

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第251號

01  
02  
03 原 告 張信傑  
04 訴訟代理人 林重仁律師  
05 被 告 張隆成  
06 張隆圖  
07 張雄  
08 張鈴木  
09 林足

10 0000000000000000  
11 共 同  
12 訴訟代理人 林智群律師  
13 被 告 張信助  
14 張汶權  
15 張誌華

16 0000000000000000  
17 兼 上一人  
18 訴訟代理人 郭秀慧  
19 被 告 張有勝  
20 張藝珊  
21 張家誠  
22 張鈴杰  
23 張鈴文  
24 張堂洲  
25 張堂恩

26 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113月10月30日  
27 言詞辯論終結，判決如下：

28 主 文

29 兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○○段○○○○地號、面積八一二  
30 平方公尺土地；同段三一四六之一地號、面積四〇九平方公尺土  
31 地；同段三一四六之二地號、面積四一六平方公尺土地，合併分

01 割如雲林縣斗六地政事務所民國一一三年七月三十一日土地複丈  
02 成果圖所示，即：

03 (一)編號A、面積八一六平方公尺土地分歸被告張隆成、張隆圖、  
04 張雄、張鈴木、林足共同取得，並各按應有部分五分之一比例  
05 保持共有。

06 (二)編號B、面積四一一平方公尺土地分歸被告郭秀慧、張誌華、  
07 張有勝、張藝珊、張家誠、張鈴杰、張鈴文、張堂洲、張堂恩  
08 共同取得，並各按被告郭秀慧、張誌華、張有勝、張藝珊公同  
09 共有應有部分四一一〇〇分之一〇二七五，被告張家誠應有部  
10 分四一一〇〇分之一〇一九四，被告張鈴杰應有部分四一一〇  
11 〇分之一五三三七，被告張鈴文應有部分四一一〇〇分之一五三  
12 七，被告張堂洲應有部分四一一〇〇分之一五三五，被告張堂  
13 恩應有部分四一一〇〇分之一五二二二之比例保持共有。

14 (三)編號C、面積四一〇平方公尺土地分歸原告、被告張信助、張  
15 汶權共同取得，並各按原告應有部分四一〇〇〇分之一三六六  
16 七、被告張信助應有部分四一〇〇〇分之一三六六七，被告張  
17 汶權應有部分四一〇〇〇分之一三六六六之比例保持共有。

18 原告及被告張堂洲、張信助、張汶權應支付如附表二所示之補償  
19 金額，並由被告張隆成、張隆圖、張雄、張鈴木、林足、郭秀  
20 慧、張誌華、張有勝、張藝珊、張家誠、張鈴杰、張鈴文、張堂  
21 恩按如附表二所示之金額受領。

22 訴訟費用由兩造按附表一訴訟費用負擔欄所示比例負擔。

23 事實理由

24 壹、程序方面：

25 被告張信助、張汶權、張藝珊、張家誠、張堂洲、張堂恩未  
26 於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情  
27 形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

28 貳、實體方面：

29 一、原告起訴主張：坐落雲林縣○○鄉○○○段0000地號、面積  
30 812平方公尺土地、同段3146之1地號、面積409平方公尺土  
31 地、同段3146之2地號、面積416平方公尺土地（下分稱3146

01 地號土地、3146之1地號土地、3146之2地號土地，合稱系爭  
02 三筆土地)為兩造所共有，應有部分如附表一所示。因系爭  
03 三筆土地迄今仍保持共有，惟無法協議分割，致土地無法充  
04 分利用，而兩造間並未定有不能分割之期限，亦無因物之使  
05 用目的，不能分割之情形，為充分利用各共有人土地，爰依  
06 民法第823條第1項、824條第6項規定，訴請裁判合併分割，  
07 而合併分割後，各共有人分得之土地價值與應有部分價值有  
08 增減部分，依鑑定價格為補償等語，並聲明：兩造共有系爭  
09 三筆土地，應合併分割如雲林縣斗六地政事務所民國113年7  
10 月31日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示。

