臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度重訴字第84號

原　　告　黃玉瑞
訴訟代理人　黃龍意
原　　告　顏吉亮
共　　同
訴訟代理人　李明益律師
被　　告　謝達春
　　沈俊宏
　　吳輝珠
訴訟代理人　孫志弘
兼上二人（沈俊宏、吳輝珠）
訴訟代理人　沈雪妙
被　　告　楊迪涵
訴訟代理人　楊創琦
被　　告　林家標
　　高雄廣玄宮
法定代理人　許淑嬌
訴訟代理人　洪鐿珍律師
複代理人　王識涵律師
　　陳慶合律師
　　周南宏律師
　　陳威廷律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○號，面積共一○四八六點六六平方公尺之土地，分割為如附圖及附表一所示之各共有人「受分配位置與面積」所示。

原告顏吉亮、被告林家標、被告沈俊宏、被告沈雪妙及被告謝達春，應各按如附表三所示「應受補償金額」，分別補償原告黃玉瑞、被告楊迪涵、被告吳輝珠及被告高雄廣玄宮。

訴訟費用由兩造依附表一所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項分別定有明文。查本件原告起訴時原聲明：兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），面積10,486.66平方公尺，准予分割。其分割方法為：（一）系爭土地內如起訴狀附圖所示A部分（面積以實測圖為準）分歸原告黃玉瑞所有。（二）系爭土地內如起訴狀附圖所示B部分（面積以實測圖為準）分歸原告顏吉亮所有。（三）系爭土地內如起訴狀附圖所示C部分（面積以實測圖為準）分歸被告謝達春、沈俊宏、沈雪妙、楊迪涵、林家標、高雄廣玄宮、吳輝珠按其應有部分之比例維持共有（參本院審重訴卷第12頁）。嗣於本院審理中，原告變更其訴之聲明為：請求就兩造共有之系爭土地予以分割如高雄市仁武地政事務所108年9月24日仁法土字第23400號方案丙之複丈成果圖所示之位置及面積（參本院卷二第328頁）。經核其聲明之變更，請求之基礎事實並未改變，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，與上述規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造共有系爭土地，面積10,486.66平方公尺，兩造應有部分如附表一所示，系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，且共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割方法迄不能協議決定。而原告黃玉瑞之前手就系爭土地使用位置，係位於附圖所示暫編地號541⑴部分土地，現遭堆放砂石使用；而原告顏吉亮之祖先在附圖所示暫編地號541⑺部分土地已使用6、70年，現由顏吉亮於其上搭蓋鴿舍使用，且與系爭土地相毗鄰之同區段575地號亦為顏吉亮與他人共有，及暫編地號541⑹部分土地，現由部分被告出

租予他人堆放砂石使用，並於其上放置一貨櫃屋，及搭蓋有門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○號之未保存登記鐵皮屋等情。基於各共有人使用現況，故宜依使用現況進行分割，爰依民法第823條第1項、第824條規定，提起本件訴訟，請求判准就系爭土地為裁判分割，分割方法則聲明求為判決：依高雄市仁武地政事務所108年9月24日仁法土字第23400號「方案丙」之複丈成果圖（下稱附圖）及附表一各共有人「受分配位置與面積」欄所示；另原告顏吉亮、被告林家標、沈俊宏、沈雪妙、謝達春則應依附表三所示之補償金額補償原告黃玉瑞、被告楊迪涵、吳輝珠、高雄廣玄宮等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告則以：

（一）被告謝達春、沈俊宏、吳輝珠、沈雪妙、楊迪涵、林家標均以：同意採附圖之丙方案之分割方案等語。

（二）被告高雄廣玄宮則以：主張採高雄市仁武地政事務所110年3月30日仁法土字第6800號「方案己」之複丈成果圖所示之位置及面積分割系爭土地等語。

三、兩造不爭執事項如下：

（一）系爭土地目前為兩造共有，應有部分如附表一所示。系爭土地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情形。

