

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第698號

原告 龍興建設有限公司

法定代理人 李宏鵬

訴訟代理人 林重仁律師

被告 蔡世樺

兼 上一人

訴訟代理人 蔡沛璇

被告 蔡建信

訴訟代理人 蔡友蒂

被告 黃秀卿

林育琦

訴訟代理人 黃麒文

被告 丁欣怡

訴訟代理人 蕭郁翰

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告與被告蔡世樺、蔡建信、黃秀卿、林育琦、丁欣怡共有坐落雲林縣○○鎮○○段○○○○○地號、面積一三一．〇五平方公尺土地，應分割如雲林縣虎尾地政事務所民國一一二年一月九日土地複丈成果圖即附圖修正分割方案甲案所示：(一)編號A部分面積一〇七．六四平方公尺土地為道路，分歸原告與被告蔡世樺、蔡建信、黃秀卿、林育琦、丁欣怡按原應有部分比例保持共有。(二)編號C部分面積〇．二三平方公尺土地，分歸原告取得。(三)編號D部分面積二三．一八平方公尺土地，分歸原告取得。

原告應補償被告蔡世樺、蔡建信、黃秀卿、林育琦、丁欣怡如附表一所示金額。

原告與被告蔡建信、黃秀卿、林育琦、丁欣怡、蔡沛璇共有坐落

01 雲林縣○○鎮○○段○○○○地號、面積二三三·八三平方公
02 尺土地，應分割如雲林縣虎尾地政事務所民國一一二年一月九日
03 土地複丈成果圖即附圖修正分割方案甲案所示：(一)編號B部分面
04 積二一〇·五九平方公尺土地為道路，分歸原告與被告蔡建信、
05 黃秀卿、林育琦、丁欣怡、蔡沛璇按原應有部分比例保持共有。
06 (二)編號E1部分面積八·六〇平方公尺土地，分歸原告龍興建設有
07 限公司取得。(三)編號E3部分面積四·五八平方公尺土地，分歸被
08 告蔡建信取得。(四)編號E2部分面積一〇·〇六平方公尺土地，分
09 歸被告黃秀卿取得。

10 被告蔡建信、黃秀卿應補償原告龍興建設有限公司、被告蔡沛
11 璇、林育琦、丁欣怡如附表二所示金額。

12 訴訟費用由兩造按附表三「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔
13 。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

16 本件被告蔡建信、黃秀卿、林育琦等人經本院通知，未於言
17 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，
18 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：

21 (一)坐落雲林縣○○鎮○○段00000地號，面積131.05平方公尺
22 土地（下稱445-1地號土地）為原告與被告蔡世樺、蔡建
23 信、黃秀卿、林育琦、丁欣怡共有，另坐落雲林縣○○鎮○○
24 段00000地號、面積233.83平方公尺土地（下稱439-2地號
25 土地），為原告與被告蔡建信、黃秀卿、林育琦、丁欣怡、
26 蔡沛璇共有，兩造之應有部分比例詳如附表三所示。系爭44
27 5-1、439-2地號兩筆土地大部分為道路，惟仍有小部分為空
28 地，致使原告所有同段445地號土地因未臨接道路，而無法
29 申請建築執照。又系爭445-1、439-2地號土地並無不能分割
30 之約定，亦無法律限制分割之規定，因共有人間不能達成分
31 割協議，為求土地之充分利用，為此請求裁判分割。又系爭

01 445-1、439-2地號土地南側為道路，北側臨接443、444、44
02 5地號土地部分為空地，其中443地號土地為被告蔡建信所
03 有，444地號土地為被告黃秀卿所有，445地號土地為原告所
04 有。原告主張之分割方案即雲林縣虎尾地政事務所民國112
05 年1月9日土地複丈成果圖即附圖修正分割方案甲案（下稱甲
06 案）所示分割方法，將系爭445-1、439-2地號土地大致按共
07 有人占有使用部分分割，分割後原告與被告蔡建信、黃秀卿
08 所分得之土地得以與其等所有之建地相連，合併使用，得以
09 發揮土地之最大效益，請求鈞院依甲案之分割方案分割。另
10 共有人未受分配部分，請求依不動產估價師鑑定報告計算兩
11 造於分割後面積增減之找補金額，以此互為找補等語。

12 二、被告蔡建信、黃秀卿、丁欣怡、林育琦、蔡世樺、蔡沛璇到
13 庭則表示：同意依甲案之分割方案分割，也同意依不動產估
14 價師鑑定報告書所載金額互為找補等語。

