臺灣臺南地方法院民事判決

108年度重訴字第258號

原　　告　蔡世珉
訴訟代理人　黃厚誠律師
　　莊承融律師
被　　告　台灣糖業股份有限公司
法定代理人　陳昭義
訴訟代理人　涂嘉益律師
　　陳增聰
　　林明佑
　　林信利
　　蕭瓊芬

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109 年9 月1 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○○號土地，面積分別為七五九點六六、六四六點零五平方公尺，應合併分割如臺南市歸仁地政事務所109年3月13日土地複丈成果圖所示，即：編號A部分、面積七五九點六六平方公尺土地，由被告取得；編號B部分、面積六四六點零五平方公尺土地，由原告取得。

原告應補償被告新臺幣肆佰陸拾貳萬陸仟元。

訴訟費用由原告負擔一七三0分之七二三，被告負擔一七三0分之一00七。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠本件坐落台南市○○區○○段○○○○○○○○○號（下分稱728地號土地、804地號土地，合稱系爭二筆土地）土地為兩造所共有，應有部分原告各均為1730分之723、被告各均有1730分之1007；使用分區均為土地之共有人。三）」。系爭二筆土地均無不分割之契約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟兩造無法協議決定分割之方法，故提起本件訴訟。系爭二筆土地共有人及應有部分均相同，728、804地號土地之

地界未有相連；而系爭二筆土地間相連之同段803地號土地（下稱803地號土地），雖與系爭二筆土地共有人及應有部分均相同，惟803地號土地○○○區○道路用地，屬公共設施保留地，使用性質上與系爭2筆土地不同，故未將803地號土地於本訴訟請求合併分割。而系爭2筆土地雖地理位置未相連，但共有人、使用性質相同，依最高法院判決意旨，原告仍得於本案請求系爭2筆土地合併分割。

㈡依空照圖所示，除804 地號土地北側似有遭他人占用之鐵皮屋、728 地號土地北側亦似有鄰地擴建之鐵皮屋外，大部分土地均為空地。又系爭2筆土地中間隔有同段803地號土地之計畫道路用地，南鄰台南市○○區○○路○○○巷，是參酌兩造分割前應有部分換算面積，將728地號土地命分歸由被告台糖公司取得，另將804地號土地分歸由原告取得，使兩造分得之土地雙面臨路，且均得整筆土地利用，不須再細分，乃屬公平可行且利於土地利用經濟之分割方法。至分割後原告取得面積較分割前增加58.58平方公尺，被告台糖公司則減少58.58平方公尺，是被告台糖公司有不能按其應有部分受分配之情形，則由原告補償之；找補金額依本院囑託鑑定結果由原告補償被告4,626,000元。

㈢並聲明：1.兩造共有系爭二筆土地，應合併分割如台南市歸仁地政事務所109年3月13日土地複丈成果圖所示，即：編號A部分、面積759.66平方公尺土地，由被告取得；編號B部分、面積646.05平方公尺土地，由原告取得。2.原告應補償被告4,626,000元。

二、被告答辯略以：有關本件分割方案，被告同意原告所提之方案。被告不能按應有部分受分配之部分，則請本院囑託鑑價後，由原告補償被告。另被告並非主動要賣這個土地，而是因為共有人之一提出這個訴訟，不得已造成之結果，實務上又以找補來處理這樣的情形，但增值稅應由兩造以比例去負擔，比較符合公平，本件估價報告在衡量的時候沒有把增值稅計算進去，這樣會造成被告這邊實際價值會減少等語。並

聲明：分割方案同意原告請求。

三、不爭執事項：

㈠坐落臺南市○○區○○段○○○ ○○○○ ○號土地為兩造所共有，面積分別為759.66、646.05平方公尺，應有部分原告各均有1730分之723 、被告各均有1730分之1007；使用分區均為都市計畫土地「住宅區（住三）」。系爭2 筆土地均無不分割之契約，亦無因物之使用目的不能分割之情形。

㈡被告於民國49年8 月8 日以總登記為原因，登記為臺南市○○區○○段○○○ ○號土地之共有人；原告於107 年8 月16日以繼承為原因，登記為臺南市○○區○○段○○○ ○號土地之共有人。被告於65年10月19日以分割轉載為原因，登記為臺南市○○區○○段○○○ ○號土地之共有人；原告於107 年8 月16日以繼承為原因，登記為臺南市○○區○○段○○○ ○號土地之共有人。

㈢系爭2 筆土地均有甘豐蓮、楊金娥、陳火木、蔡健義、蔡靜枝、蔡秋祈、蔡劉麗華等7 人之抵押權。

㈣原告聲明系爭2 筆土地合併分割如109 年3 月13日臺南市歸仁地政事務所複丈成果圖編號A 部分（即728 地號土地全部）、面積759.66平方公尺土地，由被告取得；編號B 部分（即804 地號土地全部）、面積646.05平方公尺土地，由原告取得。分割後原告取得面積較分割前增加58.58 平方公尺，被告台糖公司則減少58.58 平方公尺。被告於109 年2 月18日民事陳報狀表示同意原告所提之方案，被告不能按應有部分受分配之部分，則囑託鑑價後，由原告補償被告。

㈤系爭2 筆土地均為空地，其中804 地號土地上有私設道路穿越，系爭2 筆土地北邊均有第三人所有建物坐落，南臨798 、800 、730 之供公眾通行之義林路200 巷道路，系爭2 筆土地中間之803 地號土地為未開闢之計畫道路。

