

臺灣雲林地方法院民事判決

108年度六簡字第271號

原告 吳英詮

訴訟代理人 林再輝律師

被告 姚志聰

鍾月珠

姚立文

上開 1人

法定代理人 秦己姣 住同上

受告知人 雲林縣古坑鄉農會

設雲林縣○○鄉○○村○○路○○號

法定代理人 吳景富 住同上

訴訟代理人 林詩嫻 住同上

受告知人 江冠葆 住雲林縣○○市○○里○○○路○巷○號

上列當事人間分割共有物事件，於民國109年5月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有坐落於雲林縣○○鄉○○段○○○○號、面積一四五六點七九平方公尺土地准予分割，其分割方法如雲林縣斗六地政事務所一〇八年九月十六日土地複丈成果圖即附圖所示：

(一)、如附圖編號甲部分面積一一九點五六平方公尺土地由原告取得。

(二)、如附圖編號乙部分面積一一九點五六平方公尺土地由被告鍾月珠取得。

(三)、如附圖編號丙部分面積五九五點七八平方公尺土地由被告姚志聰取得。

(四)、如附圖編號丁部分面積六二一點八九平方公尺土地由被告姚立文取得。

兩造應互相補償之金額如附表一所示。

訴訟費用依附表二「訴訟費用分擔比例」欄所示比例負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序方面

01 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
02 地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原
03 告主張分割之不動產即坐落於雲林縣○○鄉○○段○○○號
04 、面積1456.79平方公尺土地（下稱系爭土地），係位於本
05 院轄區，是以本院就本件分割共有物訴訟自有管轄權。

06 二、復按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
07 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
08 此限；上開規定於簡易訴訟程序適用之，民事訴訟法第255
09 條第1項第2款、第3款、第436條第2項分別定有明文。
10 經查，本件原告起訴聲明原為：兩造共有系爭土地准予分割
11 ，分割方法如起訴狀附圖所示等語（見本院卷第1頁）。嗣
12 原告於民國（下同）108年10月1日具狀變更聲明：兩造共
13 有系爭土地准予分割，其分割方法如雲林縣斗六地政事務所
14 108年9月16日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示：(一)、如
15 附圖編號甲部分面積11.56平方公尺土地由原告取得。(二)、
16 如附圖編號乙部分面積119.56平方公尺土地由被告鍾月珠取
17 得。(三)、如附圖編號丙部分面積595.78平方公尺土地由被告
18 姚志聰取得。(四)、如附圖編號丁部分面積621.89平方公尺土
19 地由被告姚立文取得（見本院卷第74頁），是原告上開所為
20 ，核與前揭規定相符，自應予准許。又，被告姚立文係未成
21 年人，應由其法定代理人代行訴訟，均合先敘明。

22 貳、實體方面

23 一、原告起訴主張：緣兩造共有系爭土地，而系爭土地為建地，
24 目前蓋有舊平房及同段18建號之建物，兩造並無不得分割之
25 特約，亦無不能分割之情事，但因共有人占有位置不均，部
26 分共有人無占用位置，致無法以協議分割方式處理，為此，
27 爰依民法第823條及824條第2項等規定，提起本件訴訟，
28 並聲明如主文第1項所示。

29 二、對被告答辯之陳述：

30 兩造所提系爭土地分割方案，主要差別在於分別由原告及被
31 告鍾月珠取得之土地位置及形狀是否由系爭土地之東側延伸

至西側，抑或是在不傷及如陳報狀附圖所示A、B建物情況下，將B建物北側之空地由原告及被告鍾月珠均分。而依被告姚志聰所提丙分割方案，原告及被告鍾月珠所分得之土地寬度約4公尺、長度約30公尺，過於狹長而不利使用，且會傷及A建物，並非最為公平適當之分割方案。反觀原告所提甲分割方案，原告及被告鍾月珠所分得之土地寬度約6.2公尺、長度約19公尺，其寬度及深度均適合建築房屋，且不傷及A建物，完全符合公平性、實用性及利益均等性等分割原則，較屬可採等語。

三、被告則以：

(一)、被告姚志聰辯稱：對於原告主張兩造共有系爭土地，並無不得分割之特約，亦無不能分割之情事等情，均不爭執。然原告所提甲分割方案，其分割方法將使被告鍾志聰分得之土地不盡完整，已失公平。爰提出丙分割方案，即原告及被告鍾月珠取得之土地前後端皆有分配，且各共有人分得土地尚稱完整方正，符合經濟效用且合乎公平，如原告對於補償有問題，可採取原提出乙分割方案；A建物部分願意拆除等語，資為抗辯。並聲明：(一)駁回原告之訴。(二)訴訟費用由原告負擔。

(二)、被告鍾月珠辯稱：同意被告姚志聰所提丙分割方案，並願拆除車A建物語，資為抗辯。

(三)、被告姚志文辯稱：同意被告姚志聰所提丙分割方案，倘被告姚志文所有建物於分配後有部分坐落於被告姚志聰分得之土地，俟被告姚志文改建後再行拆除等語，資為抗辯。

四、本院之判斷：

(一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，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此限；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項

