

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度訴字第640號

原告 吳采鶯
被告 玉興建設股份有限公司(即陳金鶯、黃宇閔、吳宗欣、何美慧之承當訴訟人)

法定代理人 陳家宥

訴訟代理人 吳碧娟律師

被告 吳家溱
吳晉同

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之土地，應合併分割如附圖二所示，其中編號A-1部分面積122.67平方公尺(A1-1面積16.7平方公尺、A1-2面積105.97平方公尺)分歸原告、被告吳家溱、被告吳晉同3人按其應有部分比例保持共有取得；編號A-2部分面積121.86平方公尺(A2-1面積15.99平方公尺、A2-2面積3.94平方公尺、A2-3面積101.93平方公尺)分歸被告玉興建設股份有限公司取得；編號B部分面積418.88平方公尺(B-1面積414.72平方公尺、B-2面積4.16平方公尺)分歸原告、被告吳家溱、被告吳晉同3人按其應有部分比例保持共有取得；編號C部分面積412.67平方公尺(C-2面積1.06平方公尺、C-1面積411.61平方公分)分歸被告玉興建設股份有限公司取得；編號D部分面積468.91平方公尺(D-1面積13.92平方公尺、D-2面積454.99平方公尺)分歸原告、被告吳家溱、被告吳晉同、玉興建設股份有限公司按其應有部分比例保持共有取得，並供作道路通行及申請建築執照、道路路面鋪設、排水溝、埋設自來水管、電信、電力等相關設施使用。

01 當事人間應找補之金額如附表二所示。

02 訴訟費用由原告負擔12%、被告吳家溱負擔12%、被告吳晉同負擔
03 24%、被告玉興建設股份有限公司負擔52%。

04 事實及理由

05 壹、程序部分：

06 一、被告吳家溱、吳晉同經合法通知，未於最後言詞辯論期日到
07 場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告聲
08 請，由其一造辯論而為判決。

09 貳、實體部分：

10 一、原告起訴主張：

11 (一)嘉義縣太保市嘉新段1314、1316-3、1316-2、1317-3、1317
12 -2、1317-8、1317-9 地號土地(下稱系爭土地)，為兩造共
13 有，共有人應有部分比例如附表所示。系爭土地並無不得分
14 割之特約或因物之使用目的不能分割之情形。兩造就分割方
15 法復不能達成協議，為此請求依嘉義縣水上地政事務所110
16 年11月15日土地複丈成果圖所示分割。

17 (二)在嘉義縣太保市嘉新段1314、1317-3、1316-3、1316-2及13
18 17-2地號土地上之嘉義縣○○市○○里○○路○段000號附1
19 及嘉義縣○○市○○里○○路○段000號附2建物，係原告於
20 100年間所出資興建，系爭建物係原告所有，並非母親吳陳
21 錦慧之遺產。何美慧為原告大嫂、陳金鶯為原告阿姨，其2
22 人所匯款項係為祝賀原告興建房屋，故原共有人陳金鶯、何
23 美慧、吳宗欣自無從將系爭建物出售玉興公司。

24 (三)原告所提分割方案符合系爭土地之使用現況，且分割後各筆
25 土地地形、面積大小適中，利於建造房屋並未形成任何畸零
26 空間；被告玉興公司取得附圖一編號B、C部分後，亦可合併
27 規劃為整體之建案出售，對其而言有利無弊；反觀被告玉興
28 公司，其提出之方案卻刻意形成附圖二編號A1-1、A1-2、A2
29 -3、A2-2、B-2、C-2等面積細碎之畸零地，難認有利於系爭
30 土地之利用。

31 (四)訴之聲明：

01 1、系爭7筆土地合併分割如附圖一所示，編號附圖A(面積 286.
02 67平方公尺)由吳采鶯和吳家溱及吳晉同等3人共同取得，並
03 按應有部分為分別共有；編號B(272.26平方公)、編號C
04 (面積543.22平方公尺)由玉興公司取得；編號D((面積442.8
05 4平方公尺)由全體共有人各按應有部分為分別共有。

