

臺灣橋頭地方法院民事判決

107年度訴字第218號

原告 李明宗
訴訟代理人 林堡欽律師
複代理人 林雅葶
被告 陳綉珠
匡陳壹
何昭雲
何潘梅錦
葉薛梅
林蘇秀珠
蘇黃菜玉
張進聰

方舉瑞
莊良哲
陳勸

上一人
訴訟代理人 吳文理

被告 蔡和春
林陳節
吳林淑淨

吳秀美

董德瑞
吳坤城
鄭米月
陳美驊

01	鄭馬噫
02	0000000000000000
03	何林富圓
04	林玄浚
05	林義信
06	林陳翠紅
07	鄭琨璟
08	0000000000000000
09	陳育松
10	0000000000000000
11	吳清宗
12	林文成
13	陳林桃
14	傅秀娣
15	董家銘
16	0000000000000000
17	林蘇秋
18	林繼傳
19	吳金舜
20	鄭有璋
21	0000000000000000
22	吳榮宏
23	吳合儀
24	蔡美玲
25	0000000000000000
26	林江衍
27	0000000000000000
28	馬茂芳
29	0000000000000000
30	鄭威易
31	林鼎盛

01 梁莉蓁
02 陳萬春（即陳嘉重之承受訴訟人）
03 0000000000000000
04 陳獻南（即陳嘉重之承受訴訟人）
05 上四十五人
06 共 同
07 訴訟代理人 洪士宏律師
08 蘇辰雨律師
09 被 告 郝張金月
10 0000000000000000
11 國軍退除役官兵輔導委員會臺北榮譽國民之家（即
12 龍集賢、陳幹城之遺產管理人）
13 0000000000000000
14 上 一 人
15 法定代理人 劉化宇
16 訴訟代理人 張志遠
17 黃左源
18 郭倍宏
19 被 告 國軍退除役官兵輔導委員會臺北榮譽國民之家（即
20 陳幹城之遺產管理人）
21 0000000000000000
22 法定代理人 劉化宇
23 訴訟代理人 黃左源
24 郭倍宏
25 被 告 曾廖月碧（原名：廖月碧）
26 0000000000000000
27 0000000000000000
28 何林節
29 0000000000000000
30 張家豪
31 0000000000000000

01	被	告	蕭福助
02	訴訟代理人		蕭隆泉律師
03	複代理人		蔡晉祐律師
04	被	告	吳保財
05	0000000000000000		
06			吳月理
07	上	一	人
08	訴訟代理人		陳秀緞
09	被	告	邱梅芳
10	訴訟代理人		洪士宏律師
11			蘇辰雨律師
12			洪仲澤律師
13			劉家榮律師
14	複代理人		陳正軒律師
15			蔡詠晴律師
16	被	告	陳素珍
17	訴訟代理人		酈澄鵬律師
18	被	告	財政部國有財產署
19	0000000000000000		
20	法定代理人		曾國基
21	訴訟代理人		黃莉莉
22	複代理人		李明一
23			陳緯耀
24			郭靖瑜
25	被	告	吳美雲
26			吳芝穎
27	上二人共同		
28	訴訟代理人		吳祈萬
29	被	告	林彩鳳
30	訴訟代理人		周麗玉
31	0000000000000000		

01 周素貞
02 被 告 鄭素薇
03 0000000000000000
04 梁凱筆
05 0000000000000000
06 0000000000000000
07 李春蘭
08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 上 一 人
11 訴訟代理人 胡大儒
12 0000000000000000
13 被 告 林明位（即林美雪之承受訴訟人）
14 0000000000000000
15 吳文君（即吳明秀之承受訴訟人）
16 0000000000000000
17 0000000000000000
18 蕭賢宏（即蕭陳蓮之承受訴訟人）
19 0000000000000000
20 0000000000000000
21 柳春蘭
22 戴婉姿
23 參加訴訟人 蕭福二
24 蕭福照
25 0000000000000000
26 蕭福添
27 0000000000000000
28 蕭福麟
29 0000000000000000
30 0000000000000000
31 何玉貞

