

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度訴字第12號

原告 蔡旻亨  
訴訟代理人 陳智全律師  
被告 東亞產業無限公司

法定代理人 林俊雄

訴訟代理人 韓國銓律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月21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、面積一四八八平方公尺土地，分歸原告取得，原告應補償被告新臺幣捌拾陸萬伍仟陸佰壹拾柒元。

兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段○○○○○地號、面積四六平方公尺土地，分歸原告取得，原告應補償被告新臺幣壹萬參仟參佰捌拾捌元。

兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段○○○○○地號、面積二六平方公尺土地，分歸原告取得，原告應補償被告新臺幣柒仟伍佰陸拾捌元。

訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落雲林縣○○鄉○○段00000地號、面積1,488平方公尺土地，及同段544-4地號、面積46平方公尺土地，及同段544-5地號、面積26平方公尺土地（下稱系爭三筆土地）為原告與被告共有，原告應有部分均為90/156，被告應有部分均為66/156。系爭三筆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。系爭三筆土地上有原告建造之豬舍，原告主張之分割方案即將系爭三筆土地原

01 物分割，分配由原告取得，原告願意依不動產估價報告書所  
02 載補償金額補償被告等語。

03 二、被告到庭表示：同意原告主張之分割方案，也同意依不動產  
04 估價報告書所載補償金額接受補償等語。

05 三、得心證之理由：

06 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
07 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  
08 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按，分割之方法不  
09 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕  
10 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一  
11 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難  
12 者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難  
13 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一  
14 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
15 人，民法第824條第2項定有明文。查系爭三筆土地為兩造  
16 共有，原告應有部分均為90/156，被告應有部分均為66/156  
17 ，有土地登記謄本在卷可參。而系爭三筆土地依其使用目  
18 的，並無不能分割之情形，共有人間復無不分割之約定，惟  
19 分割之方法不能協議決定等情，為兩造所不爭執，堪信為  
20 真。則原告請求分割系爭三筆土地，洵屬有據，應予准許。

21 (二)按法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲  
22 明、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情  
23 狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利  
24 益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因  
25 素（最高法院69年度台上字第3100號判決意旨參照）。經  
26 查，系爭三筆土地之地形均為長條型，其中544-1地號土地  
27 為農牧用地，土地上有瓦頂及石棉瓦頂豬舍，544-4地號土  
28 地為交通用地，現為道路，544-5地號土地為水利用地，土  
29 地上有溝渠，業經本院至現場勘驗明確，有勘驗筆錄1份附  
30 卷可憑。

31 (三)本院審酌系爭三筆土地，其中544-1地號土地上有原告建造

01 之瓦頂及石棉瓦頂豬舍，544-4地號土地現為道路，544-5地  
02 號土地上有溝渠，系爭三筆土地現均由原告占有使用，為兩  
03 造所不爭執，而兩造均同意將系爭三筆土地分歸原告取得，  
04 倘將系爭三筆土地分歸原告取得，因系爭三筆土地上之豬舍  
05 本即由原告出資建造經營畜牧場使用，應得以發揮系爭三筆  
06 土地最大使用價值，是為兼顧使用之現狀，共有人之意願、  
07 土地整體之利用價值，及兩造間共有價值平等均衡原則，本  
08 院認為系爭三筆土地應以原物分割方式，將系爭三筆土地分  
09 歸原告取得，而由原告補償被告之分割方法分割，較為適  
10 當。

11 (四)又按以原物為分配時，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。系爭三筆土地應以原物分割方式，將系爭三筆土地  
14 分歸原告取得，而由原告補償被告之分割方法分割，較為適  
15 當，已如前述，則依前開規定，自應由原告以金錢補償被  
16 告。而系爭三筆土地經本院囑託石亦隆不動產估價師事務所  
17 鑑定結果，系爭544-1、544-4、544-5地號土地土地於分割  
18 後如分歸原告取得，應由原告分別補償被告新臺幣（下同）  
19 865,617元、13,388元、7,568元，有不動產估價報告書1份  
20 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  
21 系爭三筆土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、  
22 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  
23 見分析後，採用比較法進行評估，其鑑價結果應堪採憑，自  
24 足採為兩造補償之基準。準此，原告應補償被告之金額詳如  
25 附表一所示。

26 (五)綜上所述，原告依民法第823 條第1 項規定請求分割系爭三  
27 筆土地，為有理由，爰審酌系爭三筆土地之使用現況、兩造  
28 分割之意願等一切情狀，認應以原物分割方式，將系爭三筆  
29 土地分歸原告取得，而由原告補償被告之分割方法分割，較  
30 為適當，爰判決如主文所示。

31 (六)末按分割共有物事件本質上並無訟爭性，兩造本可互換地

01 位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，且兩造均因本  
02 件裁判分割均蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公  
03 平，故本院認於裁判分割共有物訴訟，於法院准予分割，原  
04 告之訴為有理由時，仍應由兩造分別依系爭三筆土地應有部  
05 分比例分擔訴訟費用較符合公平原則，附此敘明。

06 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日  
08 民事第二庭 法 官 冷明珍

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。如  
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日  
13 書記官 梁靖瑜

14 附表一（金額：新臺幣／元）：

15

受補償人／ 應受補償金額	應補償人／應提出補償金額		
	蔡旻亨 (544-1地號部分)	蔡旻亨 (544-4地號部分)	蔡旻亨 (544-5地號部分)
東亞產業無限公司	865,617	13,388	7,568
應補償金額合計	865,617	13,388	7,568

16 附表二：

17

兩造就坐落雲林縣○○鄉○○段00000○00000○00000地號土地之應有 部分比例				
編號	共有人姓名	544-1地號	544-4地號	544-5地號
1	東亞產業無限公司	156分之66	156分之66	156分之66
2	蔡旻亨	156分之90	156分之90	156分之90