

## 共有土地，協議分割不成可訴請裁判分割

有些人為了投資或其他原因可能會和別人共同購買建地、農地或魚塭等不動產，而為了保障各自權利，也常會把所購土地登記為共有，但後來如有人想要單獨擁有或出售部分土地時，便會希望將土地分割。不過，並非每個人對於共有關係都很瞭解，而且對於有哪些方法能進行分割？是否必須打官司？打官司又要注意那些事，裁判費如何計算？等等問題，也多有疑問，藉此乃就分別共有關係及共有物分割等法律規定作一簡單介紹，以便讓讀者們能有更正確的認識。

首先，共同買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」，也就是俗稱的「持分」，至於應有部分各為多少，當事人可以自己約定，不過以出資比例來計算則最為常見。又依法各共有人都可自由處分應有部分，所以共有人將應有部分賣給別人或用它來設定抵押，並無不可。不過，若要對於共有土地本身加以處分、變更或設定負擔，則須得到共有人全體的同意。

其次，共有土地的分割，除非因使用目的不能分割，或契約訂有不分割的期限以外，各共有人是可隨時請求分割的，至於約定不能分割的期限，最長只能五年，超過五年則縮短為五年。而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。假若分割的方法不能協議，那麼法院可基於任何共有人的聲請，經由訴訟程序來決定是要用原地切割分配，或是用變賣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」。而以土地實際分割來分配時，如共有人中有不能依其應有部分受到適當分配時，也可用金錢來補償。

關於裁判分割，必須由同意分割的共有人全部一同起訴，並且要以不同意分割或不同意原告分割方法的其他共有人全體為被告來進行訴訟，又如有人不反對分割，但不願意起訴當原告時，也要把他列為被告，所以裁判分割訴訟中的原告加上被告，必須等於全體共有人，如此訴訟才會合法，此即所謂的「固有必要共同訴訟」。還要注意的是，原則上必須共有人不能協議才能起訴請求法院裁判分割。

再者，共有不動產的共有人中如果有人已經死亡的話，依規定其繼承人非經繼承登記是不能訴請分割的，但如在該繼承人是被告的情形時，則原告可就繼承登記與分割共有物之訴一併提起，同時請求該死亡共有人的繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理登記後，與原告及其餘共有人分割共有的不動產。

至於訴訟時間的長短，則與共有人人數、共有人的意見、土地使用現況、是否有人死亡、訴狀及通知書是否可迅速送達等事項有關。而分割方法則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，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。至於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。

最後，裁判分割的裁判費計算，通常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，每萬元收一百元，超過一百萬元至一千萬元部分，每萬元收九十元……等一般因財產權起訴的裁判費計算方法來徵收。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。

- 相關法條：民法第 823 條至第 826 條之 1、土地法第 34 條之 1、民事訴訟法第 77 條之 13