蕭福豐

受告知人 林義盛（即林楊金美之繼承人）

林春秀（即林楊金美之繼承人）

馬忠內

大聯葉股份有限公司

上 一 人

法定代理人 黃文昌

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年2月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地（面積七四二五點一二平方公尺）應予分割，分割方法：如附圖二、附表九所示。

如附表十一所示之應找補之共有人應分別給付如附表十一所示之應受找補之共有人如附表十一所示金額。

訴訟費用由兩造按附表十二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第67條之1第1項定有明文。次按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物

之分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人已參加共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項亦有明定。經查，原告起訴請求分割高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），而參加人蕭福二、蕭福照、蕭福添、蕭福麟、何玉貞、蕭福豐（抵押人均為被告蕭福助，應有部分：0000000000/00000000000），及受告知人林義盛（即林楊金美之繼承人、抵押人：被告鄭馬噫、應有部分：1239/67500）、林春秀（即林楊金美之繼承人、抵押人：被告鄭馬噫、應有部分：1239/67500）、大聯葉股份有限公司（抵押人：被告鄭米月、鄭琨璟、應有部分：40300/938900）、馬忠內（抵押人：被告戴婉姿、應有部分：9783/938900）為系爭土地抵押權人，渠等對於本件審理結果自有法律上利害關係，為保障其權利，爰依前揭規定，依職權對渠等為訴訟告知，本院既已將本件訴訟告知渠等，則系爭土地分割後，渠等之抵押權，即移存於抵押人分得部分，合先敘明。又蕭福二、蕭福照、蕭福添、蕭福麟、何玉貞、蕭福豐經本院通知後，已具狀聲明參加訴訟；林義盛、林春秀、大聯股份有限公司、馬忠內經合法通知則未聲明參加訴訟，亦未提出書狀作何意見之陳述，先予敘明。

二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項亦有明定。經查，被告蕭賢宏於訴訟繫屬中之民國112年1月17日將其應有部分全部出售予被告蔡和春，有同月19日土地建物查詢資料、異動索引查詢資料可稽（限閱卷），依前揭規定，對於本件訴訟無影響。又蔡和春本為本件被告之一，自亦無依同條第4項規定通知之必要，且為利於嗣後之登記及找補金額之計算，原分割方案分割予蕭賢宏部分之土地及找補金額，即逕分歸蔡和春，併予敘明。

三、復因原告、蕭福助提出分割方案及大有國際不動產估價師聯

01 合事務所111年7月28日出具111大有估字第VL-N-00000000-0
02 號（原告方案）（下稱原告鑑定報告）、111大有估字第VL-
03 N-00000000-0號（蕭福助方案）（下稱蕭福助鑑定報告）
04 後，系爭土地共有人、應有部分仍陸續有所變動，為免延滯
05 本件訴訟之進行，本院即逕依變動後之結果，修正原告、蕭
06 福助分割方案，復此敘明。

07 四、被告郝張金月、曾廖月碧（原名：廖月碧，下稱曾廖月
08 碧）、何林節、張家豪、吳保財、吳月理、鄭素薇、梁凱
09 筆、林明位、吳文君、蕭賢宏、柳春蘭、戴婉姿經合法送
10 達，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
11 所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

12 貳、實體事項

13 一、原告主張：

14 （一）兩造共有系爭土地（應有部分、應有部分面積均如附表二
15 所示），依其使用目的並無不能分割之限制，共有人間亦
16 無不能分割之約定，惟分割方法兩造不能協議決定，爰依
17 民法第823、824條規定提起本訴。

18 （二）就分割方案之意見：

19 1、附圖一、二編號638部分土地（除附圖一編號638（60），
20 及附圖二編號638（60）、638（62）、638（63）外，附
21 圖一、二其餘暫編地號位置、面積均相同，以下均僅記載
22 暫編地號），屬○○路的使用範圍，全體共有人都會通
23 行，應分歸分得土地之共有人維持共有。

24 2、附圖一編號638（60）部分土地為空地，原物分割並無困
25 難，是將之依附圖二分為638（60）、638（62）、638（6
26 3）三部分，並分別分歸原告、蕭福助、梁凱筆單獨所
27 有，較符合原物分割之原則。

