

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第566號

原告 八甲湖建設有限公司

法定代理人 蕭金玲

訴訟代理人 莊國禧律師

被告 林助信律師（即失蹤人曾郁芬之財產管理人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年11月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○市○○○段○○○○○號土地（面積
九十三平方公尺）分歸由原告取得。

原告應補償被告新臺幣貳佰柒拾柒萬捌佰零伍元。

訴訟費用由原告負擔二分之一，餘由被告負擔。

事實與理由

壹、程序事項：按對失蹤人提起財產權上之訴訟，應由失蹤人之
財產管理人代為訴訟行為（司法院院解字第3445號解釋、民
法第10條及家事事件法第143條參照），不得逕以失蹤人為
被告並對之為公示送達進行訴訟程序。又所謂失蹤係指失蹤
人離去其最後住所或居所，而陷於生死不明之狀態而言；對
於為他人而為原告或被告，例如：遺產管理人就遺產、破產
管理人就破產財團、失蹤人之財產管理人就失蹤人之財產為
起訴或被訴者，當事人欄應表明其為遺產管理人、破產管理
人或財產管理人，以表示其非以自己名義起訴或被訴（最高
法院85年度台抗字第328號、94年度台上字第2365號、第231
0號、98年度台上字第2021號裁判意旨參照）。本件曾郁芬
因失蹤，經臺灣臺中地方法院家事法庭依聲請人即訴外人保
證責任彰化縣鹿港信用合作社之聲請，以108年度司財管字
第10號民事裁定，選任林助信律師為失蹤人曾郁芬之財產管
理人，並已確定在案，有該民事裁定暨確定證明書在卷可稽
（見本院卷第81至83頁），是本件應以林助信律師為被告，
並表明其為失蹤人曾郁芬之財產管理人，先予敘明。

貳、實體事項：

- 01 一、原告起訴主張：坐落彰化縣○○市○○○段○○○○○號土地
02 （下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分各1/2。系爭土地
03 依其使用目的並無不能分割之情形，兩造亦未訂立不分割之
04 特約，惟因共有人曾郁芬住居所不明，未能達成分割之協議
05 ，為此依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請裁判
06 分割。分割方法為原告取得系爭土地全部，並以價金補償被
07 告。並聲明：兩造共有坐落彰化市○○○段○○○○○號土地
08 准予分割由原告取得。
- 09 二、被告部分：被告同意原告主張之分割方式，由原告取得原物
10 並以價金補償被告，系爭土地鑑價結果每坪合理市價新台幣
11 （下同）19萬7000元，被告亦無意見，同意以此基準由原告
12 補償；另系爭土地上有一棟未辦保存登記、門牌號碼為彰化
13 市○○路○段○○○巷○弄○號之建物，被告應有部分為1/2，另
14 1/2由訴外人陳素英出售予原告，亦希望一併處理等語。

15 三、得心證之理由

16 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
17 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
18 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
19 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
20 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
21 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
22 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
23 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
24 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
25 各共有人，民法第823條第1項、第824條第1、2項分別定有
26 明文。

27 (二)經查，系爭土地面積為93平方公尺，土地使用分區為都市計
28 劃之住宅區，為原告與被告各1/2之比例共有，有土地登記
29 謄本及威名不動產估價師鑑定報告附卷為憑（見本院卷第13
30 頁、鑑定報告第32頁）可稽。又兩造間皆未定有不分割之協
31 議，且因被告行蹤不明，兩造間就共有物之分割無法達成協

01 議，是原告訴請裁判分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

02 (三)按共有人因共有物分割之方法，不能協議決定，而提起請求
03 分割共有物之訴，應由法院依民法第824條第2項命為適當之
04 分配，不受任何共有人主張之拘束，審判上之共有物分割方
05 法，在德、日、瑞民法，固以原物分割為原則，價金分配為
06 例外，但我民法對於二者，則無分軒輊，均應由法院斟酌當
07 事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益
08 等公平決之（最高法院69年度台上字第350號判決要旨參照
09 ）。故分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應
10 斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有
11 人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方
12 法之拘束（參最高法院88年度台上字第600號判決意旨）。