15 三、得心證之理由：

16 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
17 分割或契約訂有不分割之期限，不在此限。共有物之分割，
18 依共有人協議之方法行之。分割之方法，不能協議決定者，
19 法院得因任何共有人之聲請，命以原物分配於各共有人，民
20 法第823條第1項及第824條第1項、第2項第1款分別定
21 有明文。原告主張系爭445-1地號土地為原告與被告蔡世
22 樺、蔡建信、黃秀卿、林育琦、丁欣怡共有，系爭439-2地
23 號土地為原告與被告蔡建信、黃秀卿、林育琦、丁欣怡、蔡
24 沛璇共有，兩造之應有部分比例詳如附表三所示。兩造就系
25 爭445-1、439-2地號土地無法以協議方式分割，且系爭445-
26 1、439-2地號土地並無訂定不分割之期限，而系爭445-1、4
27 39-2地號土地依其使用目的亦非不能分割等情，業據原告提
28 出土地登記謄本為證，並為被告等人所不爭執，自堪信為真
29 實。則原告請求分割445-1、439-2地號土地，洵屬有據，應
30 予准許。

31 (二)按法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲明

、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因素（最高法院69年度台上字第3100號判決意旨參照）。經查，系爭445-1、439-2地號土地南邊大部分為道路，北側臨接443、444、445地號土地部分為空地，其中444地號土地為被告黃秀卿所有，443地號土地為被告蔡建信所有，445地號土地為原告所有，業經本院至現場勘驗明確，有勘驗筆錄及現況照片附卷可憑，堪信為真實。

(三)本院審酌系爭445-1、439-2地號土地南邊大部分為道路，北側臨接443、444、445地號土地部分為空地，由西往東依序臨接被告蔡建信、黃秀卿、原告所有之土地，為兩造所不爭執，為兼顧使用之現狀，多數共有人之意願、土地整體之利用價值，及兩造間共有價值平等均衡原則，認為本件分割方法應以甲案為基準，系爭445-1地號土地應分割如附圖甲案所示：(一)編號A部分面積107.64平方公尺土地為道路，分歸原告與被告蔡世樺、蔡建信、黃秀卿、林育琦、丁欣怡按原應有部分比例保持共有。(二)編號C部分面積0.23平方公尺土地，分歸原告取得。(三)編號D部分面積23.18平方公尺土地，分歸原告取得。系爭439-2地號土地應分割如附圖甲案所示：(一)編號B部分面積210.59平方公尺土地為道路，分歸原告與被告蔡建信、黃秀卿、蔡沛璇、林育琦、丁欣怡按原應有部分比例保持共有。(二)編號E1部分面積8.60平方公尺土地，分歸原告龍興建設有限公司取得。(三)編號E3部分面積4.58平方公尺土地，分歸被告蔡建信取得。(四)編號E2部分面積10.06平方公尺土地，分歸被告黃秀卿取得。此一分割方案，已兼顧兩造之分割意願，共有人所分得土地地形方正，使用便利，土地利用價值於分割後不至降低。從而，本件裁判分割，應以附圖甲案所示之分割方法分割為適當。

(四)又按，法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中

有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年度台上字第2117號判決意旨參照）。經查，系爭445-1地號土地分割後，被告蔡世樺、蔡建信、黃秀卿、林育琦、丁欣怡不能按其原應有部分受分配，原告則分配取得土地較其原應有部分面積為多；系爭439-2地號土地分割後，原告龍興建設有限公司、被告蔡沛璇、林育琦、丁欣怡不能按其原應有部分受分配，被告蔡建信、黃秀卿則分配取得土地較其原應有部分面積為多，揆諸前開說明，兩造就共有人中有不能按其應有部分受分配者，即應以金錢為補償。而系爭445-1、439-2地號土地經本院囑託石亦隆不動產估價師事務所鑑定兩造相互找補金額，有不動產估價報告書1份在卷可稽。本院審酌石亦隆不動產估價師事務所估價師針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及專業意見分析後，採用比較法及土地開發分析法兩種方法進行評估，其鑑價結果應堪採憑，自足採為兩造補償之基準。準此，兩造應互相金錢找補金額詳如附表一、二所示，爰定補償金額如主文第二、四項所示。

(五)又共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第1項、第2項第3款、第3項定有明文。本件被告林育琦於系爭二筆土地之應有部分，前經設定新臺幣（下同）684萬元之最高限額抵押權予訴外人元大商業銀行股份有限公司，被告丁欣怡於系爭二筆土地之應有部分，前經設定660萬元之最高限額抵押權予訴外人雲林縣台西鄉農會，被告蔡沛璇於系爭439-2地號土地之應有部分，前經設定216萬元、204萬元之最高限額抵