㈥至信不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書記載「兩造依分割方案，應找補金額為原告應提供補償4,626,000 元給被告」之內容。

四、得心證之理由：

㈠按共有人除共有物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限外，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者，法院得因任何共有人之請求，命為以原物分配於各共有人；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項前段、第824條第1項、第2項第1款前段、第5項分別定有明文。本件原告主張兩造共有系爭二筆土地，共有人相同，應有部分比例各為原告1730分之723、被告1730分之1007，並無不能分割之情形，且共有人又無不分割之特約，然對於分割方法迄未能達成協議等情，業據原告提出系爭土地及建物登記謄本、地籍圖謄本為憑，且為被告所不爭執，揆諸前揭規定，原告請求合併分割系爭土地及建物，於法自屬有據。

㈡次按以原物為分配時，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824條第4項亦定有明文。而分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，或部分當事人因繼承關係須就分得之土地保持公同共有者，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院92年度台上字第1534號、91年度台上字第407號判決參照）。再按法院定共有物分割之方法，應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院29年上字第1792號判例、69年度台上字第3100號、81年度台上字第16號判決參照）。查：

1.系爭二筆土地均為空地，並未相鄰，中間之803地號土地為未開闢之計畫道路，其中804地號土地上有私設道路穿越，系爭二筆土地北邊均有第三人所有建物坐落，南臨798、800、730之供公眾通行之義林路200巷道路等情，為兩造所不爭

執，復有系爭土地之地籍圖及前開土地登記謄本、現場照片在卷可參，並經本院會同兩造至現場履勘無誤。

2.本件被告於訴訟之初雖不同意原告主張之分割方案，惟經兩造協商後，被告於本院履勘現場後表示同意原告主張如附圖所示之分割方案，即兩造均同意之分割方案為：「依臺南市歸仁地政事務所109年3月13日土地複丈成果圖所示，即：編號A部分、面積759.66平方公尺土地，由被告取得；編號B部分、面積646.05平方公尺土地，由原告取得。」本院審酌如附圖所示分割方案使兩造分得之土地雙面臨路，且均得整筆土地利用，不須再細分，有利於土地利用經濟，應屬妥適。

㈢又按分割共有物之訴，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。且共有物之原物分割，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。是以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，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。而所謂金錢補償，係指依原物之市場交易價格予以補償而言。經查：

1.依前所述，本院雖認系爭二筆土地應依如附圖所示之方案合併分割，然因該分割方案，各共有人並未依原應有部分比例取得分割之土地，是分割後各共有人應如何補償乙節，業經本院囑託至信不動產估價師事務所鑑定，鑑定結果認如依附圖所示之上開方案合併分割系爭二筆土地，原告分得土地較原應有部分為多，被告分得土地則不足原應有部分，且原告超額分配應提供予被告之補償金額為4,626,000元，此有該鑑定報告書在卷可憑，則依前揭說明原告尚應補償被告4,626,000元。

2.被告雖辯稱：被告依附圖所示合併分割之結果，將繳納土地增值稅，而此情未經鑑價報告所審酌，鑑價結果對被告並不

公平等語。惟按土地交換，應分別向原土地所有權人徵收土地增值稅。分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。公同共有土地分割，其土地增值稅之課徵，準用前項規定。土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。前三項土地價值之計算，以共有土地分割或土地合併時之公告土地現值為準。土地稅法施行細則第42條第1、2、3項分別定有明文。再按土地增值稅係配合全面實施平均地權政策，本於漲價歸公之精神而課徵之稅捐；至於共有物分割因是消滅共有狀態之方式，亦即共有物分割結果，僅是將共有人之共有權變更為單獨所有，故除共有物分割前後各土地所有人取得之土地價值不等，該取得土地價值減少者，就其減少部分，因實質上含有以買賣或贈與等原因為移轉外，共有土地之分割因非屬土地稅法第28條前段規定所稱之「土地所有權移轉」，故其自非應課徵土地增值稅之時點（本院56年判字第144號判例參照）。據此可知，關於分別共有土地之合併分割，共有人應有部分價值如較其合併前之土地價值減少者，就其減少部分應繳納土地增值稅，係因該共有人就該減少部分實質上含有買賣之原因，且係國家基於土地漲價歸公之目的所課徵，是繳納土地增值稅與否不應列入本件考量分割方案之衡量標準，被告前開所辯，無以為採。

五、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割。從而，原告本於共有人之資格，訴請裁判分割，即屬正當。又本件兩造共有人所提出之分割方案，於本院審酌系爭土地之現有使用狀況、對外通行問題、位置、兩造分割之利益及意願等一切情狀後，認如將系爭土地依附圖所示方案，即兩造共有系爭二筆土地，應合併分割如台南市歸仁地政事務所109年3月13日土地複丈成果圖所示，即：編號A部分、面積759.66平方公

尺土地，由被告取得；編號B部分、面積646.05平方公尺土地，由原告取得之方案分割，應較符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪屬適當、公允之分割方案，並因分割後之土地條件不同，價格有異，原告應補償被告，爰判決分割及補償金額如主文第1項、第2項所示。

六、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。查系爭土地因兩造無法自行協議分割，依前開說明，本件訴訟費用由兩造按其應有部分比例負擔，應較為適當，爰判決如主文第3項所示。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　15　　日

民事第四庭　　法　　官　李杭倫

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　　109　　年　　9　　月　　15　　日

書　記　官　黃怡惠