（二）系爭土地上目前之利用狀況，為如附圖編號7部分，有原告顏吉亮所興建之H型鋼之鴿舍1間；如附圖編號6部分，有訴外人所搭建之砂石場停車鐵棚，該訴外人係向被告謝達春及其他訴外人共同承租系爭542地號土地以經營砂石場；如附圖編號4、5部分，目前則由被告沈雪妙、吳輝珠、沈俊宏種植龍眼、芒果、香蕉、竹子等作物等情，此有本院108年10月15日勘測筆錄二份、現場照片多幀等件附卷可稽（參本院卷一第202-210頁、審重訴卷第94-104頁）。

四、本件爭點如下：

（一）系爭土地能否分割？若可，應如何分割始為適當？

（二）本件各共有人之間應否以金錢互為補償？應如何補償？

五、本院得心證之理由：

（一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；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，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第823條第1項前段、第824條第1項至第4項分別定有明文。又按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難時，始予變賣，以價金分配於各共有人，而就原物分配時，如發見共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出變賣之一途，尤其共有人就共有物在感情上或生活上有密不可分之依存關係，倘法院全然不顧遽命變價分割，則其所定之分割方法，是否適當，有無符合公平原則，即值推求。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形（最高法院51年台上字第271號、97年度台上字第2637號、98年度台上字第223號判決要旨參照）。

（二）經查，系爭土地為兩造共有，兩造之應有部分比例詳如附表一所載。系爭土地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的致不能分割之情形。又系爭土地之使用分區屬農業區

，目前尚無建物第一次測量登記，並無核發建築執照及農舍建築執照（建築物套繪）相關資料，尚無建築基地法定空地分割辦法暨農業用地興建農舍辦法第12條相關規定之適用等情，此有高雄市政府都市發展局土地使用分區證明書、高雄市政府工務局108年4月17日高市工務建字第10832519600號函、土地登記謄本、高雄市政府地政局仁武地政事務所110年5月5日高市地仁測字第11070306600號函（參本院審重訴卷第110、140頁、本院卷二第33-35、269頁）在卷可稽，是原告依上開規定訴請分割系爭土地，依法自無不合。

（三）次查，系爭土地上目前利用狀況，為如附圖所示編號7部分，存有原告顏吉亮所興建之H型鋼之鴿舍，編號6部分存有訴外人所搭建之砂石場停車鐵棚，該訴外人係向被告謝達春及其他訴外人共同承租系爭542地號土地以經營砂石場，附圖編號4、5部分，目前則由被告沈雪妙、吳輝珠、沈俊宏種植龍眼、芒果、香蕉、竹子等作物等情，此經本院會同仁武地政人員及兩造履勘現場屬實，並有現場照片、本院勘測筆錄等件附卷可稽（參本院審重訴卷第94-104頁、本院卷一第202-210頁），並為兩造所不爭執，堪可認定。

（四）經查，原告黃玉瑞、顏吉亮主張採丙案分割，被告高雄廣玄宮則主張採己案分割，被告謝達春、沈俊宏、吳輝珠、沈雪妙、楊迪涵、林家標均同意原告主張之丙分割方案（參本院卷二第343-345頁），是本院認依原告主張之丙分割方案，係按附圖（按係高雄市政府仁武地政事務所109年8月20日高市地仁測字第10970699000號函所附之土地複丈成果圖，分割方案丙案，收件日期文號：108年9月24日仁法土字第23400號，複丈日期：108年10月15日）所示之方法分割，係依目前兩造各自使用占用之情形而分割，並依應有部分比例分攤道路面積，所得出之面積差值與被告高雄廣玄宮主張之「己方案」相比，差距較少，應符兩造

