

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第152號

原告 李昆燒

訴訟代理人 周明昇

被告 廖科燉

程日東

廖三堅

廖壕灞

廖海欵

廖木水

廖万鬚

廖志宏

廖志明

廖志揚

廖月寶

上一人

訴訟代理人 廖煌斌

被告 程勝豐

程一哲

廖珮儒

廖崑佑

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國114年1月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○○段○○○地號、面積二六五七

點九五平方公尺土地，以雲林縣西螺地政事務所民國一一三年九月三日土地複丈成果圖所示方法分割，即：

(一)編號A部分面積一二五點〇四平方公尺土地，分歸被告廖崑佑單獨取得。

(二)編號B部分面積八八點八一平方公尺土地、編號C部分面積一六八點一九平方公尺土地，分歸被告廖木水單獨取得。

(三)編號D部分面積一三二點八九平方公尺土地，分歸被告廖万鬚單獨取得。

(四)編號E部分面積二六五點八〇平方公尺土地，分歸被告廖三堅、廖壕灞、廖海欵共同取得，並按應有部分各三分之一之比例保持共有。

(五)編號F部分面積一五二點三〇平方公尺土地，分歸被告廖月寶單獨取得。

(六)編號G部分面積五〇二點一八平方公尺土地，分歸被告廖志宏、廖志明、廖志揚共同取得，並按被告廖志宏應有部分五〇二一八分之一六七三九、被告廖志明應有部分五〇二一八分之一六七四〇、被告廖志揚應有部分五〇二一八分之一六七三九之比例保持共有。

(七)編號H部分面積二〇一點六二平方公尺土地，分歸被告廖珮儒單獨取得。

(八)編號I部分面積二六五點八〇平方公尺土地，分歸被告廖科燉單獨取得。

(九)編號J部分面積二七〇點二九平方公尺土地，分歸被告程勝豐、程日東、程一哲共同取得，並按被告程勝豐應有部分二七〇二九分之六〇〇六、被告程日東應有部分二七〇二九分之九〇一〇、被告程一哲應有部分二七〇二九分之一二〇一三之比例保持共有。

(十)編號K部分面積七八點一一平方公尺土地，分歸原告及被告廖珮儒共同取得，並按原告應有部分七八一一分之三九〇六、被告廖珮儒應有部分七八一一分之三九〇五之比例保持共有。

(十一)編號L部分面積三〇八點四五平方公尺土地，分歸原告單獨取

得。

(三)編號M部分面積九八點四七平方公尺土地，分歸原告及被告程勝豐、程日東、程一哲、廖珮儒共同取得，並按原告應有部分九八四七分之三九八六、被告程勝豐應有部分九八四七分之六八九、被告程日東應有部分九八四七分之一〇三三、被告程一哲應有部分九八四七分之一三七八、被告廖珮儒應有部分九八四七分之二七六一之比例保持共有。

兩造應補償或受補金額如附表所示。

訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告廖科燉、程日東、廖三堅、廖海林、廖木水、廖万鬚、廖志明、廖崑佑經合法通知，均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。

二、原告起訴主張：坐落雲林縣○○鄉○○○段000地號、面積2,657.95平方公尺土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分詳如土地登記謄本權利範圍欄所載，兩造就系爭土地無不分割之協議，亦無因物之使用目的致不能分割之情形，惟未能達成分割協議，爰依法訴請裁判分割，請求依雲林縣西螺地政事務所（下稱西螺地政事務所）民國113年9月3日土地複丈成果圖（修正甲案）（下稱附圖甲案）所示方法分割，另就受分配之共有人土地不足及分配位置價值與應有部分價值有落差部分，依惠恩不動產估價師聯合事務所鑑定之相互補償標準予以金錢補償等語。

三、被告之答辯：

(一)、被告廖志宏：希望依西螺地政事務所113年10月21日土地複丈成果圖（乙案）（下稱附圖乙案）所示方法分割，並依系爭土地公告土地現值加四成作為計算相互補償標準等語。