06 2、訴訟費用由原告、被告等負擔。

07 二、被告則以：

08 (一)被告玉興公司：

09 1、玉興公司取得系爭土地上鐵皮屋之事實上處分權：

10 (1)系爭房屋為吳陳錦慧、訴外人陳金鶯及何美慧出資所興建，
11 三人委由吳陳錦慧處理興建房屋事宜，故系爭房屋之原始起
12 造人係吳陳錦慧、陳金鶯及何美慧。

13 (2)吳陳錦慧之繼承人吳宗欣及陳金鶯、何美慧已經將上開二棟
14 房屋之事實上處分權讓與予玉興公司，玉興公司對上開二棟
15 房屋亦有事實上處分權，故以玉興公司分得之土地上存有一
16 間房屋，各自分配之土地上均有一棟房屋，且面臨馬路之土
17 地及後面未面臨馬路之土地兩造均分配，玉興公司提出之分
18 割方案符合公平原則。

19 (3)原告於本院107年度家繼訴字第22號返還遺產民事事件中，
20 主張被繼承人吳陳錦慧命其與營造商簽訂承攬契約，於嘉義
21 縣○○市○○段000000○000000地號土地興建鐵皮屋3棟。
22 原告在該案中主張系爭房屋為其母親吳陳錦慧出資興建，惟
23 實際上系爭房屋係吳陳錦慧、何美慧與陳金鶯共同出資興
24 建，收取之租金亦由吳陳錦慧、何美慧與陳金鶯按出資比例
25 分配。

26 (4)嘉義縣財政稅務局依承攬建物合約書設立屋稅籍，以原告為
27 2戶房屋之納稅義務人，但系爭房屋仍屬產權不明。且設籍
28 名義人僅為房屋納稅義務人，並非證明其為房屋之所有權
29 人。

30 2、依原告提出之分割方案，原告主張方案將兩造共有之土地原
31 預定留設之4米道路，臨路口處僅餘1.5米。兩造共有之土地

亦應留設4米道路供通行，才符合公平原則。而玉興公司提出附圖二分割方案，兩造均可分配臨大馬路之土地，均可分得系爭房屋，留設4米道路，分割後之土地路形完整。且依被告所提之分割方案，由被告玉興公司各補償原告吳采鶯、被告吳家溱17,546元，補償被告吳晉同35,383元，合計只需補償70,475元，足認玉興公司主張之分割方案最公平。

4、訴之聲明：如主文所示。

(二)被告吳家溱、吳晉同：同意原告所提方案，合併分割後持續保持共有。

三、本院判斷：

(一)系爭土地為兩造所共有，其應有部分如附表一所示，有土地登記謄本附卷可稽(本院卷一第9-49、219-245頁)；按共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限(823條第1項)；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；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之(民法第824條第5、6項)；土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。前項土地之所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等他項權利者，應依下列規定檢附相關文件：(一)、所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書(地籍測量實施規則第1項、第2項第1款)。查系爭7筆土地，為兩造所共有，應有部分如附表所示，而系爭土地之使用分區及使用類別均登記為「空白」，且無因使用目的不能分割之情形，各共有人間亦無不能分割之契約，兩造對此均未提出爭執，堪信為真實。又系爭7筆土地，其係同一地段、地界相連、使用性質亦相同，土地共有人相同，此有地籍圖可證(本院卷一第23頁)。是兩造既無不可分割之約定，且其使用目的，要非不能分割，茲因兩造就分割方法又無法達成協議，

01 是原告訴請合併裁判分割，於法自無不合，應予准許。

02 (二)復按，分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
03 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
04 命為下列之分配：1、以原物分配於各共有人。但各共有
05 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
06 2、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
07 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
08 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益
09 或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有(民法第8
10 24條第2、4項)。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定
11 共有物之分割時，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之
12 比例與實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經
13 濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害
14 關係等因素為綜合判斷。是關於系爭土地之分割方法，本院
15 審酌如下：

