臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第962號

原告 吳宏明
訴訟代理人 康進益律師
康鈺靈律師
黃有衡律師
被告 吳苑莉（即被告吳弘章之承當訴人）

訴訟代理人 陳忠勝律師

被告 吳致穎

吳卓穎

共同

訴訟代理人 莊茗珍

被告 王明宗

訴訟代理人 王秋田

被告 林宗祈

林俊明

林信約

林許玉燕

林素婧

上列當事人間請求分割共有物事件，本院民國113年9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00地號土地，及其上稅籍編號
00000000000號即門牌號碼高雄市○○區○○路000號未保存登記
建物，及高雄市○○區○○段00地號土地，應分割為如「主文附
表」及附圖所示。

01 附表四所示之補償義務人應分別給付該附表所示之受補償權利人
02 如附表四所示之金額。

03 訴訟費用由兩造依附表一所示之「訴訟費用分擔比例」負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序部分：

06 一、按，訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，移轉於第三人，第
07 三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴
08 訟法第254條第1、2項定有明文。被告吳弘章於訴訟繫屬中
09 將系爭2筆土地及系爭房屋之應有部分贈與被告吳苑莉，吳
10 苑莉聲請承當訴訟，並得原告及吳弘章之同意（卷三第35
11 9、377頁），核無不合，應予准許。

12 二、被告林俊明、林信約、林許玉燕、林素婧經合法通知，無正
13 當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所
14 列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段00地號土地（面積143.
17 58平方公尺，下稱系爭A土地）及其上稅籍編號0000000000
18 號即門牌號碼高雄市○○區○○路000號未保存登記建物
19 （下稱系爭A建物，與系爭A土地合稱系爭A房地）、與同段3
20 2地號土地（面積417.81平方公尺，下稱系爭B土地）為兩造
21 共有，共有人及應有部分比例如附表一所示（上開3筆房地，
22 下合稱系爭房地）。兩造就系爭房地並無不能分割之協議，
23 亦無因使用目的或法令限制不能分割之情事，因兩造無法
24 達成分割協議，爰依民法第823條第1項、第824條規定提
25 起本訴請求准予分割系爭土地等語。就分割方案部分，同意
26 被告王明宗提出之甲方案（卷三第260-1頁、卷四第39
27 頁），系爭A房地多年來均由被告吳弘章（已由被告吳苑莉
28 承當訴訟。為方便敘述，此部分之陳述，下仍稱被告吳弘
29 章）占有使用中，且系爭A建物後半部有被告吳弘章增建之
30 附屬建物，請求分割為被告吳弘章所有，被告吳弘章就土地
31 部分以價金補償共有人，系爭A建物房屋部分原告願拋棄分

01 配之權利而分歸被告吳弘章所有。系爭B土地為空地及部分
02 共有人之房屋坐落其上，應以分割為如甲方案所示，即將各
03 共有人建物占用或曾有之建物占用之位置分歸各占用人所有
04 始屬於適當之分割方案。爰依民法第823條第1項前段、第82
05 4條第2項第1款前段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：系
06 爭房地應分割為如甲方案所示。