第1款前段分別定有明文。查原告主張系爭土地為兩造共有，其上並有磚造平房、2樓建物、車庫，而系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦未訂有不分割之約定等情，業據原告提出系爭土地之土地登記第一類謄本、地籍圖謄本等件（見本院卷第15頁至第17頁、第8頁）為證，嗣經本院於108年5月28日會同兩造及雲林縣斗六地政事務所測量人員至現場履勘屬實，並有現場履勘之勘驗照片暨筆錄、雲林縣斗六地政事務所108年6月18日斗地四字第1080004316號函暨系爭土地複丈成果圖附卷可佐（見本院卷第34頁至第37頁、第40頁），堪信原告上開主張為真實，是原告請求分割共有土地，自屬有據，應予准許。

(二)、復按請求共有物之分割，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受當事人主張之拘束。又法院為裁判分割時，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素及使用現狀、利害關係等因素為綜合判斷；又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，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，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號民事判例參照）。從而，法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定。

(三)、經查，本院於108年5月28日會同兩造及雲林縣斗六地政事務所測量人員至系爭土地現場勘驗，可見系爭土地東側有圍

01 牆，面臨浦仔路；西側有門牌號碼浦仔村62之1號2樓磚造
02 建物（據被告姚志聰當場陳稱為其所有）及1樓磚造建物（
03 據被告姚立文代理人秦己姣當場陳稱為被告姚立文所有）各
04 1棟；該磚造建物南側有連接鐵皮屋頂之置物處；北邊有鐵
05 皮屋之車庫（據被告姚志聰當場陳稱為其所有），車庫旁種
06 植草皮；2樓磚造建物及1樓磚造建物前方為水泥空地，西
07 側與689地號土地相鄰，南側亦築有圍牆與水泥路相隔，系
08 爭土地四周均築有圍牆等情，除有履勘現場之勘驗照片外，
09 本院於現場製作勘驗筆錄，並經到場之兩造當場確認無訛（
10 見本院卷第44頁），另有雲林縣斗六地政事務所108年6月
11 18日土地複丈成果圖在卷可參（見本院卷第40頁），是系爭
12 土地上現存有被告姚志聰所有之2樓磚造建物與車庫，與被
13 告姚志文所有之1樓磚造建物等事實，應堪認定。

14 (四)、查被告姚志聰抗辯丙分割方案足使原告及被告鍾月珠所分得
15 之土地格局方正，且符合建築法規而有經濟效用，與其他各
16 共有人間尚屬公平等語。查被告姚志聰所提出丙分割方案，
17 經雲林縣斗六地政事務所繪製圖說，並於108年11月6日以
18 斗地四字第1080007873號函附該方案複丈成果圖（見本院卷
19 第97頁）在卷可參，依被告姚志聰所提丙分割方案，由北而
20 南平行分為4等份，此分割方案對於編號甲、乙部分過於狹
21 長，且不方正，均不利於該部分土地之利用，影響其經濟價
22 值，且被告姚志聰分得之土地與原持分比例相較，將減損26
23 .88平方公尺，而原告與被告鍾月珠分得之土地，與原持分
24 比例相較，將各增加13.44平方公尺，原告、被告鍾月珠、
25 被告姚志聰無法按原持分比例依序取得，有面積增減之問題
26 ，其土地面積預估已超過其等之應有部分土地面積，且依丙
27 方案分割時，原告須補償被告姚志聰129,169元、姚立文22
28 ,063元，被告鍾月珠須補償被告姚志聰129,169元、姚立文
29 22,063元，有華聲企業發展鑑定顧問有限公司函暨暨補充鑑
30 定報告書在卷可參（見本院卷第182頁至第193頁），是被
31 告姚志聰所提之丙分割方案，顯不適當。至於被告姚志聰於

01 本院審理時陳述：倘原告對補償有意見，可以採取原乙方案
02 等語，依被告所提之乙分割方案，其將系爭土地分割為編號
03 甲、乙、丙、丁等4部分土地，分別由原告、被告鍾月珠、
04 被告姚志聰、被告姚立文，按原持分比例依序取得，尚無面
05 積增減之問題，然編號甲、乙部分之土地則過於狹長，且不
06 方正，均不利於該部分土地之利用，影響其經濟價值，故非
07 適當。

