

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第454號

原告 鑫貴建設有限公司

法定代理人 洪煜竣

訴訟代理人 陳信村律師

被告 財團法人天主教會嘉義教區

法定代理人 浦英雄

訴訟代理人 吳明宗

被告 洪永井

洪米山

洪吳阿春

劉富泉

黃國重

紀三山

許順福

李金發

洪文仁

洪文德

陳亮任

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段○○○地號、面積一五〇・七一平方公尺土地，應分割如雲林縣北港地政事務所民國一一二年

十一月一日土地複丈成果圖即附圖甲案所示：(一)編號657部分面積一〇六・九七平方公尺土地，分歸原告取得。(二)編號657(1)部分面積四・〇六平方公尺土地，分歸被告陳亮任取得。(三)編號657(2)部分面積二・六五平方公尺土地，分歸被告黃國重取得。(四)編號657(3)部分面積二・三六平方公尺土地，分歸被告許順福、李金發按應有部分各二分之一之比例保持共有取得。(五)編號657(4)部分面積〇・八九平方公尺土地，分歸被告劉富泉取得。(六)編號657(5)部分面積三三・七八平方公尺土地，分歸被告財團法人天主教會嘉義教區取得。

被告財團法人天主教會嘉義教區、劉富泉、黃國重、許順福、李金發、陳亮任應補償原告、洪永井、洪米山、洪吳阿春、紀三山、洪文仁、洪文德如附表一所示金額。

訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告洪永井、洪米山、洪吳阿春、劉富泉、黃國重、許順福、李金發、洪文仁、洪文德、陳亮任等人經本院通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落雲林縣〇〇鄉〇〇段000地號土地（下稱系爭土地），為兩造所共有，兩造於系爭土地之應有部分詳如土地登記謄本所載（即附表二所示）。又系爭土地並無不能分割之約定，亦無法律限制分割之規定，因共有人間不能達成分割協議，為求土地之充分利用，為此請求裁判分割。原告主張之分割方案即雲林縣北港地政事務所民國112年11月1日之土地複丈成果圖即附圖甲案所示分割方法，各共有人所分得之土地地形均稱方正，且均臨接巷道，使用便利，得以發揮土地之最大效益，請求鈞院依附圖甲案之分割方案分割。另就共有人於分割後分配面積不足部分，請求依不動

01 產估價師估價報告書所載金額相互找補等語。

02 二、被告財團法人天主教會嘉義教區、紀三山、陳亮任到庭表
03 示：同意依甲案之分割方案分割，也同意依石亦隆不動產估
04 價師估價報告書所載金額相互找補等語。

05 被告洪永井、洪米山、洪吳阿春、劉富泉、黃國重、許順
06 福、李金發、洪文仁、洪文德等人經合法通知未於言詞辯論
07 期日到場爭執，亦未提出答辯狀供本院審酌。

08 三、得心證之理由：

09 (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
10 分割或契約訂有不分割之期限，不在此限。共有物之分割，
11 依共有人協議之方法行之。分割之方法，不能協議決定者，
12 法院得因任何共有人之聲請，命以原物分配於各共有人，民
13 法第823條第1項及第824條第1項、第2項第1款分別定
14 有明文。原告主張系爭土地為兩造所共有，兩造應有部分比
15 例詳如附表二所示，兩造就系爭土地無法以協議方式分割，
16 且系爭土地並無訂定不分割之期限，系爭土地依其使用目的
17 亦非不能分割等情，業據原告提出土地登記謄本為證，並為
18 被告等人不爭執，自堪信為真實。則原告請求分割系爭土
19 地，洵屬有據，應予准許。

20 (二)次按，法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人
21 聲明、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情
22 狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利
23 益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因
24 素（最高法院69年度台上字第3100號判決意旨參照）。經
25 查，系爭土地西側臨接巷道，土地均為空地，業經本院至現
26 場勘驗明確，有勘驗筆錄及現況圖1份附卷可憑，堪信為真
27 實。

28 (三)本院審酌系爭土地西側臨接巷道，土地現為空地，為兩造所
29 不爭執，為兼顧共有人之意願、土地整體之利用價值，及兩
30 造間共有價值平等均衡原則，認為本件分割方法應以雲林縣
31 北港地政事務所112年11月1日土地複丈成果圖為基準，即如