07 二、被告抗辯：

08 (一)、被告王明宗則以：系爭B土地如附圖所示暫編地號29(4)部分
09 有其所有之舊房屋坐落其上，此舊房屋之右前方為路其所有
10 坐落於同段13地號土地（下稱13地號土地）及現住房屋，因
11 此29(4)部分應尊重其原有占用位置不要更動，而分歸其所
12 有，以便與13地號土地及其上之現住房屋合併利用，而不致
13 於致使將來無法通行。另為確保各個共有人個人維護現占土
14 地之權益與公平性，系爭B土地如附圖所示暫編地號29(3)部
15 分，有被告林宗祈所有之舊房屋坐落其上，此部分土地之正
16 前方則為被告林宗祈所有之同段28地號土地（下稱28地號土
17 地）及位於28地號土地上之中民路509號房屋，因此29(3)部
18 分應尊重原有占用位置分歸被告林宗祈所有，以便其與28地
19 號土地及其上之房屋合併利用；系爭B土地上如附圖所示暫
20 編地號29(2)部分，有被告吳弘章等人之父（祖父）吳財福所
21 建造已廢棄不堪使用之磚造平房坐落其上，此部分房屋之正
22 前方為被告吳弘章所占用之系爭A房地，因此附圖所示暫編
23 地號29、其上之系爭A建物及29(2)部分應尊重原有占用位置
24 分歸被告吳弘章所有，被告吳弘章再依鑑定報告之價格補償
25 其餘少分得原物之共有人；至於系爭B土地如附圖所示暫編
26 地號29(1)部分為空地，則分歸未占用系爭B土地之被告林俊
27 明、林信約、林許玉燕、林素婧依原應有部分之比例保持共
28 有，故系爭房地應以分割為如甲方案（卷三第260-1頁、卷
29 四第39頁）所示，始為適當之分割方案等語置辯。並聲明：
30 原告之訴駁回。

31 (二)、被告吳弘章（已由被告吳苑莉承當訴訟）則以：

01 1、就各共有所分得位置及面積，同意被告王明宗提出之甲方案。
02

03 2、但就原告、被告吳苑莉、吳致穎、吳卓穎等人所共同分得之
04 附圖所示暫編地號29部分（即系爭29地號土地）、其上之系
05 爭A建物（即系爭A房地）及29(2)部分（即系爭32地號土地）
06 部分，因被告吳苑莉無資力補償其他共有人，且其已向岡山
07 土地銀行、岡山第一銀行及燕巢農會等3家銀行詢問貸款事
08 宜，然均遭拒絕貸款，而無法貸得依鑑定報告價格計算所需
09 補償其餘共有人之金額，為避免如以原物分割為其所有，將
10 來因其無資力補償致遭到法院拍賣而受有重大損失，因此此
11 部分之分割方式，被告吳苑莉請求依下列3方案之方式分
12 割：

13 (1)第一方案：

14 ①29(2)部分（即系爭32地號土地）分歸原告、被告吳苑莉、吳
15 致穎、吳卓穎等人所有後，變價分割，所得價金依原告、被
16 告吳苑莉、吳致穎、吳卓穎應有部分之比例分配（原告分得
17 1/3價金、被告吳苑莉分得1/3價金、吳致穎分得1/6價金、
18 吳卓穎分得1/6價金）。

19 ②29部分（即系爭29地號土地），全部分歸被告吳苑莉所有。
20 被告吳苑莉願以每平方公尺70,000元之價格（為附件土之實
21 價登錄平均價格。社團法人高雄市不動產估價師公會鑑定報
22 告書所載之鑑定價格與實價登錄平均價格不符，鑑定價格不
23 足採）補償原告、吳致穎、吳卓穎等人。

24 ③系爭A建物部分分歸由被告吳苑莉取得全部之所有權。

25 (2)第二方案：

26 ①附圖所示暫編地號29及29(2)地號土地，分歸被告吳苑莉所
27 有。被告吳苑莉願以29地號土地部分每平方公尺70,000元、
28 29(2)地號土地部分每平方公尺26,000元之金額（為附件土地
29 之實價登錄平均價格。社團法人高雄市不動產估價師公會鑑
30 定報告書所載之鑑定價格與實價登錄平均價格不符，鑑定價
31 格不足採）補償原告、吳致穎、吳卓穎等人。

01 ②系爭A建物部分分歸由被告吳苑莉取得全部之所有權。

02 (3)第三方案：

03 ①附圖所示暫編地號29及29(2)地號土地，分歸原告、被告吳
04 苑莉、吳致穎、吳卓穎等人所有後，變價分割，所得價金依
05 原告、被告吳苑莉、吳致穎、吳卓穎應有部分之比例分配
06 (原告分得1/3價金、被告吳苑莉分得1/3價金、吳致穎分得
07 1/6價金、吳卓穎分得1/6價金)。