押權予訴外人雲林縣虎尾鎮農會，經本院向訴外人元大商業銀行股份有限公司、雲林縣台西鄉農會、雲林縣虎尾鎮農會告知訴訟，訴外人元大商業銀行股份有限公司、雲林縣台西鄉農會、雲林縣虎尾鎮農會經合法通知未到庭聲明參加訴訟，則依民事訴訟法第824條之1第2項第3款規定，其權利移存於被告林育琦、丁欣怡、蔡沛璇所分得之土地。準此，訴外人元大商業銀行股份有限公司對被告林育琦之抵押權，於分割後應轉載至被告林育琦分割後所取得附圖甲案所示編號A、B部分土地上；訴外人雲林縣台西鄉農會對被告丁欣怡之抵押權，於分割後應轉載至被告丁欣怡分割後所取得附圖甲案所示編號A、B部分土地上；另訴外人雲林縣虎尾鎮農會對被告蔡沛璇之抵押權，於分割後應轉載至被告蔡沛璇分割後所取得附圖甲案所示編號B部分土地上。訴外人元大商業銀行股份有限公司、雲林縣台西鄉農會、雲林縣虎尾鎮農會並對於林育琦、丁欣怡、蔡沛璇如附表一、二所示之金錢補償請求權有權利質權存在，附此敘明。

(六)綜上所述，原告依民法第823條第1項規定請求分割系爭445-1、439-2地號土地，為有理由，爰審酌系爭445-1、439-2地號土地之使用現況、兩造分割之意願，及兩造於分割後因分配面積互有增減等一切情狀，認應以附圖甲案所示之分割方法分割，並按附表一、二所示方法為補償為適當，爰判決如主文所示。

四、末按分割共有物事件本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，且兩造均因本件裁判分割均蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，故本院認於裁判分割共有物訴訟，於法院准予分割，原告之訴為有理由時，仍應由兩造分別依系爭土地原應有部分比例負擔訴訟費用較符合公平原則，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 112 年 6 月 13 日
民事第二庭 法 官 冷明珍

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 6 月 13 日

05 書記官 沈祐如

06 附表一（445-1地號土地部分；金額：新臺幣／元）：
07

受補償人／ 應受補償金額 (甲案)	應補償人／應提出補償金額	
	龍興建設 有限公司	受補償 金額合計
蔡世樺	42,232	42,232
蔡建信	53,747	53,747
黃秀卿	84,657	84,657
林育琦	12,481	12,481
丁欣怡	12,481	12,481
應補償金額合計	205,598	205,598

08 附表二（439-2地號土地部分；金額：新臺幣／元）：
09

受補償人／ 應受補償金額 (甲案)	應補償人／應提出補償金額		
	蔡建信	黃秀卿	受補償 金額合計
龍興建設有限公司	7,229	26,599	33,828
蔡沛璇	9,006	33,137	42,143
林育琦	2,647	9,741	12,388
丁欣怡	2,647	9,741	12,388
應補償金額合計	21,529	79,218	100,747

10 附表三：雲林縣○○鎮○○段00000○00000地號土地共有人之應
11 有部分及訴訟費用負擔之比例

01

編號	共有人姓名	445-1地號之應有部分	439-2地號之應有部分	訴訟費用負擔之比例
1	蔡世樺	10308分之1148	無	100分之4
2	蔡建信	10308分之1460	2577分之365	100分之14
3	黃秀卿	10308分之2296	2577分之574	100分之23
4	林育琦	10308分之338	5154分之169	100分之3
5	丁欣怡	10308分之338	5154分之169	100分之3
6	龍興建設有限公司	10308分之4728	2577分之1182	100分之46
7	蔡沛璇	無	2577分之287	100分之7

02

附表四：訴訟費用計算書（金額：新臺幣／元）：

03

審級	編號	項 目	金 額	備 註
第一審	1	裁判費	2,000	原告繳納（111年7月25日）
	2	地政規費（地籍圖謄本及法院囑託勘查）	4,175	原告繳納（111年8月10日）
	3	地政規費（地籍圖謄本及法院囑託勘查）	9,150	原告繳納（111年11月17日）
	4	裁判費	9,791	原告繳納（111年12月22日）
	5	地政規費（地籍圖謄本及法院囑託勘查）	1,950	原告繳納（112年1月4日）
	6	石亦隆不動產估價師事務所鑑定費用	59,000	原告繳納（112年2月20日）
		小計	86,066	