28 3、如附表三所示分割方案，編號638（1）至638（59）均係
29 依共有人占有使用狀況分配，符合土地使用現況。

30 4、據此，依附圖二、附表三分割方案分割，較為妥適。

31 （三）就找補方式之意見：應依原告鑑定報告鑑定之價額計算找

01 補。

02 (四) 聲明：系爭土地應予分割，分割方案：如附圖二、附表三
03 所示。

04 二、被告之答辯聲明、答辯要旨如附表一所示。

05 三、參加人參加意旨：渠等就本案有法律上利害關係，為輔助被
06 告等人，爰聲請參加訴訟等語（審訴卷第8、10、12、14、1
07 6、34頁）。

08 四、本院得心證理由：

09 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
10 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
11 者，不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行
12 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
13 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求
14 為裁判分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項
15 分別定有明文。經查，原告主張兩造共有系爭房地，依其
16 使用目的並無不能分割之限制，共有人間亦無不能分割之
17 約定，惟分割方法兩造不能協議決定等情，有土地建物查
18 詢資料可稽，且為被告曾廖月碧、林明位、吳文君、蕭賢
19 宏以外之被告不爭執，曾廖月碧、林明位、吳文君、蕭賢
20 宏經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
21 何聲明或陳述以供本院斟酌，堪信原告主張為真。從而，
22 原告依前揭規定，請求裁判分割系爭土地，於法自無不
23 合。

24 (二) 次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
25 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
26 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各
27 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
28 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
29 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，
30 他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項
31 亦有明文。再按分割共有物究以原物分割或變價分割為適

01 當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效
02 用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有
03 人所主張分割方法之拘束；定共有物分割之方法，固可由
04 法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限。又法院裁判
05 分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共
06 有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分
07 割方法始得謂為適當。是以，法院就共有物之分割方法本
08 有自由裁量之權限。經查：

09 1、附圖一編號638（60）即附圖二編號638（60）、638（6
10 2）、638（63）3筆土地部分：原告分割方案、蕭福助分
11 割方案之差別，僅在於原告將附圖一編號638（60）分為
12 附圖二編號638（60）、638（62）、638（63）3筆土地，
13 並主張應分別分歸蕭福助、梁凱筆、原告單獨所有，其餘
14 土地分配方式則均相同。爰審酌原告、梁凱筆為系爭土地
15 共有人，自得依前揭規定主張受原物分配，而附圖一編號
16 638（60）現況為空地，有本院履勘筆錄、照片可稽（本
17 院卷三第29、37、38頁），是該部分土地應無原物分配之
18 困難。原告分割方案中，蕭福助分得之附圖二編號638（6
19 0），面積為842.94平方公尺，約占附圖一編號638（60）
20 面積1289.49平方公尺之百分之65.37，是原告方案已將該
21 部分土地大部即附圖二編號638（60）分歸蕭福助所有，
22 該面積亦已足供蕭福助有效利用，是依原告分割方案，對
23 蕭福助亦無顯失公平之處，亦衡顧原告、梁凱筆欲原物分
24 配土地之之利益，是將附圖二編號638（60）、638（6
25 2）、638（63）分別分歸蕭福助、梁凱筆、原告單獨所
26 有，應屬適當。

27 2、638（1）至638（59）土地部分：此部分土地現為各共有
28 人分別占有使用中，除曾廖月碧、林明位、吳文君、蕭賢
29 宏等未曾表示意見之被告外，其餘當事人均同意依占有使
30 用現況分配或或受金錢補償，是審酌當事人意願、共有物
31 之使用情形，及依現況分配可毋庸拆除現有地上物，可維

持現有土地經濟效用，亦無損全體共有人之利益等因素後，認將前揭土地依使用現況分配，亦屬妥適。

3、638、638（61）部分：

（1）638、638（61）分別為○○路、○○巷道路，有Google Map街景照片可查（本院卷七第71至75頁）。

（2）638臨如附圖二編號638（60）、638（62）、638（63）土地，其餘共有人利用638通行之使用率較低，是該部分土地分歸予受分配附圖二編號638（60）、638（62）、638（63）之蕭福助、梁凱筆、原告，按前揭土地應有部分比例維持共有，較為妥適。