之最佳利益，應可採認。而依原告主張之如附圖所示之「丙方案」分割後：①原告黃玉瑞取得如附圖所示暫編地號541⑴部分，面積為1,483.6平方公尺之土地；②被告林家標取得如附圖所示暫編地號541⑵部分之土地，面積為855.31平方公尺；③被告楊迪涵取得如附圖所示暫編地號541⑶部分，面積為1,709.91平方公尺之土地；④被告吳輝珠取得如附圖所示暫編地號541⑷部分，面積為741.03平方公尺之土地；⑤附圖所示暫編地號541⑸部分，面積為1,482.21平方公尺之土地，則由被告沈俊宏、沈雪妙依應有部分之比例保持共有；⑥被告謝達春取得如附圖所示暫編地號541⑹部分，面積為1,283.17平方公尺之土地；⑦原告顏吉亮取得如附圖所示暫編地號541⑺部分，面積為1,025.43平方公尺之土地；⑧被告高雄廣玄宮取得如附圖所示暫編地號541⑻部分，面積為653.95平方公尺之土地，且以附圖所示編號⑼部分之土地（面積1,252.05平方公尺）作為道路使用，各共有人依附表一所示之原應有部分比例維持共有。又被告謝達春、沈俊宏、吳輝珠、沈雪妙、楊迪涵、林家標均同意原告主張之丙分割方法（參本院卷二第343-345頁），已如上所述。是本院認採取附圖之丙分割方法及附表一之分割方式，既得兼顧共有人間利益之公平，土地使用之現況，且能發揮系爭土地之經濟價值，有利系爭土地之整體利用，對各共有人亦無不利，爰採取為本件系爭土地之分割方法。至於被告高雄廣玄宮雖主張以「己方案」分割云云，惟查，如依據己方案分割系爭土地結果，則兩造應割土地面積與預割土地面積，差異甚大。尤以原告顏吉亮之應割土地面積為968.30平方公尺，加計其應分攤之道路面積196.67平方公尺，與依己方案預割之土地面積1209.69平方公尺，面積差為241.39平方公尺，亦即依己方案預割之土地面積，比應割土地面積，多出241.39平方公尺（約73.02坪），且原告顏吉亮就此部分應付之補償金額亦高達456萬8495元（參本院卷二第337

頁所附之不動產估價報告書摘要），顯然過高，其不合理之處，甚為彰顯。從而，高雄廣玄宮主張以「己方案」分割，本院認不予採用，併此敘明。

（四）又按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。而共有物之原物分割，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年度台上字第2676號裁判意旨參照）。經查，系爭土地如附圖及附表一、二所示之方割分案，經本院囑託閎宇不動產估價師事務所鑑估兩造分得土地價值及找補金額，鑑定結果得出兩造應補償、或應受補償之金額，如附表三所示，此有系爭估價報告書附卷可憑。本院審酌系爭估價報告書係綜合考量系爭土地坐落區域產業活動、近鄰地區土地及建物利用情形、公共設施、交通運輸、重大公共建設、未來發展趨勢等區域因素，及系爭土地個別條件、使用管制、利用情形、公共設施便利性、不動產市場概況為分析，依比較法、收益法評估系爭土地價格，勘估各共有人持分價值、分配土地價值及應找補金額，且系爭估價報告書已就其價格評估依據、評估過程及計算為詳細說明，故認系爭估價報告書之鑑定結果，應屬可採。又被告謝達春、沈俊宏、吳輝珠、沈雪妙、楊迪涵、林家標、高雄廣玄宮於本院110年10月26日言詞辯論期日時，對於系爭估價報告書均未表示意見（見本院卷二第343、345頁），被告廣玄宮雖表示主張採「己」分割方案，惟其並未敘明系爭估價報告有何具體不可採之理由，其所辯自無可採。本院衡酌上開各情，

經核算兩造應給付及受補償之補償金如附表三所示，爰判決如主文第2項所示。

七、綜上所述，本件原告依民法第823 條、第824 條規定，請求分割系爭土地，為有理由。本院審酌系爭土地之使用現狀、共有人之意願、利益、使用便利性等上開各情，認系爭土地依如附圖之丙分割方法及附表一所示方法分割，核屬適當，並依附表三所示之補償方式及金額為補償，為公平適當，爰判決如主文第1、2項所示。

八、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。又分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，且性質上並無所謂何造勝訴或敗訴之問題，乃由法院斟酌各項情事並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，故本件訴訟費用之負擔，自以參酌如附表一所示，兩造就系爭土地分割前應有部分之比例分擔，較為公允，故本件訴訟費用參酌兩造應有部分比例，命兩造負擔如主文第3項所示。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項後段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　23　　日