(二)、被告廖壕灞：同意系爭土地分割，不論依附圖甲案或附圖乙案所示方案分割都可以，希望依系爭土地公告土地現值加四成作為計算相互補償標準等語。

01 (三)、被告廖志揚：同意系爭土地分割，不論依附圖甲案或附圖乙
02 案所示方案分割都可以，希望依系爭土地公告土地現值加四
03 成作為計算相互補償標準等語。

04 (四)、被告廖月寶：房屋有保留就好，同意依附圖甲案所示方案分
05 割，並希望依系爭土地公告土地現值加四成作為計算相互補
06 償標準等語。

07 (五)、被告程勝豐：同意系爭土地分割，不論依附圖甲案或附圖乙
08 案所示方案分割都可以，希望依系爭土地公告土地現值加四
09 成作為計算相互補償標準等語。

10 (六)、被告程一哲：同意系爭土地分割，不論依附圖甲案或附圖乙
11 案所示方案分割都可以，只要分割後有道路出入，房屋維持
12 現狀就好，希望依系爭土地公告土地現值加四成作為計算相
13 互補償標準等語。

14 (七)、被告廖珮儒：同意系爭土地分割，不論依附圖甲案或附圖乙
15 案所示方案分割都可以，希望依系爭土地公告土地現值加四
16 成作為計算相互補償標準等語。

17 (八)、被告程日東、廖志明雖未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到
18 庭表示：同意系爭土地分割，不論依附圖甲案或附圖乙案所
19 示方案分割都可以等語。

20 (九)、被告廖木水雖未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭表示：
21 同意系爭土地分割，不同意依系爭土地公告土地現值加四成
22 作為計算相互補償標準，希望依系爭土地公告土地現值加八
23 成作為計算相互補償標準等語。

24 (十)、被告廖科燉雖未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭表示：
25 同意系爭土地分割，對於分在編號I位置沒有意見等語。

26 (十一)、被告廖三堅、廖海欉、廖木水、廖万鬚、廖崑佑未於最後言
27 詞辯論期日到場，而其等雖曾到庭，但未表示意見。

28 四、得心證之理由：

29 (一)、經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分各詳如土地登記謄
30 本權利範圍欄所載，兩造間並無不得分割之約定，亦無因物
31 之使用目的不能分割情形等事實，亦為兩造所不爭執，然兩

01 造就分割方法無法達成協議，則原告依民法第823條第1項規
02 定，請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

03 (二)、次查，系爭土地除西北側略有缺口外，土地狀尚屬方正，其
04 上有共有人興建之建物多棟，而系爭土地西側臨8公尺寬道
05 路，北側及東北側臨約4公尺寬私人巷道臨路等情，業經本
06 院會同西螺地政事務所地政人員勘驗現場明確，並製有勘驗
07 筆錄、照片在卷可憑，復有惠恩不動產估價師聯合事務所所
08 出具之惠恩不動產估價報告書（下稱「補償報告書」）置於
09 卷外可參，且為兩造所不爭執，是系爭土地之使用現況及鄰
10 路交通情形等事實，堪以認定。

11 (三)、按法院裁判分割共有物，應斟酌各共有人之意願、各共有
12 人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用、
13 符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。本院審酌附
14 圖甲案、附圖乙案所示之分割方法除了編號F分割後南側土
15 地有缺角或補齊不同外，其餘共有人在系爭土地分割後分得
16 之位置、面積均相同，且因系爭土地面積甚廣，為便於分得
17 未臨道路土地之共有人，依其等之使用現狀另分割出如附圖
18 所示編號K、M部分土地作道路使用以利分割後均得對外出
19 入。被告廖志宏雖主張編號F有缺角，便於分得編號G土地之
20 人在汽車通行時便於迴轉云云，然分得編號G之共有人在通
21 過編號F南側對外通行時，本即可於其等所分得之土地內迴
22 轉，況編號G東南側尚臨編號K部分土地，亦得對外通行或作
23 為迴轉之用。又附圖甲案所示編號F部分南側土地補齊地形
24 方正，利用與經濟價值上當優於附圖乙案所示方案中編號F
25 部分南側土地有缺角，足見依附圖甲案所示之方法分割應屬
26 妥適、可採。綜上，本院審酌共有物之性質、共有人之意
27 願、使用現狀、經濟效用及共有人之全體利益，認為以附圖
28 甲案所示之方法分割，尚屬妥適、公平，爰判決分割如主文
29 第一項所示。