（3）638（1）至638（23）上之建物固臨○○○路，然依地籍圖資查詢資料顯示（本院卷七第69頁），前揭土地上之建物，尚坐落系爭土地與○○○路間之高雄市○○區○○段641、642、650等土地，並非直接臨○○○路，是單就系爭土地而言，並未直接臨○○○路，若前揭土地未分配638（61），則將成為袋地。況○○巷兩側建物，或有前門或有後門臨○○巷，有Google Map街景照片可查（本院卷七第71至75頁），自均有使用638（61）通行之必要，亦即受分配638（1）至638（46）土地之共有人，均仍有依靠638（61）聯絡公路之需要。至638（47）至638（59）與附圖二638（60）、638（62）、638（63）均臨○○路，較無利用638（61）通行之必要。準此，將638（61）分歸受分配638（1）至638（46）土地之共有人按原應有部分比例維持共有，應屬適當。

（4）兼衡系爭土地之性質、使用情形、經濟效用、兩造之利益及兩造於本件訴訟中所為之陳述等一切情狀，認系爭土地之分割方法，以如附圖二、附表九之分割方案為適當。

（三）就共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配部分，以金錢補償之方式：

1、本件經囑託大有國際不動產估價師聯合事務所鑑定如附圖二所示各暫編地號土地之價值，該所固依系爭土地與各暫

01 編地號土地之位置、臨路情形、鄰近土地利用狀況、面
02 寬、縱深、臨路條件、形狀、是否有風水上瑕疵（例如路
03 沖）、使用分區、利用情形，及不動產市場景氣概況、及
04 市場行情等因素，採用比較法與土地開發分析法之估價方
05 法進行評估後，提出原告鑑定報告、蕭福助鑑定報告。

06 2、然審酌以下情事，認找補金額應以系爭土地112年土地公
07 告現值14,560元加四成即20,384元計算（即每坪67,385
08 元，計算式： $20,384\text{元} / 0.3025 = 67,385\text{元}$ ），較為妥
09 適：

10 （1）本院受鑑定前，雖有部分當事人同意受鑑定報告拘束（本
11 院卷五第430頁），然仍非全體共有人均同意鑑定報告結
12 果之拘束。

13 （2）系爭土地共有人就其他共有人依現況占有使用均無爭執，
14 且依系爭土地上所領有之（67）高縣建局都管字第2號，
15 （67）高縣建局建管字第9615、9615之1、9615之2、9615
16 之3號與（73）高縣建局建管字第8207、8207之1號使用執
17 照等資料顯示，起造人鄭馬噫、何昭雲、林武宗、陳勸、
18 林青居、吳居財、蔡陳敬等人，均已提出其餘共有人之土
19 地使用權同意書（本院卷二第113至145、151至184頁，本
20 院卷三第142至147、114至119、121至126、128至133、13
21 5至140、179至184頁），可認除梁凱筆以外之被告相互間
22 就各自占有使用部分已有默示分管之意思，並同意638（6
23 1）係供土地共有人通行使用，準此，被告相互間計算找
24 補金額時，應不宜完全依市價計算找補金額。

25 （3）又原告、梁凱筆係於103年9月4日登記取得系爭土地應有
26 部分（買賣契約成立時間為同年8月11日），有土地建物
27 查詢資料、異動索引查詢資料、所有權移轉登記資料（限
28 閱卷、本院卷一第143至150頁）。原告自陳購買系爭土地
29 應有部分前，有評估系爭土地空地蠻大的，希望可以為後
30 續利用等語（本院卷四第761頁），顯見原告、梁凱筆於
31 購買系爭土地應有部分前，已知悉系爭土地雖有部分空

