

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度重訴字第33號

01
02
03 原 告 廖益樟
04 被 告 蔡阿龍
05 蔡永順
06 鍾日煌
07 鍾美琴
08 鍾旻蓁

09 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114月1月22日言
10 詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 被告鍾日煌、鍾美琴、鍾旻蓁應就被繼承人鍾彩雲所遺坐落雲林
13 縣○○鄉○○段○○○地號土地應有部分1000分之434辦理繼承
14 登記。

15 原告與被告蔡阿龍、蔡永順共有坐落雲林縣○○鄉○○段000地
16 號、面積580.22平方公尺土地，同段000地號、面積591.52平方
17 公尺土地，合併分割如雲林縣西螺地政事務所民國113年11月13
18 日土地複丈成果圖所示，即：

19 (一)編號A、面積1016.85（複丈成果圖載1018.53應更正為1016.8
20 5，即編號A不包括同段000地號土地，故扣除1.68）平方公尺
21 土地分歸原告取得。

22 (二)編號B、面積154.89平方公尺土地分歸被告蔡阿龍、蔡永順共
23 同取得，並各按應有部分2分之1比例保持共有。

24 兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積1.68平方公尺
25 土地，分歸原告取得。

26 原告應補償新臺幣18,770元予被告鍾日煌、鍾美琴、鍾旻蓁，由
27 被告鍾日煌、鍾美琴、鍾旻蓁保持共同共有。

28 訴訟費用由兩造按附表訴訟費用負擔欄所示比例負擔。

29 事實理由

30 一、被告蔡永順、鍾日煌、鍾美琴、鍾旻蓁未於言詞辯論期日到
31 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲

01 請，由其一造辯論而為判決。

02 二、原告起訴主張：坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積58
03 0.22平方公尺土地(下稱000地號土地)，同段000地號、面積
04 591.52平方公尺土地(下稱000地號土地)為原告與被告蔡阿
05 龍、蔡永順共有；坐落同段000地號、面積1.68平方公尺土
06 地(下稱000地號土地)為兩造共有，應有部分如附表所示。
07 因738、739、755地號土地迄今仍保持共有，惟無法協議分
08 割，致土地無法充分利用，而兩造間並未定有不能分割之期
09 限，亦無因物之使用目的，不能分割之情形，又739地號土
10 地上有被告蔡阿龍、蔡永順共有之建物坐落，為充分利用各
11 共有人土地，爰依民法第823條第1項、第824條第6項規定，
12 訴請合併分割738、739地號土地；另為使該二筆土地合併分
13 割後所分得土地得充分使用，亦請求分割兩造共有755地號
14 土地，因755地號土地原共有人鍾彩雲於民國113年6月27日
15 死亡，被告鍾日煌、鍾美琴、鍾旻蓁(下稱被告鍾日煌等3
16 人)為其繼承人，迄尚未辦理繼承登記，併請求被告鍾日煌
17 等3人辦理繼承登記；而755地號土地分割後，被告鍾日煌等
18 3人未分得應有土地面積，原告願補償予被告鍾日煌渠等3
19 人。至被告蔡阿龍、蔡永順未分得755地號土地應有土地面
20 積，則由738、739地號土地合併分割後二人多分得面積為找
21 補等語，並聲明：如主文第1至3項所示。

22 三、被告方面：

23 (一)被告蔡阿龍陳稱：我現在有一間房子，旁邊還有蓋一間的土
24 地，分割之後，我旁邊的土地變成畸零地，都變成原告的利
25 益，他的利益建築在我的損失上面，這樣不公平。又原告分
26 割方案分配予我們的土地是斜的，但是房子跟隔壁當初協調
27 好，跟馬路拉垂直，原告的分割方案把我現在使用的，比較
28 有利益的分割了。原告是後來才買的，買的時候就知道這些
29 情形了，我從小和我父親及祖父都住在這裡等語。

30 (二)被告蔡永順、被告鍾日煌等3人未於言詞辯論期日到場，亦
31 未提出書狀作何聲明或陳述。

01 四、兩造不爭執之事實：

02 (一)738、739地號土地為原告與被告蔡阿龍、蔡永順所共有；75
03 5地號土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，共有人間
04 無訂有不分割之協議，亦無使用目的上不能分割之情事。