民事庭法　官　楊富強

附表一：共有人姓名、應有部分、受分配位置與面積及單獨或共有狀態

系爭土地：高雄市○○區○○段○○○○號；面積：10,486.66㎡

編號	共有人姓名	應有部分比例	受分配位置與面積	備註
1	黃玉瑞	21604分之3472	如附圖暫編地號541(1)部分，面積1,483.60㎡	單獨所有

（續上頁）

2	林家標	21604分之2000	如附圖暫編地號541(2)部分，面積855.31㎡	單獨所有
3	楊迪涵	21604分之4000	如附圖暫編地號541(3)部分，面積1,709.91㎡	單獨所有
4	吳輝珠	21604分之1734	如附圖暫編地號541(4)部分，面積741.03㎡	單獨所有
5	沈俊宏	21604分之2601	如附圖暫編地號541(5)部分，面積1,482.21㎡	依原應有部分比例維持共有即被告沈俊宏、沈雪妙各3468分之2601、3468分之867
	沈雪妙	21604分之867		
6	謝達春	21604分之3000	如附圖暫編地號541(6)部分，面積1,283.17㎡	單獨所有
7	顏吉亮	21604分之2400	如附圖暫編地號541(7)部分，面積1,025.43㎡	單獨所有
8	高雄廣玄宮	21604分之1530	如附圖暫編地號541(8)部分，面積653.95㎡	單獨所有
9	道路		如附圖編號(9)部分，面積1,252.05㎡分歸兩造即本附表全體共有人所有，並按本附表共有人之應有部分比例維持共有	

附表二：應有部分換算面積與分割後取得面積之增減

編號	共有人	應有部分	應有部分換算面積	受分配取得面積	分攤道路面積	分割後面積差額
1	黃玉瑞	21604分之3472	1,685.32㎡	1,483.6㎡	201.22㎡	減0.5㎡
2	林家標	21604分之2000	970.81㎡	855.31㎡	115.91㎡	增0.41㎡
3	楊迪涵	21604分之4000	1,941.62㎡	1709.91㎡	231.82㎡	增0.11㎡
4	吳輝珠	21604分之1734	841.69㎡	741.03㎡	100.49㎡	減0.17㎡
5	沈俊宏	21604分之2601	1,262.53㎡	1,482.21㎡	150.74㎡	減0.17㎡
	沈雪妙	21604分之867	420.84㎡		50.25㎡	
6	謝達春	21604分之3000	1,456.21㎡	1,283.17㎡	173.86㎡	增0.82㎡

（續上頁）

7	顏吉亮	21604分之2400	1,164.97㎡	1,025.43㎡	139.09㎡	減0.45㎡
8	高雄廣玄宮	21604分之1530	742.67㎡	653.95㎡	88.67㎡	減0.05㎡

備註：
1.應有部分換算面積：係以各共有人之應有部分乘以系爭土地之總面積10,486.66㎡ 計算得出。
2.分攤道路面積：係按高雄市仁武地政事務所於108年10月15日土地複丈成果圖分割方案丙案，編號(9)道路（面積1,252.05㎡ ）依共有人應有部分計算得出。

附表三：補償金額明細單位：新臺幣/元

應受補償人	應為補償人					應受補償金額
	林家標	沈俊宏	沈雪妙	謝達春	顏吉亮	
黃玉瑞	43,968元	37,381元	12,461元	12,046元	51,331元	157,187元
楊迪涵	238,647元	202,896元	67,637元	65,385元	278,608元	853,173元
吳輝珠	145,925元	124,065元	41,358元	39,981元	170,361元	521,690元
高雄廣玄宮	91,714元	77,974元	25,993元	25,129元	107,071元	327,881元
應為補償金	520,254元	442,316元	147,449元	142,541元	607,371元	1,859,931元

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。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　　110　　年　　11　　月　　23　　日

書記官　邱秋珍