08 ②系爭A建物部分，變價分割，變價所得價金全部歸被告吳苑
09 莉所有等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

10 (三)、被告林宗祈則以：系爭B土地如附圖所示暫編地號29(3)部
11 分，有其所有之舊房屋坐落其上，此部分土地之正前方則為
12 其所有之同段28地號土地及位於28地號土地上之中民路509
13 號房屋，因此29(3)部分，應尊重其原有占用位置分歸其所
14 有，以便其與28地號土地及其上之房屋合併利用，而不應變
15 價分割，並提出丙方案(卷三第53、67頁、卷四第43頁)之
16 分割方案(此丙方案，事實上與被告林宗祈提出之甲方案相
17 同)等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

18 (四)、被告吳致穎、吳卓穎則以：其等之意見同原告。對被告林宗
19 祈提出之甲方案無意見，同意暫編地號29、其上之系爭A建
20 物及29(2)部分均分歸被告吳弘章所有，被告吳弘章再就多分
21 得部分依鑑定報告之價格補償其等二人。系爭A房地均由被
22 告吳弘章占有使用，系爭A建物欲進出系爭B土地需經過系爭
23 A房地。另系爭建物原為其等之爺爺吳財福所建造，系爭A土
24 地亦為吳財福所有，吳財福過世後其大伯即被告吳弘章、二
25 伯即原告及其等之父親吳宏三共同繼承，吳宏三於91年10月
26 25日過世後由其等繼承取得各6分之1之應有部分從等語置
27 辯。並聲明：原告之訴駁回。

28 (五)、其餘被告經合法通知後未到庭，亦未提出書狀作任何聲明或
29 陳述。

30 三、兩造不爭執事實：

31 (一)、系爭土地及房屋為兩造所共有，應有部分如附表一所示。

01 (二)、系爭土地及房屋無不得分割之協議，亦無因使用目的或法令
02 限制不得分割之情形。

03 四、本件爭點：系爭房地應如何分割始為適當？

04 五、本院論斷：

05 (一)、按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
06 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
07 者，不在此限。」；「共有物之分割，依共有人協議之方法
08 行之。」、「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因
09 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
10 請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各
11 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
12 有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
13 配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分
14 變賣，以價金分配於各共有人。」、「以原物為分配時，如
15 共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以
16 金錢補償之。」、「以原物為分配時，因共有人之利益或其
17 他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。」，民法第
18 823條第1項、第824條第1項、第2項、第3項、第4項定有明
19 文。次按，定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但
20 亦須以其方法適當者為限，應斟酌當事人之聲明，各共有
21 人之利害關係，並共有物之性質、價格、利用價值及分割後之
22 經濟效益，而為適當之分配，要以維持全體共有人之公平為
23 標準，有最高法院51年台上字第1659號及78年台上字第1241
24 號裁判要旨可參。再按，分割共有物固不受分管契約之拘
25 束，惟儘量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，
26 減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則，
27 亦有最高法院82年度台上字第1990號裁判要旨可資參照。
28 查，系爭土地兩造並無不得分割之約定，亦無因使用目的或
29 法令限制不得分割之情形，原告自得訴請分割。

30 (二)、就分割方案部分：

31 1、就各共有人分得位置及面積部分，兩造各分得如主文附表及

01 附圖所示之部分，原告及被告吳弘章、吳致穎、吳卓穎、王
02 明宗、林宗祈均同意，被告林俊明、林信約、林許玉燕、林
03 素婧、吳苑莉均未到庭或提出書狀表示反對，各共有人之上
04 開意願應予以尊重。又除各共有人之上開意願外，各共有人
05 分得之上開位置係依各共有人之原有占用位置為分配，分得
06 面積部分則是依各共有人應有部分計算所得之各有人面積；
07 另暫編地號29(1)部分面積只有104.45平方公尺，面積狹小，
08 不應再細分，此部分分歸未占用系爭B土地之被告林俊明、
09 林信約、林許玉燕、林素婧，依原應有部分之比例保持共有
10 應屬適當，故本院考量上開情形及上開法條規定及最高法院
11 判決意旨之說明，被告王明宗主張甲方案之上開各共有人分
12 得位置及面積，應屬適當。