05 (二)755地號土地共有人鍾彩雲於113年6月27日死亡，被告鍾日
06 煌等3人為其繼承人，迄尚未辦理繼承登記。

07 (三)738、739地號土地使用分區均為住○區○000地號土地使用
08 分區為道路用地。

09 (四)739地號土地上有未辦理第一次保存登記之建物（門牌號碼
10 民權路58-1號，領有二崙鄉公所（67）（二）營使字第007
11 號使用執照）坐落，為被告蔡阿龍、蔡永順共有。

12 (五)738、739、755地號土地相鄰，附近有住宅林立、鄰近公
13 所、全聯福利中心，商業活動堪稱發達，739地號土地所鄰
14 同段734-1、734-2、734-3、734-4、734-5、734-6地號土地
15 為水利地，其上鋪設水泥、緊鄰建物，無法對外通行，現況
16 如雲林縣西螺地政事務所113年4月3日複丈成果圖（下稱現況
17 圖）、本院112年12月26日勘驗筆錄及現場照片所示。

18 五、本件兩造所爭執之處，應在於：本件應如何分割738、739、
19 755地號土地，較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之
20 利益？茲論述如下：

21 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
22 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
23 此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方
24 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
25 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於
26 各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原
27 物分配於部分共有人；以原物為分配時，因共有人之利益或
28 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有；共有人部
29 分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有
30 人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項
31 規定，請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、

01 第2項第1款、第4項、第6項前段分別定有明文。原告主張73
02 8、739地號土地為原告與被告蔡阿龍、蔡永順所共有；755
03 地號土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，原告欲分割
04 738、739、755地號土地以便利土地之利用，然755地號土地
05 共有人鍾彩雲於113年6月27日死亡，被告鍾日煌等3人為其
06 繼承人，迄尚未辦理繼承登記，為此鍾彩雲之法定繼承人鍾
07 日煌等3人，應就755地號土地被繼承人鍾彩雲應有部分1000
08 分之434辦理繼承登記，以利分割。又738、739、755地號土
09 地之共有人間並無不分割之特約，亦無因物之使用目的不能
10 分割之情形，惟無法達成協議分割等情，業據原告提出土地
11 登記謄本、繼承系統表、戶籍謄本等為證，並經本院現場履
12 勘明確，製有勘驗筆錄在卷可稽，復徵之被告蔡阿龍不同意
13 原告主張之分割方案，及其餘被告均未到庭，亦未提出書狀
14 作何聲明及陳述情節以觀，顯見738、739、755地號土地之
15 分割不能以協議決定，足認兩造無法達成協議分割，堪信原
16 告上開之主張屬實。是原告以兩造不能達成分割協議，訴請
17 鍾彩雲之法定繼承人鍾日煌等3人，應就755地號土地被繼承
18 人鍾彩雲應有部分1000分之434辦理繼承登記，於法自屬有
19 據，應予准許。又738、739地號土地相鄰，共有人均相同，
20 原告於該二筆土地之應有部分均為1000分之868，是738、73
21 9地號土地已經各筆土地應有部分過半數共有人同意合併分
22 割，原告以兩造不能達成分割協議，訴請裁判合併分割73
23 8、739地號土地，及另單獨分割755地號土地，於法自屬有
24 據，亦應予准許。

25 (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
26 分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分
27 配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，
28 固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物
29 之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之
30 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
31 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

01 9年度台上字第2569號判決、96年度台上字第108號判決意旨
02 參照)。經查：

03 1.738、739地號土地使用分區均為住○區○000地號土地使用
04 分區為道路用地，該3筆土地相鄰，地形略呈東西短、南北
05 長之長方形地形，並由南側民權路對外通行聯絡，其上現況
06 如現況圖所示，即編號A為水泥建物、住家，使用739地號土
07 地面積為66.83平方公尺，為被告蔡阿龍、蔡永順共有，另
08 有未測量之門牌號碼民權路54號平房，為原告所有，其餘則
09 為空地等情，業經本院會同原告及雲林縣西螺地政事務所人
10 員至現場勘驗明確，並有現場照片、勘驗筆錄、系爭土地登
11 記第一類謄本、地籍圖謄本、現況圖、雲林縣政府113年12
12 月5日建管二字第1133957382號函等附卷可稽，堪信為真
13 實，是738、739、755地號土地之使用現況、鄰近土地及臨
14 路交通情形之事實，堪以認定。