16 1、系爭土地在1317-2、1317-3地號土地，臨太保市中山路一段
17 有建物(下稱系爭建物)此經本院勘驗屬實，並有測量圖可證
18 (本院卷一第203、289頁)。

19 2、原告主張系爭建物係其所有，並提出承攬契約書、嘉義縣財
20 稅局房屋稅籍資料證明書、房屋稅繳納證明書為證(本院卷
21 一第69-87頁)。承攬契約書所示其定作人及房屋納稅義務人
22 均為吳采鶯。經查：

23 (1)系爭房屋因納稅義務人尚有不明，而由嘉義縣財政稅務局於
24 110年4月15日以嘉縣財稅房字第110000451號函請原告到場
25 說明，以上有該函可證(本院卷五第281、282頁)。又稅務局
26 以「依承攬建物合約書為依據設立房屋稅籍，以吳采鶯為系
27 爭房屋之納稅義務人，本案房屋仍屬產權不明，設籍名義人
28 僅為房屋納稅義務人，並非證明其為房屋所有權人，有關房
29 屋產權之歸屬應由司法機關認定」。以上有該文件可證，並
30 有原告、陳金鶯、何美慧之簽名(本院卷四第25頁)。可見系
31 爭房屋以設立稅籍登記時，當事人間即存有所有權之爭議。

01 且房屋稅籍資料之管理，是主管機關為方便確認房屋納稅義
02 務人所作成行政措施，故房屋納稅義務人，不能作為認定系
03 爭房屋所有權之唯一證據。

04 (2)證人何美慧(原告是證人配偶之妹妹)證稱：「系爭建物上之
05 土地是婆婆過戶給我們，閒置了一些時間，然後婆婆就說要
06 蓋鐵皮屋，出錢的人是婆婆、陳金鶯阿姨，還有我。當初我
07 住在台南，阿姨住在高雄，婆婆住在嘉義，她說她有認識一
08 些營造人員，所以她去處理，剛開始要興建房屋是我跟婆
09 婆、水電，發包這些事宜，找的人是婆婆去找這些承包商，
10 興建的過程是我再主導，廁所要如何開，要蓋幾層樓，都是
11 我在跟廠商接洽的，施工的過程，是婆婆會參與，最後驗收
12 是我去驗收的。當時我是權狀上面的共有人按照土地持分去
13 出資，總共興建金額是125 萬元，然後按照共有人的應有比
14 例去分配這些金額。媽媽應該要支付738,900元，後來媽媽
15 陸陸續續支付廠商，支付了771,000元，所以我後來又補給
16 媽媽32100元，陳金鶯是要支付144,417元。阿姨從他的帳戶
17 匯了20萬元出來，匯到哪裡我不清楚，我只知道媽媽說她有
18 收到錢，所以我後來要還給阿姨55,583元。我自己要支付36
19 9,450。水電工程是我支付的，我支付281,767元，所以我還
20 要補87,683元給媽媽跟陳金鶯。我在100年7月14日匯出媽媽
21 的房租23,221元，匯給我婆婆總金額55,321元，此筆是包含
22 租金跟匯回去給媽媽的錢，阿姨的部分，我是匯款62,452
23 元，那是包含租金跟退款。當時是我負責出租的，我婆婆叫
24 我去處理的，從頭到尾承租過程都是我在處理租金是按照土
25 地的應有部分比例分配的。黃宇閎他沒有出資營造的費用，
26 所以我們就用承租黃宇閎應有部分土地的部分，一坪以每個
27 月300元跟他承租，所以每個月要給他2,328 元的租金。這
28 筆錢我是直接匯款陳金鶯。2328元是從收取的租金裡面支付
29 的。包含阿姨跟黃宇閎的部分，我一次都匯款給陳金鶯阿
30 姨。我們出售土地時，是一併把房子也一併讓與給玉興公
31 司」等語(本院卷四第172-2至172-4頁)。