30 (四)、再查，系爭土地採附圖甲案所示方法分割，有共有人不能按
31 其應有部分受分配之情形，所分得之土地面積增減如附圖甲

案附表面積增減欄所示，並考量兩造分割後分配位置不同、道路條件等差異，其等間自有就分得土地價差予以相互補償之必要。本件經送惠恩不動產估價師聯合事務所，鑑定結果認廖科燉、程日東、廖三堅、廖壕灞、廖海欽、廖万鬚、廖志宏、廖志明、廖志揚、廖月寶、程勝豐、程一哲應補償原告及被告廖木水、廖珮儒、廖崑佑如附表所示之金額，有「補償報告書」置於卷外可憑。茲審酌「補償報告書」，乃參酌政策面及經濟面等一般因素，不動產市場發展及價格水準之分析，鄰近土地、建物之利用情形，鄰近地區之公共設施概況、交通運輸概況、產業活動概況、未來發展趨勢，以及個別土地條件、法定使用管制等個別因素而為鑑定，鑑定並無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事，應屬客觀公正，自得採為補償之基準。被告廖壕灞、廖志宏、廖志揚、廖月寶、程勝豐、程一哲、廖珮儒雖到庭表示希望依系爭土地公告土地現值加四成作為計算相互補償標準云云，惟系爭土地之分割，共有人分得之部分，縱面積無增減情形，惟分得土地之面積、寬深度比、形狀、臨道情形與規劃潛力均會影響土地之價值，尚非單純以面積有無增減作為價值增減因素，自無得單純以系爭土地公告土地現值加四成作為計算相互補償標準，此部分抗辯尚非可採。是系爭土地依附圖甲案所示方法分割後，各共有人原應有部分比例應得面積，與分割後受分配取得之面積增減及土地價值差額，應相互找補之金額各如附表所示，應屬合理。

(五)、另，附圖甲案所示附表關於共有人欄「李昆」之記載，應更正為「李昆燒」，附此敘明。

五、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法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平，故本院審酌兩造之利害關係，命本件訴訟費用由兩造按原應有部分比例負

擔。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
民事第二庭 法 官 吳福森

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（需按他造人數提出繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
書記官 沈苑玲

附表：找補表（金額：新臺幣、元）

受補償之人及 受補償金額	應補償之人及應負補償金額				
	廖崑佑	廖木水	廖珮儒	李昆燒	合 計
廖万鬚	1,658	76	2,837	8,840	13,411
廖三堅	2,207	101	3,774	11,761	17,843
廖壕灞	2,207	101	3,774	11,761	17,843
廖海林	2,207	101	3,774	11,761	17,843
廖月寶	14,880	680	25,448	79,304	120,312
廖志宏	7,411	339	12,673	39,496	59,919
廖志明	7,443	340	12,728	39,665	60,176
廖志揚	7,411	339	12,673	39,496	59,919
廖科燉	46	2	78	243	369
程勝豐	3,463	158	5,923	18,458	28,002
程一哲	6,927	317	11,846	36,915	56,005
程日東	5,192	237	8,879	27,672	41,980

(續上頁)

01

合	計	61, 052	2, 791	104, 407	325, 372	493, 622
---	---	---------	--------	----------	----------	----------