## 11 二、被告則以：

12 (一)被告張隆成、張隆圖、張雄、張鈴木、林足(下稱被告張隆  
13 成等5人)陳稱：同意系爭三筆土地合併分割，分割方案同意  
14 如附圖所示，渠等願意於分割後繼續保持共有。又依附圖分  
15 割，渠等未分足應有面積且原告等人分得土地臨油車路，比  
16 較有價值，應為找補。就鑑定報告鑑定地價不到新臺幣(下  
17 同)6萬元，惟在我們村莊後方土地建築公司以每坪6.5萬元  
18 買受，而我們的土地是在村莊正中央，且在主幹道，不應該  
19 是6萬元之價格才對，鑑價報告只就3146之2地號土地為比價  
20 分析結果，卻未見3146、3146之1地號土地價格之分析結  
21 果，不知鑑定單位如何得出兩造地價差額補償之經過及結  
22 果。

23 (二)被告郭秀慧、張誌華、張鈴杰、張鈴文陳稱：渠等同意系爭  
24 三筆土地合併分割，分割方案同意如附圖所示，願與被告張  
25 有勝、張藝珊、張家誠、張堂恩、張堂洲等人繼續保持共  
26 有。價額補償部分則同被告張隆成等5人所述。

27 (三)被告張有勝陳稱：同意系爭三筆土地合併分割；分割方案同  
28 意如附圖所示，繼續保持共有。價額補償部分則同被告張隆  
29 成等5人所述。

30 (四)被告張堂洲未於言詞辯論期日到庭，惟其以前到庭陳稱：分  
31 割後願與被告郭秀慧、張誌華、張鈴杰、張鈴文、張有勝、

01 張藝珊、張家誠、張堂恩等人繼續保持共有。

02 (五)被告張信助、張汶權未於言詞辯論期日到庭，惟其等具狀表  
03 示分割後，願意與原告繼續保持共有。

04 (六)被告張藝珊、張家誠、張堂恩均未於言詞辯論期日到庭，亦  
05 未提出書狀做何聲明及陳述。

06 三、兩造不爭執之事實：

07 (一)系爭三筆土地之使用分區均為鄉村區、使用地類別均為乙種  
08 建築用地，為兩造所共有，應有部分比例如附表一所示，且  
09 共有人間無訂有不分割之協議，亦無使用目的上不能分割之  
10 情事。

11 (二)系爭三筆土地相鄰，由北至南依序為3146地號土地、3146之  
12 1地號土地、3146之2地號土地，系爭三筆土地東側均臨巷  
13 道，3146之2地號土地南側面臨油車路，附近大多為住宅；  
14 門牌號碼油車90號之建物坐落3146之2地號土地，為原告所  
15 有，建物北側牆壁壁緣位置大致於3146之2地號土地與3146  
16 之1地號土地分界；門牌號碼油車91號之建物，坐落3146之1  
17 地號土地，為被告張鈴杰、張鈴文所有，建物北側牆壁壁緣  
18 位置大致於3146之1地號土地與3146地號土地分界；門牌號  
19 碼油車92號之建物，坐落3146地號土地，為被告張雄所有，  
20 現況如本院113年2月27日勘驗筆錄、現場照片、雲林縣斗六  
21 地政事務所113年4月10日土地複丈成果圖(下稱現況圖)所  
22 示。

23 (三)系爭三筆土地上之建物均未辦理保存登記。

24 四、本件兩造所爭執之處，應在於：

25 (一)本件應如何分割系爭三筆土地，較能增進共有物之經濟效  
26 益，並兼顧兩造之利益？

27 (二)兩造間之價額補償為何？

28 五、茲論述如下：

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在  
31 此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方

