071,344										

附圖一：雲林縣西螺地政事務所複丈日期民國109年11月12日乙案

雲林縣西螺地政事務所土地複丈成果圖

土地坐落	雲林縣 西螺鎮 大同段 391地號
囑託法院及文號	臺灣雲林地方法院 雲院惠民愛 109年度訴字第350號
囑託事項	共有物分割 繪製分割方案 (乙案)
收件日期文號	109年11月4日 螺測地字第 167100 號
複丈日期	109年11月12日
附記	本複丈成果圖說僅供法院參考，不得發給土地所有權人。
說明	一、系爭土地屬數值區，比例尺為1/500，面積計算至小數點後第二位。 二、現場有已辦理保存登記之建物(大同段建號80)坐落於系爭土地，該土地屬建築法第11條所稱之建築基地，辦理分割複丈時應受建築基地法定空地分割辦法之限制。 1. 表地籍線 2. 表分割線 3. 表現有建物



大同段391地號分割方案(乙案)面積分配表

編號	共有人(關係人)	持分面積(平方公尺)	實際分配面積(平方公尺)	面積增減(平方公尺)
甲	林登賜	217.28		0.00
乙	林登豐	62.08		0.00
丙	廖國樑、廖國彬 廖木鐸、廖木林 廖國隆、廖雪君 廖雪吉、廖雪利	93.12		0.00
備註	一、本案分割條件為平行系爭土地北方地籍線，依照持分面積分割。			

主任郭競澤

比例尺：1/500　　主任 郭 競 澤　　中華民國109年11月12日

243

附圖二：雲林縣西螺地政事務所複丈日期民國109年12月8日丙案

雲林縣西螺地政事務所土地複丈成果圖

土地坐落	雲林縣 西螺鎮 大同段 391地號
囑託法院及文號	臺灣雲林地方法院 雲院惠民愛 109年度訴350字 第1099004740號
囑託事項	共有物分割 繪製分割方案 (丙案)
收件日期文號	109年11月26日 螺測地字第 178000 號
複丈日期	109年12月8日
附記	本複丈成果圖說僅供法院參考，不得發給土地所有權人。
說明	一、系爭土地屬數值區，比例尺為1/500，面積計算至小數點後第二位。 二、現場有已辦理保存登記之建物(大同段建號80)坐落於系爭土地，該土地屬建築法第11條所稱之建築基地，辦理分割複丈時應受建築基地法定空地分割辦法之限制。 1. 表地籍線 2. 表分割線



大同段391地號分割方案(丙案)面積分配表

編號	共有人(關係人)	持分面積(平方公尺)	實際分配面積(平方公尺)	面積增減(平方公尺)
甲1(A+B)	林登豐	62.08	98.80	+36.72
乙1(C)	林登賜	217.28	180.56	-36.72
丙1(D)	廖國樑、廖國彬 廖木鐸、廖木林 廖國隆、廖雪君 廖雪吉、廖雪利	93.12	93.12	0.00
備註	一、本案分割條件同甲案，編號重新分配如下:A+B重新編為甲1，由林登豐單獨取得，C重新編為乙1，由林登賜單獨取得，D重新編為丙1，由剩餘共有人依持分維持共有。 二、面積增減額以+號表示實際分配面積大於持分面積，以-號紅字表示實際分配面積小於持分面積。			

主任郭競澤

比例尺：1/500　　主任 郭 競 澤　　中華民國109年12月8日

263