13 經查：

- 14 1.本件原告及被告林助信律師（即失蹤人曾郁芬之財產管理人
15 ）均同意由原告取得原物，並以金錢補償被告
- 16 2.本院審酌系爭土地屬都市計劃之住宅用地，面積僅93平方公
17 尺、約28.13坪，北側臨寬約4公尺之金馬路3段539巷、西側
18 臨寬約4公尺之金馬路3段539巷2弄，系爭土地西側臨路寬度
19 約5.5公尺、深度14.5公尺，地形方正等節，為威名不動產
20 估價師事務所鑑定報告記載明確（見鑑定報告第25頁）；依
21 彰化縣畸零地使用自治條例第3條第1項規定，正面路寬7公
22 尺以下之住宅區，最小寬度為3公尺、最小深度12公尺，是
23 系爭土地如以原物分配予兩造，渠等各自取得之土地深度均
24 不足12公尺而成為畸零地，無法供建築使用，實不利於土地
25 之利用。是原告之分割方案，以原物分配予原告，並以金錢
26 補償被告之方式，可避免土地過於細分，土地可完整利於使
27 用，有助於促進系爭土地發揮最大經濟效用，應屬妥適。

28 (四)按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分
29 配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項所明定。查系爭
30 土地分歸原告所有，被告未分得土地，自應由原告補償被告
31 相當金額。本院就上開方案囑託威名不動產估價師事務所鑑

01 定原告分得土地位置，以目前市價情形，應找補被告之金額
02 ，經該所以109年9月25日109威名第0000000000號函覆並檢
03 送鑑定報告在卷（見本院卷第93頁及外放卷）。本院酌以上
04 開鑑定報告乃該事務所依不動產估價技術規則、土地開發分
05 析法，運用比較法、收益法、成本法、土地開發分析法，派
06 員實地調查鄰近地價，並根據當地里鄰環境、交通情況、公
07 共設施、使用現況、經濟發展及房地產交易現況等因素，並
08 以比較法推估出系爭土地每坪單價為191,000元、以土地開
09 發分析法推估出每坪207,000元，並按照二者加權係數得出
10 系爭土地單價每坪為197,000元，而作成鑑定報告（詳見估
11 價報告書），核屬客觀可採，爰審酌該鑑定意見，認原告應
12 補償被告2,770,805元。

13 (五)至被告抗辯原告亦應補償系爭土地之地上物云云，審酌該地
14 上物亦為原告與被告共有，應有部分各1/2，折舊年數已45
15 年等節，為被告所是認，並有彰化縣地方稅務局房屋稅籍證
16 明書在卷可稽（見本院卷第113頁），且目前兩造均未使用
17 該建物，被告未來亦無意使用系爭建物等節，為兩造於本院
18 審理時陳述明確，是本件實無為保留該建物而將系爭土地分
19 配予任一造之必要。審酌上開建物並非本件共有物分割訴訟
20 之審理範圍，被告前揭抗辯尚屬無憑，自難憑採。

21 (六)綜上，本院爰審酌兩造之意願、共有物之客觀情狀、性質、
22 共有物之經濟價值、利害關係等因素，判決分割系爭土地如
23 主文第1項、並命原告以主文第2項所示之金錢補償被告，對
24 兩造較為公平合理，亦合乎經濟之效益。

25 四、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
26 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
27 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
28 。本院審酌系爭土地使用現況，分割結果之情形等情，爰諭
29 知本件訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

30 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
31 1，判決如主文。

01 中 華 民 國 109 年 12 月 3 日
02 民事第二庭法官 王姿婷

03 以上正本係照原本作成。

04 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
05 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 109 年 12 月 3 日
07 書記官 吳曉玫