15 2.被告蔡阿龍雖以上開情詞置辯，惟查738、739地號土地為原
16 告與被告蔡阿龍、蔡永順所共有；755地號土地為兩造所共
17 有，應有部分如附表所示，渠等按其應有部分對於共有物之
18 全部有使用收益之權，且權利均等，是被告蔡阿龍無權指定
19 738、739、755地號土地之特定部分為其所有，蓋因共有
20 人之權利原則上均及於共有物之全部，基此，裁判分割共有
21 物時，並不認為任一共有人對738、739、755地號土地之特
22 定部分享有優於其他共有人之權利，應認各共有人之權利無
23 軒輊之分，本院自應依公平原則，將738、739、755地號土
24 地分割予各共有人，故被告蔡阿龍上開所辯，尚不足取。

25 3.本院審酌738、739、755地號土地依原告所主張雲林縣西螺
26 地政事務所113年11月13日土地複丈成果圖(分配位置A分配
27 面積應更正為1016.85，即不包括755地號土地面積，備註二
28 所載併予更正，下稱附圖)所示方法分割，原則上係按原告
29 及被告蔡阿龍、蔡永順目前使用管理位置分配，而分割後渠
30 等取得之土地均屬方正，各共有人間均便於利用，並均臨南
31 側民權路對外通行聯絡，出入方便，且符合建築相關法令、

01 建蔽率、容積率規定(參雲林縣○○鄉○○000○○00○○○
02 鄉○○○0000000000號函、雲林縣政府113年12月5日建管二
03 字第1133957382號函)，及738、739地號土地之經濟利用，
04 再考量755地號土地面積僅1.68平方公尺，不宜再予細分，
05 將該地分配予原告，日後即可與原告所獲分配上開土地予以
06 整體規劃使用，而能充分發揮整體土地使(利)用之價值，
07 是認依原告主張之分割方案即附圖所示方法分割對兩造較公
08 平、合理，且符合738、739、755地號土地整體之利用價
09 值，並兼及兩造間共有價值平等均衡原則，乃判決如主文第
10 2、3項所示。

11 (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
12 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
13 有明文。經查，738、739地號土地為原告與被告蔡阿龍、蔡
14 永順所共有；755地號土地為兩造所共有，應有部分如附表
15 所示，因採附圖所示方法分割、755地號土地全部分配予原
16 告，將致738、739、755地號土地共有人分配所得之面積增
17 減如附圖面積增減欄所示，是738、739、755地號土地共有
18 人於分割後，就所分得之土地面積因有不能按其應有部分受
19 分配之情形，則依上開說明，自應以金錢互為找補。本院審
20 酌738、739地號土地使用分區均為住○區○000地號土地使
21 用分區為道路用地，112年度土地公告現值均為每平方公尺
22 新臺幣(下同)9,800元，附近有住宅林立、鄰近公所、全聯
23 福利中心，商業活動堪稱發達，另依實價登錄查詢738、73
24 9、755地號土地之周遭地段買賣交易資料，其中同地段861-
25 1地號土地於111年9月實價登錄每坪價格為8萬5千元，認以
26 每平方公尺25,712元(計算式： $85,000\text{元} \div 3.3058\text{平方公尺}$
27 $\langle 1\text{坪} = 3.3058\text{平方公尺} \rangle = 25,712\text{元}$ ，元以下四捨五入，
28 下同)為計算補償金額之標準與市場價格之差距應不大，是
29 以每平方公尺25,712元作為補償金額之計算標準，應屬合宜
30 公允，故經計算後，原告應補償18,770元(計算式： 0.73平
31 $\text{方公尺} \times 25,712\text{元} = 18,770\text{元}$)予被告鍾日煌等3人，由被告

01 鍾日煌等3人保持共同共有，爰定補償金額如主文第4項所
02 示。

03 六、未按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方
04 法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定
05 適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判
06 分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有
07 人全體按如附表所示之訴訟費用負擔比例負擔，方屬公平，
08 爰判決如主文第5項所示。

09 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
10 5條第1項、第2項。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
12 民事第二庭 法 官 陳秋如

13 以上正本係照原本作成

14 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
15 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
17 書記官 林家莉

18 附表

19

編 號	共有人	738地號	739地號	755地號	訴 訟 費 用 負 擔
		應有比例	應有比例	應有比例	
01	廖益樟	1000分之868	1000分之868	1000分之434	117342分之101780
02	蔡阿龍	1000分之66	1000分之66	1000分之66	117342分之7745
03	蔡永順	1000分之66	1000分之66	1000分之66	117342分之7744
04	鍾日煌 鍾美琴 鍾旻蓁	無	無	1000分之434 (共同共有)	117342分之73 (連帶負擔)