08 (五)、又查，原告所提之甲分割方案即附圖所示之分割方法，其將
09 系爭土地分割為編號甲、乙、丙、丁等4部分土地，分別由
10 原告、被告鍾月珠、被告姚志聰、被告姚立文，按原持分比
11 例依序取得，尚無面積增減之問題；而原告與被告鍾月珠取
12 得如附圖編號甲、乙土地，其格局較方正，雖會造成被告姚
13 志聰所分得丙部分格局並不方正，該不方正部分係被告姚志
14 聰蓋有A建物（即車庫），被告姚志聰雖亦願意拆除（見本
15 院卷第206頁反面），然被告姚志聰所分得丙部分上蓋有B
16 建物即雲林縣雲林縣○○鄉○○段○○○號，已對於所分得土
17 地已有所利用，且C建物部分雖小部分占用編號丙部分，然
18 被告姚志聰同意等到被告姚志文日後重建時始拆除（見本
19 院卷第79頁至反面），無損及系爭土地現有之經濟效用。從
20 而，本院爰審酌原告所提上開甲分割方案，即依如附圖所示
21 之方案，已將部分共有人盡量分配給符合該區域現況之人，
22 亦符合使用現況，大致上可避免坐落於系爭土地之建物拆
23 除之不利利益，能兼顧各共有人即兩造之公平利益，盡可能
24 調和共有人應有部分應受分配之土地面積能與實際分得之
25 面積相符，符合經濟效用，且已考量各共有人依應有部分
26 比例所分得土地之面積、位置、使用現況及臨路範圍作適
27 當分配，合乎公平。是以，本院衡量全體共有人之利益，
28 應認依附圖所示之分割方案為可採，爰判決如主文第1項
29 所示。

30 (六)、再查，系爭土地依附圖所示方案分割時，各共有人
31 分得土地價值差異部分，業經送請專業不動產估價師事務
所鑑估，有華聲企業發展鑑定顧問有限公司函暨不動產
估價報告書在卷

01 可參（見本院卷第89頁，不動產估價報告書則另置於卷外）
02 ，經考量系爭土地之產權、一般因素、區域因素、個別因素
03 、不動產市場現況及系爭土地最有效利用等因素，本院認該
04 價格尚屬公允，並據以計算各共有人應支付補償或應受補償
05 之金額如附表一所示，爰判決如主文第2項所示。

06 (四)、末查，「共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部
07 分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有
08 物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵
09 押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權
10 利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟
11 而未參加。」98年7月23日修正生效之民法第824條之1第
12 1、2項定有明文。經查，分割前系爭土地經被告姚志聰將
13 應有分474/1450、訴外人姚其禮將應有部分476/1450，共應
14 有部分950/1450設定普通抵押權受告知人即抵押權人雲林縣
15 古坑鄉農會等情，有土地登記謄本在卷可參（見本院卷第16
16 頁至第17頁），嗣姚其禮死亡，由原告、被告姚立文、訴外
17 人姚志亮、姚香玲分別繼承應有部分各119/1450，訴外人將
18 姚志亮將應有部分119/1450出賣予原告，訴外人姚香玲將應
19 有部分119/1450贈與被告鍾月珠，此有雲林縣斗六地政事務
20 所109年1月20日斗地一字第1090000466號函暨所附104年
21 斗地普字第44880號申登資料及原告陳報在卷可參（見本院
22 第132頁至第157頁、第159頁）；被告姚志聰將應有部分
23 593/1450設定最高限額抵押權予受告知人即抵押權人江冠葆
24 等情，有土地登記謄本在卷可參（見本院卷第16頁至第17頁
25 ），本院已將起訴狀及開庭通知送達上開抵押權人，告知本
26 件訴訟。是依上開規定，本件土地分割後，受告知人之抵押
27 權移存於兩造所分歸取得之土地部分，併予敘明。

28 (四)、原告所有系爭土地應有部分固經訴外人江冠葆於104年8月
29 31日為預告登記，惟裁判分割，既係法院基於公平原則，決
30 定適當之方法分割共有物，自不發生有礙執行效果之問題，
31 且依土地法第79條之1第3項規定：「預告登記，對於因徵

收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。」，故原告請求法院裁判分割系爭土地，不因原告之應有部分經預告登記而受影響，附此敘明。

五、本件原告係依民法第823條第1項、第824條之規定，請求分割系爭土地，洵屬有據，又本件為分割共有物之形成判決，性質上不宜宣告假執行，爰由本院判決如主文第1項、第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均與本件判決結果不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件土地分割後，雙方均同蒙其利，故應依雙方對土地之應有部分比例，計算各當事人應該負擔之訴訟費用如附表二所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 109 年 5 月 18 日
斗六簡易庭 法官 溫文昌

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中華民國 109 年 5 月 19 日
書記官 張宏清

附表一：各共有人應受補金額配賦表（單位：新臺幣／元）

應補償人如右欄	吳英詮 (+22,558元)	鍾月珠 (+22,558元)	合 計
受補償人如下列			
姚志聰	8,793 元★	8,793 元	17,586元

(續上頁)

(-17,586元)			
姚立文 (-27,530元)	13,765元	13,765元	27,530元
合 計	22,558元	22,558元	45,116元
備註： 1.以★為例，即吳英詮應補償姚志聰8,793 元，其餘類推。 2.「+」表示分配土地價值大於持分土地價值，應付補償金額。 3.「-」表示分配土地價值小於持分土地價值，應受補償金額。			

附表二：訴訟費用分擔表

編號	姓 名	訴訟費用分擔比例
1	吳英詮	1450分之119
2	鍾月珠	1450分之119
3	姚志聰	1450分之593
4	姚立文	1450分之619