13 2、而就附圖所示暫編地號29部分（即系爭29地號土地）、其上
14 之系爭A建物（即系爭A房地）及29(2)部分（即系爭32地號土
15 地）部分，究應以原告主張之以原物分歸被告吳弘章所有方
16 式分割，或採被告吳弘章（被告吳苑莉）抗辯之上開方式分
17 割部分。考量被告吳弘章被告吳苑莉）並無資力補償其他共
18 有人，且其已向3家銀行詢問貸款事宜，均遭拒絕貸款，而
19 均無法貸得依鑑定報告價格計算所需補償其餘共有人之金
20 額，故為避免如以原物分割致將來因被告吳弘章（被告吳苑
21 莉）無資力補償遭到法院拍賣，而遭受重大損失，致不但無
22 保存分得部分之房地，且甚至有因法拍減價拍賣之特性而拍
23 賣價格過低，甚至有造成其反而負債之可能情形發生，故自
24 應以變價分割之方式分割，最為適當。又被告吳苑莉雖提出
25 上開3方式之分割方案，惟考量：①被告吳苑莉已陳明其並
26 無資力補償其他共有人，且無法向銀行貸得貸款，以原物分
27 歸其所有，並不適當；②29(2)部分（即系爭32地號土地）土
28 地之東、西、南三側均為他人土地及建物，北側為系爭29地
29 號土地，四周均未面臨馬路，為袋地，出入只能由北側之系
30 爭29地號土地上之511號房屋（即系爭A建物）內之前後門通
31 行至中民路（見卷二第153頁以下之本院勘驗筆錄、現場圖

01 及現場照片)。依此情形，如只將29(2)部分(即系爭32地號
02 土地)部分變價分割，而不將29部分(即系爭29地號土地)
03 及其上之系爭A建物(即系爭A房地)一併與29(2)部分(即系
04 爭32地號土地)一同變價分割，顯然無人會願意單獨應買29
05 (2)部分(即系爭32地號土地)，故自應就附圖暫編地號29部
06 分(即系爭29地號土地)、其上之系爭A建物(即系爭A房
07 地)及29(2)部分(即系爭32地號土地)部分，全部均為變價
08 分割，始為適當，故被告吳苑莉提出上開3方式之分割方
09 案，應均不足採(被告吳苑莉抗辯鑑定報告之鑑定價格過高
10 云云部分，不足採信，詳下述補償價格計算部分之說明)。

11 3、是本院考量各當事人之上開聲明及意願，各共有人之利害關
12 係，系爭房地之性質、價格、利用價值、分割後之經濟效
13 益，及被告吳弘章並無資力補償其他共有人，及其已向多家
14 銀行詢問貸款事宜，均遭拒絕貸款，而均無法貸得依鑑定報
15 告價格計算所需補償其餘共有人之金額等情，認系爭房地應
16 以如主文所示之方式分割，始為公平、合理、妥適之分割方
17 案。

18 4、而就兩造應分得面積增減之差額部分，為如附表二所示。就
19 此應以現金補償之價格計算標準部分，業經本院囑託社團法
20 人高雄市不動產估價師公會鑑定如鑑定報告書所載，有不動
21 產估價報告書在卷可稽。被告吳弘章雖以參酌土地價格上漲
22 及近年交易價格，上開鑑定金額過高，應不足採云云置辯，
23 惟查，鑑定人就本件係針對系爭土地進行產權、一般因素、
24 區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用等因素
25 為分析後，並採用比較法及土地開發分析法等二種估價方法
26 進行評價為鑑定而得出上開價格，有估價報告書在卷可稽，
27 鑑定人既已參酌系爭土地之各種因素及將來土地開發之價值
28 等等而鑑定，被告抗辯上開鑑定金額過高云云，即不足採。
29 故依上開鑑定價格、附表二、三、四計算後，各當事人及應
30 補償與受補償金額應為如附表四所示之應補償義務人、受補
31 償權利人、應償補及受補償之金額所示。