01 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  
02 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於  
03 各共有人，共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均  
04 具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之  
05 同意，得適用前項規定，請求合併分割，民法第823條第1  
06 項、第824條第1項、第2項第1款前段、第6項前段分別定有  
07 明文。經查，系爭三筆土地為兩造所共有，應有部分比例分  
08 如附表一所示，原告欲分割系爭三筆土地以便利土地之利  
09 用，然系爭三筆土地之共有人間並無不分割之特約，亦無因  
10 物之使用目的不能分割之情形等情，業據原告提出土地登記  
11 謄本、地籍圖謄本為證，並經本院現場履勘明確，製有勘驗  
12 筆錄在卷可稽，復徵之被告張藝珊、張家誠、張堂恩未到庭  
13 亦未提出書狀作何聲明及陳述情節以觀，顯見系爭三筆土地  
14 之分割不能以協議決定，足認兩造無法達成協議分割，堪信  
15 原告上開之主張屬實。又系爭三筆土地相鄰，且部分共有人  
16 相同，原告於系爭三筆土地均有應有部分，而原告、被告張  
17 隆成、張隆圖、張雄、張鈴木、林足、郭秀慧、張誌華、張  
18 鈴杰、張鈴文、張有勝到庭表示同意合併分割，是系爭三筆  
19 土地已經各筆土地應有部分過半數共有人同意合併分割，是  
20 原告以兩造不能達成分割協議，訴請裁判合併分割系爭三土  
21 地，於法自屬有據，應予准許。

22 (二)復按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求  
23 分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分  
24 配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，  
25 固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物  
26 之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之  
27 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  
28 方法以為分割（最高法院74年度第1次民事庭會議決議(二)、4  
29 9年度台上字第2569號判決、96年度台上字第108號判決意旨  
30 參照）。經查：

31 1.系爭三筆土地之使用分區均為鄉村區、使用地類別均為乙種

01 建築用地，該三筆土地相鄰，由北至南依序為3146地號土  
02 地、3146之1地號土地、3146之2地號土地，系爭三筆土地東  
03 側均臨巷道，3146之2地號土地南側面臨油車路，附近大多  
04 為住宅。門牌號碼油車90號之建物坐落3146之2地號土地，  
05 為原告所有，建物北側牆壁壁緣位置大致於3146之2地號土  
06 地與3146之1地號土地分界；門牌號碼油車91號之建物，坐  
07 落3146之1地號土地，為被告張鈴杰、張鈴文所有，建物北  
08 側牆壁壁緣位置大致於3146之1地號土地與3146地號土地分  
09 界；門牌號碼油車92號之建物，坐落3146地號土地，為被告  
10 張雄所有，現況如本院113年2月27日勘驗筆錄、現場照片、  
11 現況圖所示等情，業經本院會同兩造及雲林縣斗六地政事務  
12 所至現場勘驗明確，並有現場照片、勘驗筆錄、系爭三筆土  
13 地登記第一類謄本、地籍圖謄本、現況圖等附卷可稽，堪信  
14 為真實，是系爭三筆土地之使用現況、鄰近土地及臨路交通  
15 情形之事實，堪以認定。

16 2.本院審酌系爭三筆土地依原告所主張如附圖所示方法分割，  
17 分割後兩造取得之土地均屬方正，各共有人間均便於利用，  
18 且東側均臨巷道，另附圖編號C土地南側面臨油車路、出入  
19 方便，符合大多數人之利益，及土地之經濟利用，且除被告  
20 張藝珊、張家誠、張堂恩未表示意見外，並餘被告亦同意該  
21 分割方案，是認依原告主張之分割方案即附圖所示方法分割  
22 對兩造為公平、合理，且符合系爭土地整體之利用價值，並  
23 兼及兩造間共有價值平等均衡原則，乃判決如主文第1項所  
24 示。

25 (三)再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其  
26 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定  
27 有明文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，  
28 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  
29 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  
30 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  
31 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