01 (3)證人陳金鶯(原告是證人姊姊之小孩)證稱：「系爭土地我有
02 持分，我們後來賣給玉興公司。最原始這個土地沒有房子，
03 姐姐吳陳錦慧說我們大家一起合建房子來出租，大家都有收
04 入，我們就說好，我姐姐跟我說，也有跟小孩說。當初那個
05 土地是我、吳宗欣跟我姐姐，吳宗欣好像是給他太太何美
06 慧。蓋房子的時候，我媽媽那時候已經沒有持分了。我姐姐
07 說各人的持分多少，看每個人匯款多少，然後多退少補。總
08 金額120幾萬元。我姐姐叫我媳婦何美慧打單子給我的。我
09 那時候匯款20萬元，20萬元的部分交給我姐姐，房子蓋好
10 了，也是我姐姐那邊去驗收的。我姐姐就跟我說多少，我就
11 給多少，興建的過程，我都沒有去看，也沒有去跟建商洽
12 談，我只負責出錢。房子蓋好之後，就說按照各人的比例收
13 取租金。以前租的比較便宜，租金多少，忘記了，那時候我
14 一個月收4千多元回來。我那時候出資20萬元，好像是何美
15 慧把多出的部分，匯款給我。當初出售土地的時候，有把房
16 屋一併讓與給玉興公司」等語(本院卷四第172-5至172-7
17 頁)。

18 (4)上述二人證述就系爭房屋為吳陳錦慧、陳金鶯、何美慧出資
19 所興建、興建過程、出資、房租收入、用途等情所述相符。
20 又陳金鶯於100年7月19日曾匯款20萬元至帳戶內建蓋系爭房
21 屋，並記載鐵皮屋費用，此有交易明細表可證(本院卷四第2
22 3頁)。此與間系爭建物承攬契約書係100年3月12日所訂立之
23 之日期相合，可證該筆錢支付系爭房屋之興建費用。可見系
24 爭房屋由吳陳錦慧、陳金鶯、何美慧出資興建。

25 (5)系爭房屋於100年起由何美慧出租予他人，租金亦由承租人
26 匯款轉入何美慧之帳戶內，有租賃契約書、資金往來明細表
27 可證(本院卷一第317-436頁、本院卷五第11-214頁)。可見
28 系爭房屋之管理使用人係何美慧，並非原告一人單獨管理使
29 用。

30 (6)原告於107年度家繼訴字第22號返還遺產民事事件中曾主張
31 「吳陳錦慧於100年間深感徵收補償剩餘款無法取回，遂命

原告與營造商簽訂承攬契約，在嘉義縣○○市○○段0000○
0○0000○0地號土地興建鐵皮屋3棟，並命原告將剩餘徵收
補償費運用於此，共同興建未辦保存登記之鐵皮屋3棟」，
此有該案件判決書可證(本院卷四第116頁)。可見原告於該
案件中已主張系爭房屋為其母親吳陳錦慧出資興建，並非其
個人所出資興建。原告主張系爭房屋為其所出資興建，係其
所有，並不可採。

(7)又建物所有權屬於出資興建之原始建築人，非謂建造執照所
載之起造人，必為興建建物而原始取得其所有權之人。如前
所述，由吳陳錦慧、陳金鶯、何美慧三人出資興建，並由何
美慧管理使用分配租金，並非原告一人單獨管理使用。故系
爭房屋為吳陳錦慧、陳金鶯、何美慧三人所共有。

(8)按，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更
者，非經登記，不生效力(民法第758條第1項)；查未辦理第
一次所有權登記之建物，雖因不能為移轉登記而不能為不動
產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間，如無相反之約定，
應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。
系爭建物未辦理第一次所有權登記。經查，陳金鶯、何美慧
已證述以系爭土地出售予玉興公司時，並將系爭房屋之應有
部分出售予玉興公司，雖未能完成遺產登記，依前開說明，
玉興公司取得系爭房屋應有部分2/3之事實上處分權。

3、附圖一之分割方案：

(1)原告事後主張附圖一之分割方案(本院卷六第61、63頁)，將
系爭土地上至系爭建物全部分配原告及吳家溱、吳晉同3人
共有，其餘其餘B、C部分分歸予玉興公司，如此分割將由原
告與吳家溱、吳晉同3人分得臨路之部分，則玉興公司擁有
系爭房屋事實上處分權之應有部分，將會無權占有原告分得
之土地，日後會有被拆除之危險。且玉興公司未分得臨路之
部分，對玉興公司而言並不公平。