01 六、再按「共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分
02 之所有權。」、「應有部分有抵押權或質權者，其權利不因
03 共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存
04 於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。
05 二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告
06 知訴訟而未參加。」，民法第824-1第1項、第2項定有明
07 文。經查，系爭32地號土地共有人中之被告林宗祈於79年4
08 月11日曾向高雄市燕巢區農會借款，而設定新台幣（下同）
09 240萬元之第一順位抵押權；另共有人中之被告林素婧於106
10 年8月7日曾向華南商業銀行股份有限公司借款，而設定396
11 萬元之第二順位最高限額抵押權，有土地登記謄本在卷可稽
12 （卷二第13頁），而經原告聲請對高雄市燕巢區農會及華南
13 商業銀行股份有限公司為告知訴訟後，其等均未聲明參加訴
14 訟。依上開規定，被告林宗祈及被告林素婧之上開抵押權應
15 移存於其二人分得部分之土地上。

16 七、末按，分割共有物之訴本質上並無訟爭性，係由法院斟酌何
17 種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利
18 益，以決定適當之分割方法，並無所謂何造勝訴敗訴之問
19 題，是以如將訴訟費用完全命形式上敗訴之被告負擔，實欠
20 公允。本院審酌兩造各自因本件訴訟所得到之利益，認本件
21 之訴訟費用，應由兩造依應有部分之比例負擔，併予敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1

23 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

24 民事第一庭 法 官 郭文通

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

29 書記官 林香如

01 主文附表：（附圖即高雄市政府地政局岡山地政事務所複丈日期
02 民國113年3月5日土地複丈成果圖、甲方案）
03

分得附圖位置	分得人
暫編地號29(4)	王明宗
暫編地號29(3)	林宗祈
暫編地號29、29(2)	變價分割。價金由被告吳苑莉（即被告吳弘章之承當訴訟人）、吳宏明（即原告）各取得1/3，被告吳致穎、吳卓穎各取得1/6。
暫編地號29其上建物	變價分割。價金由被告吳苑莉（即被告吳弘章之承當訴訟人）取得【被告吳苑莉（即被告吳弘章之承當訴訟人），則應補償被告吳致穎、吳卓穎如附表四所示之金額】。
暫編地號29(1)	被告林俊明、林信約、林許玉燕、林素婧依原應有部分之比例保持共有

04 附表一：應有部分及訴訟費用負擔之比率
05

編號	共有人	應有部分比例			訴訟費用分擔之比例
		29地號土地	29地號其上建物	32地號土地	
1	吳宏明（即原告）	1/3	前半部1/3	1/9	22/100
2	吳苑莉（即被告吳弘章之承當訴訟人）	1/3	前半部1/3 後半部為全部	1/9	22/100
3	吳致穎	1/6	前半部1/6	1/18	11/100
4	吳卓穎	1/6	前半部1/6	1/18	11/100
5	王明宗	無	無	1/4	13/100
6	林宗祈			1/6	8/100
7	林俊明			1352/40000	2/100
8	林信約			5597/40000	7/100
9	林許玉燕			1352/40000	2/100