01 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  
02 之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有  
03 部分互相移轉之本旨（最高法院85年度台上字第2676號判決  
04 意旨參照）。經查，兩造共有系爭三筆土地，各共有人之應  
05 有部分詳如附表一應有比例欄所示，因採附圖所示方法分  
06 割，將致系爭三筆土地共有人分配所得之面積增減如附圖詳  
07 細面積增減分配欄所示，及分配位置內外差距，是系爭三筆  
08 土地共有人於分割後，就所分得之土地面積因有不能按其應  
09 有部分受分配，及分得價值高低之情形，則依上開說明，自  
10 應以金錢互為找補。本院審酌系爭三筆土地坐落雲林縣莿桐  
11 鄉，土地使用分區及使用地類別為鄉村區乙種建築用地，11  
12 3年1月土地公告現值均為每平方公尺5,200元，周遭並無商  
13 業交易活動，僅端賴上開巷道、油車路對外交通，屬典型之  
14 農村聚落型態，該地居民呈老年化狀態，人口外流情況十分  
15 明顯，市況不繁華，生活機能不甚良好等情，並經本院囑託  
16 富通不動產估價師事務所鑑定兩造相互找補金額，有不動產  
17 估價報告書1份在卷可稽，而富通不動產估價師事務所估價  
18 師針對系爭三筆土地進行產權、一般因素、區域因素、個別  
19 因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及  
20 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  
21 行評估，其鑑價結果應堪採憑，自足採為兩造補償之基準。  
22 被告張隆成等5人，及被告郭秀慧、張誌華、張有勝、張鈴  
23 杰、張鈴文雖不服上開不動產估價報告書，惟渠等迄今仍不  
24 能提出上開不動產估價報告書有何錯誤或不妥，自堪信該鑑  
25 定結果為真實。準此，原告及被告張堂洲、張信助、張汶權  
26 應支付如附表二所示之補償金額，並由被告張隆成等5人、  
27 被告郭秀慧、張誌華、張有勝、張藝珊、張家誠、張鈴杰、  
28 張鈴文、張堂恩按如附表二所示之金額受領，爰定補償金額  
29 如主文第2項所示。

30 六、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方  
31 法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定

01 適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判  
02 分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有  
03 人全體按如附表一所示之訴訟費用負擔比例負擔，方屬公平  
04 ，爰判決如主文第3項所示。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8  
06 5條第1項但書、第2項。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日  
08 民事第二庭 法 官 陳秋如

09 以上正本係照原本作成

10 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（需  
11 按他造人數提出繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上  
12 訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日  
14 書記官 林家莉

15 附表一  
16

編 號	共 有 人	三一四六 地 號	三一四六之 一 地 號	三一四六 之 二 地 號	訴 訟 費 用 負 擔
		應有比例	應有比例	應有比例	
01	張隆成	80分之8	80分之8	80分之8	163700分之16370
02	張隆圖	80分之8	80分之8	80分之8	163700分之16370
03	張雄	80分之8	80分之8	80分之8	163700分之16370
04	張鈴木	80分之8	80分之8	80分之8	163700分之16370
05	林足	80分之8	80分之8	80分之8	163700分之16370
06	郭秀慧 張誌華 張有勝 張藝珊 (共同共有)	16分之1	16分之1	16分之1	163700分之10231 (連帶負擔)
07	張家誠	8分之1	無	無	163700分之10150
08	張鈴杰	32分之1	32分之1	32分之1	163700分之5115

(續上頁)

01

09	張鈴文	32分之1	32分之1	32分之1	163700分之5115
10	張堂洲	無	8分之1	無	163700分之5113
11	張堂恩	無	無	8分之1	163700分之5200
12	張信助	12分之1	12分之1	12分之1	163700分之13642
13	張信傑 (原告)	12分之1	12分之1	12分之1	163700分之13642
14	張汶權	12分之1	12分之1	12分之1	163700分之13642

02

附表二 (單位：新臺幣元)

03

補償分配表		補償義務人				合計
		張堂洲	張信助	張信傑 (原告)	張汶權	
應 受 補 償 之 共 有 人	張隆成	490	17,085	17,085	17,063	51,723
	張隆圖	490	17,085	17,085	17,063	51,723
	張雄	490	17,085	17,085	17,063	51,723
	張鈴木	490	17,085	17,085	17,063	51,723
	林足	490	17,085	17,085	17,063	51,723
	郭秀慧 張誌華 張有勝 張藝珊 (共同共有)	364	12,718	12,718	12,702	38,502
	張家誠	101	3,537	3,537	3,533	10,708
	張鈴杰	181	6,387	6,387	6,378	19,333
	張鈴文	181	6,387	6,387	6,378	19,333
	張堂恩	663	23,145	23,145	23,115	70,068
	合計	3,940	137,599	137,599	137,421	