01 附圖甲案所示方法分割：(1)編號657部分面積一〇六・九七
02 平方公尺土地，分歸原告取得。(2)編號657(1)部分面積四・
03 〇六平方公尺土地，分歸被告陳亮任取得。(3)編號657(2)部
04 分面積二・六五平方公尺土地，分歸被告黃國重取得。(4)編
05 號657(3)部分面積二・三六平方公尺土地，分歸被告許順
06 福、李金發按應有部分各二分之一之比例保持共有取得。(5)
07 編號657(4)部分面積〇・八九平方公尺土地，分歸被告劉富
08 泉取得。(6)編號657(5)部分面積三三・七八平方公尺土地，
09 分歸被告財團法人天主教會嘉義教區取得。此一分割方案，
10 已兼顧兩造之分割意願，各共有人所分得土地均臨接巷道，
11 使用及通行均稱便利，土地利用價值於分割後不至降低。從
12 而，本件裁判分割，應以附圖所示之分割方法分割為適當。

13 (四)又按，法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關
14 係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人
15 中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價
16 格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年度
17 台上字第2117號判決意旨參照）。經查，系爭土地分割後，
18 原告、洪永井、洪米山、洪吳阿春、紀三山、洪文仁、洪文
19 德不能按其原應有部分受分配，被告財團法人天主教會嘉義
20 教區、劉富泉、黃國重、許順福、李金發、陳亮任則分配取
21 得土地較其原應有部分面積為多，揆諸前開說明，就原告、
22 洪永井、洪米山、洪吳阿春、紀三山、洪文仁、洪文德不能
23 按其原應有部分受分配者，自應由被告財團法人天主教會嘉
24 義教區、劉富泉、黃國重、許順福、李金發、陳亮任以金錢
25 補償。本院審酌系爭土地位於雲林縣水林鄉郊區，112年度
26 之土地公告現值每平方公尺為新臺幣9,093元，附近多為住
27 宅，經本院囑託石亦隆不動產估價師事務所鑑定甲案分割方
28 案之補償金額，有不動產估價報告書1份在卷可憑。而石亦
29 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
30 因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依
31 最有效使用情況下，及專業意見分析後，採用比較法進行評

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所示，爰定補償金額如主文第二項所示。

(五)綜上所述，原告依民法第823 條第1 項規定請求分割系爭土地，為有理由，爰審酌系爭土地之使用現況、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，並按附表一所示方法為補償為適當，爰判決如主文第一、二項所示。

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，仍應由兩造分別依附表二所示訴訟費用負擔之比例分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 113 年 1 月 18 日
民事第二庭 法 官 冷明珍

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 113 年 1 月 18 日
書記官 梁靖瑜

附表一：（金額：新臺幣／元，元以下四捨五入）：

受補償人／ 應受補償金額	應補償人／應提出補償金額						受補償 金額合計
	財團法人 天主教會 嘉義教區	劉富泉	黃國重	許順福	李金發	陳亮任	
洪永井	14,535	409	1,220	539	539	1,877	19,119
洪米山	6,381	179	536	237	237	824	8,394
洪吳阿春	13,234	372	1,111	491	491	1,710	17,409
紀三山	107,053	3,012	8,987	3,973	3,973	13,825	140,823
洪文仁	4,254	120	357	158	158	549	5,596

(續上頁)

01

洪文德	4,254	120	357	158	158	549	5,596
鑫貴建設有限公司	167,968	4,725	14,101	6,233	6,233	21,693	220,953
應補償金額合計	317,679	8,937	26,669	11,789	11,789	41,027	417,890

02

附表二：雲林縣○○鄉○○段000地號土地共有人之應有部分及

03

訴訟費用負擔之比例

04

編號	共有人姓名	657地號之應有部分	
1	財團法人天主教會 嘉義教區	1148分之100	100分之9
2	洪永井	9184分之75	1000分之9
3	洪米山	9184分之33	1000分之4
4	洪吳阿春	9184分之68	1000分之8
5	劉富泉	9184分之19	1000分之2
6	黃國重	492分之3	1000分之7
7	紀三山	275520分之16571	100分之6
8	許順福	22960分之63	1000分之3
9	李金發	22960分之63	1000分之3
10	洪文仁	9184分之22	1000分之2
11	洪文德	9184分之22	1000分之2
12	陳亮任	11480分之107	100分之1
13	鑫貴建設有限公司	826560分之666057	100分之80