

請求裁判分割土地應注意事項

台南市王先生問：我之前與幾個朋友共同購買一塊土地，當時也把土地登記為共有，我的持分雖不大，但還是希望分割後來出售，請問：我可以直接把持分賣出去嗎？土地分割要用什麼方法來處理，是不是都要打官司？如果打官司需要注意那些事項，裁判費又是如何計算？

答：

共同購買土地並登記為出資人所共有，這是法律上所稱的分別共有，而共有人對於共有土地所有權所享有的抽象權利比例，則稱為應有部分，也就是我們一般俗稱的「持分」。至於應有部分各為多少，當事人可以自己決定，但以出資比例來決定則最為常見。而各個共有人依法都可以自由處分其應有部分，所以共有人將應有部分賣給他人或設定抵押權，並無不可。不過，如果是對於共有土地本身的處分、變更、及設定負擔，則必須得到共有人全體的同意了。

至於共有土地之分割，除非因該土地的使用目的不能分割，或是契約訂有不分割的期限以外，各共有人是可以隨時請求分割的。但約定不能分割的期限，最長只能五年，超過五年的話，則縮短為五年。土地分割原則上可直接依照共有人協議的方法來進行，也就是說，只要全體共有人同意，便可依照約定的方式來分割土地。如果分割的方法不能由協議來決定，那麼法院便可以基於任何共有人的聲請，經由訴訟程序來決定是要用原土地分配給各共有人，或是用變賣共有土地所得的價金來分配給共有人的方式來進行分割，這就是一般常聽到的「裁判分割」。另外，以土地實際分割來分配時，如果共有人當中有不能依照其應有部分受到適當的分配時，也可以用金錢來補償。

關於裁判分割，必須要由同意分割的共有人全部一同起訴，並且要以反對分割的其他共有人全體為被告，如果有人不反對分割，但又不願意起訴當原告時，也要把他列為被告。但要注意的是，必須要在共有人不能協議分割的情況下，才能起訴請求法院裁判分割。

至於分割的方法，是由法官斟酌當事人的利害關係、共有物的性質、價格、經濟效用、公共利益等事項，而以公平的方法來自由裁量。假若共有土地在性質上以原物分配並無困難，而且價值也不會因分割而減損，則法官通常會以原物分配的方式，也就是將共有土地直接劃分切割並分配各共有人，實務上法官多會請土地測量人員先繪測並列出幾種可行的方法來參酌選擇，當然當事人也可以表示意見，只不過還是要由法官來作最後決定。此外，如果分割後土地面積過小，而難以作通常的使用，那麼法官也可能採取將整塊土地變賣而分配價金的方法來處理。

至於裁判分割的裁判費計算，是以原告應有部分總和的土地公告現值來計算，計算方法也是依照十萬元以下收一千元，超過十萬元至一百萬元部分，每一萬元

收一百元……等一般因財產權起訴的裁判費計算方法來收取。至於判決後的訴訟費用負擔，法官通常會酌量情形而以各共有人的應有部分比例，來命原、被告各自負擔相當的費用。

台南地方法院法官 陳志成

- 相關法條：民法第 817、819、823、824 條與民事訴訟法第 77 條之 11