地，然其他部分業經共有人分別占有使用，仍願意購買系爭土地，並期可就系爭土地現有空地為後續利用。原告、梁凱筆於103年8月11日購買系爭土地應有部分之交易單價為每坪新臺幣（下同）56,198元（換算後每平方公尺單價約為17,000元，計算式：56,198元 $\times$ 0.3025=17,000元，元以下四捨五入，下同），有實價登錄查詢資料可查（本院卷第135頁），本院以每坪67,385元計算找補價額，已逾其購買系爭土地應有部分價額約百分之20，並依原告分割方案將附圖二編號638（62）、638（63）分歸梁凱筆、原告單獨所有，應已符原告、梁凱筆購買系爭土地應有部分之目的，亦已兼顧其利益。

（4）按依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準，都市計畫法第49條第1項定有明文。系爭土地為○○都市計畫區內住宅區用地，有全國土地使用分區查詢資料可憑（本院卷七第137頁），本件雖非都市用地之徵收事件，然考量前揭情事，認已此方式計算找補金額，較能衡平兩造之利益關係，除已適當滿足原告、梁凱筆購買系爭土地應有部分之獲利，亦避免原依除梁凱筆以外之被告間之默示分管之意思而依現況占用系爭土地被告，因無法負擔找補金額，致受分配之土地及其上建物均遭原告、梁凱筆拍賣而流離失所，本院認參酌前揭規定，以112年土地公告現值14,560元加四成即20,384元（即每坪67,385元）計算，應屬適當，並以此計算兩造應找補或應受找補之金額，及各應找補、應受找補之金額如附表十、十一所示。

（四）被告吳秀美於本院112年2月8日言詞辯論時稱，伊測量其房屋面寬僅3.92公尺，然附圖一、二638（58）之面寬卻記載4.3公尺，測量結果有誤云云。查附圖二係依據附圖一轉載（僅將附圖一638（60）分為附圖二638（60）、63

8 (62)、638 (63))，而附圖一係高雄市政府地政局岡
山地政事務所108年12月26日函送本院（本院卷四第51、5
3頁）。而吳秀美於本院111年1月10日準備程序時稱：
「我分到的土地面積與持分一致，為何還要找補」，顯對
複丈成果圖測量結果並無意見。吳秀美於前揭成果圖完成
逾3年後始提出前揭爭執，顯已延滯本件訴訟之進行，難
認有至現場重新測量之必要，併予敘明。

五、綜上所述，原告依民法第823、824條規定，請求分割系爭土
地，為有理由，本院認以將系爭土地依如附表九所示分割方
案分配後，由如附表十一所示之應找補之共有人應分別給付
應受找補之共有人如該表所示金額為適當，並依民法第823
條第1項本文、第824條第2項第1款但書、第3項規定，判決
如主文第一、二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：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，核其性質，兩造
本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃
法律規定所不得不然，且本件分割結果，共有人均蒙其利，
訴訟費用之負擔自以參酌兩造就系爭土地應有部分比例分擔
較為公允，爰依前揭規定，依兩造應有部分比例，定兩造應
負擔之訴訟費用如附表十二所示。

中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤
法官 李俊霖
法官 呂明龍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
02 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
03 書 記 官 洪嘉鴻
04 附圖一：高雄市政府地政局岡山地政事務所民國107年11月15日
05 岡土法字第467號複丈成果圖。
06 附圖二：高雄市政府地政局岡山地政事務所民國110年01月18日
07 岡土法字第31號複丈成果圖。
08 附表一：被告答辯聲明、答辯要旨。
09 附表二：系爭土地應有部分、應有部分面積。
10 附表三：原告分割方案。
11 附表四：原告分割方案之各共有人應分得部分價值與分得部分價
12 額之差額。
13 附表五：原告分割方案之各共有人應找補、應受找補金額。
14 附表六：蕭福助分割方案。
15 附表七：蕭福助分割方案之各共有人應分得部分價值與分得部分
16 價額之差額。
17 附表八：蕭福助分割方案之各共有人應找補、應受找補金額。
18 附表九：本院分割方案。
19 附表十：本院分割方案之各共有人應分得部分價值與分得部分價
20 額之差額。
21 附表十一：本院分割方案之各共有人應找補、應受找補金額。
22 附表十二、兩造各應負擔之訴訟費用比例。