(2)原告與吳家溱、吳晉同3人僅分得臨路之部分，其餘均分歸
玉興公司，再由玉興公司補償面積短少之價差，如此玉興公

司所分配之裡地，其經濟效益已較臨路之土地差，尚要再補足原告與吳家溱、吳晉同3人差額面積之價金，對玉興公司顯然實足不公平。

(3)原告主張方案將兩造共有之土地原預定留設之4米道路，臨路口處僅餘1.5米，卻要求隔壁鄰地提供4米路供通行，顯不合理。日後亦會造成通行之紛爭。且鐵皮屋使用2.5米寬道路，僅餘少數土地供通行，亦會妨礙裡地土地之通行及救災，原告提出之分割方案並非公平合理。

4、附圖二之分割方案：

(1)將臨路部分之土地，平均分歸予玉興公司及原告、吳家溱、吳晉同3人。如此分割方案，雙方均可分得臨路之土地，玉興公司就其擁有系爭房屋事實處分權之部分，日後亦不會有無權占有而有被拆除之問題，此分割方案相較於兩方較為公平。

(2)此分割方案B部分分歸予原告、吳家溱、吳晉同3人，玉興公司分得C部分，是玉興公司分得系爭土地最裡地之部分，對原告、吳家溱、吳晉同3人而言，並無不利之處。

(3)玉興公司所提之附圖二分割方案，兩造均可分配臨大馬路之土地，均可分得系爭房屋，亦可留設完整之4米道路，與鄰地同樣留設4米道供通行，可讓分割後之土地路形完整。

5、綜上所述，本院認為附圖二之分割方案，就當事人而言較為公平，爰以附圖二之分割方案，判決如主文第一項所示。

6、按共有物分割而以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或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)。又共有人按其應有部分核算之原物數量分配，而其價格顯不相當者，應以金錢補償之。否則不顧慮經濟上之價值，一概按其應有部分核算之面積予以分配，將顯失公平。如依原物數量按應有部分之比例分配，價值顯不相當者，應依其價值按應有部分之比例定其分配，方屬公平。經查，如依主文第1項所示之方法分割系爭土地，各共有之人面積雖無增減，然系爭土地屬於狹長型，有臨路與裡地之經

濟價差，自應依上開規定，以金錢補償所分得土地經濟價差之部分，爰判決金錢補償如主文第二項所示。

(三)本件係請求分割系爭土地，然分割方法係法院考量全體共有人之利益後，依職權所為之決定，原告既為共有人之一，亦同受其利，若全由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，酌定原告亦負擔部分之訴訟費用，併此敘明。

四、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中 華 民 國 113 年 3 月 22 日
民事第三庭法 官 馮保郎

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(須按對造人數提出繕本)及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。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 113 年 3 月 22 日
書記官 張簡純靜

附表一：

編號	地號	玉興公司	吳采鶯	吳晉同	吳家溱
1	嘉義縣太保市嘉新段1314	19704/39704	5000/39704	10000/39704	5000/39704
2	嘉義縣太保市嘉新段1316-2	5/8	1/8	1/8	1/8
3	嘉義縣太保市嘉新段1316-3	5/8	1/8	1/8	1/8
4	嘉義縣太保市嘉新段1317-2	29776/60000	7556/60000	15112/60000	7556/60000
5	嘉義縣太保市嘉新段1317-3	19704/39704	5000/39704	10000/39704	5000/39704
6	嘉義縣太保市嘉新段1317-8	19704/39704	5000/39704	10000/39704	5000/39704
7	嘉義縣太保市嘉新段1317-9	19704/39704	5000/39704	10000/39704	5000/39704

附表二

應提出補償人 受補償人	玉興公司
吳采鸞	17,546元
吳家溱	17,546元
吳晉同	35,383元