01

10	林素婧			1699/40000	2/100
----	-----	--	--	------------	-------

02

附表二：應分得面積及面積差

03

所有權人	權利範圍			應分得面積(m ²) ^①			分得位置	實際分得面積(m ²) ^②			面積差 ^{②-①}		
	29地號土地	29地號其上建物	32地號土地	29地號土地	29地號其上建物 ^{◎註1}	32地號土地		29地號土地	29地號其上建物 ^{◎註1}	32地號土地	29地號土地	29地號其上建物	32地號土地
吳宏明 (即原告)	1/3	前半部 1/3	1/9	47.86	50.82	46.42	變價分割 暫編編號 29及其上	47.86	0	46.42	0	-50.82	0
吳弘章 (由吳苑 莉承當訴 訟)	1/3	前半部 1/3, 後 半部為 全部	1/9	47.86	50.82	46.42	建物、暫 編編號29 (2)	47.86	152.47	46.42	0	101.65	0
吳致穎	1/6	前半部 1/6	1/18	23.93	25.41	23.21		23.93	0	23.21	0	-25.41	0
吳卓穎	1/6	前半部 1/6	1/18	23.93	25.41	23.21		23.93	0	23.21	0	-25.41	0
王明宗	0	0	1/4	0	0	104.4 5	暫編編號 29(4)	0	0	104.45	0	0	0
林宗祈	0	0	1/6	0	0	69.64	暫編編號 29(3)	0	0	69.64	0	0	0
林俊明	0	0	1352/ 40000	0	0	14.12	暫編編號 29(1)	0	0	14.12 [◎] 註2	0	0	0
林信約	0	0	5597/ 40000	0	0	58.46	暫編編號 29(1)	0	0	58.46 [◎] 註2	0	0	0
林許玉燕	0	0	1352/ 40000	0	0	14.12	暫編編號 29(1)	0	0	14.12 [◎] 註2	0	0	0
林素婧	0	0	1699/ 40000	0	0	17.75	暫編編號 29(1)	0	0	17.75 [◎] 註2	0	0	0
合計				143.5 8	152.47	417.8 1		143.58	152.47	417.81	0	0	0

04

◎備註：

05

1、29地號土地其上建物後半部為被告吳弘章所增建（卷三第253頁），不須分配，此部分價金歸其所有，僅分配前半部。

06

07

08

2、分割後，被告林俊明、林信約、林許玉燕、林素婧依原應有部分保持共有，經重新計算其等之應有部分各為1352/10000、5597/10000、1352/10000、1699/10000（卷三第231頁）。

09

10

11

12

3、暫編編號29地號土地及其上建物及暫編編號29(2)地號土地並非原物分割，而是變價分割，上開表格所列僅為計算之用。分割後，暫編編號29地號土地及29(2)地號土地由吳宏明（即原告）、被告吳弘章（已由吳苑莉承當訴訟）、吳

13

14

15

01 致穎、吳卓穎各取得1/3、1/3、1/6、1/6價金；29地號土
 02 地其上建物由被告吳弘章（由吳苑莉承當訴訟）取得全部
 03 價金。

04 附表三：應補償金額及受補償金額

姓名	應受補金額(元)	姓名	應補償金額(元)
	29地號其上未保 存登記建物		29地號其上未保 存登記建物
吳宏明（即 原告）	0◎註1	吳弘章（由吳苑 莉承當訴訟）	137,672
吳致穎	68,836◎註2		
吳卓穎	68,836◎註2		

06 ◎備註：

- 07 1、被告吳宏明陳明放棄29地號上之系爭建物應有部分之權利，
 08 其應有部分之權利同意由吳弘章（由吳苑莉承當訴訟）分配
 09 （卷二第240頁）。
- 10 2、被告吳致穎、吳卓穎並未同意放棄29地號上系爭建物之權
 11 利，仍須找補。
- 12 3、29地號上系爭建物金錢補償之價格計算標準，依高雄市不動
 13 產估價師公會鑑定報告所載每平方公尺2,709元計算。例如：
 14 被告吳致穎應受補金額部分，計算式：差額面積25.41平方公
 15 尺x每平方公尺2,709元=68,836元。其餘依此類推。

16 附表四：各當事人應補償及受補償之金額

受補償權利人及受補償金額	應補償義務人及應補償金額
	被告吳苑莉（即被告吳弘章之 承當訴訟人）
吳致穎	68,836元
吳卓穎	68,836元
合計	137,672元