

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴更一字第1號

原告 劉烱意

被告 謝明源

兼 上 一 人

訴訟代理人 莊富升

上 一 人

訴訟代理人 謝淦波

江昊緯律師

王仁佑律師

被告 江信利

江勝景

江釵

江玫

江振彰

兼 上 五 人

訴訟代理人 江勝得

被告 莊富升

上 一 人

訴訟代理人 江昊緯律師

王仁佑律師

被告 江美玲（即游蔭之繼承人）

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 江如穎（被告游蔭之繼承人）

04 0000000000000000

05 江再田（即被告游蔭之繼承人）

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 陳佳玉（即被告游蔭之繼承人）

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 江明鴻（即被告游蔭之繼承人）

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 江岱靜（即被告游蔭之繼承人）

15 0000000000000000

16 李明安（被告李江秀沉之繼承人）

17 0000000000000000

18 李明銓（被告李江秀沉之繼承人）

19 0000000000000000

20 被 告 謝明源

21 兼 上 一 人

22 訴訟代理人 莊富升

23 0000000000000000

24 上 三 人

25 訴訟代理人 汪玉蓮律師

26 被 告 江新忠（即江蘇敦之繼承人）

27 0000000000000000

28 上列當事人間分割共有物事件，經本院於民國114年5月28日言詞
29 辯論終結，判決如下：

30 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於110年11月24日判決
31 後，原告提起上訴，經臺灣高等法院臺南分院發回更審，本院於

114年5月28日言詞辯論終結，更為裁判要旨同此見解如下：

主 文

兩造共有坐落嘉義縣○○鎮○○○段0000地號、1103地號、1107地號合併分割如附圖一所示，其中A部分分歸被告江振彰取得面積213.55平方公尺、江勝景取得面積84.41平方公尺之比例保持共有取得；B部分面積320.85平方公尺分歸被告江信利取得；C部分面積208.87平方公尺分歸被告江釵取得面積104.43平方公尺、江玫取得面積104.44平方公尺之比例保持共同取得；D部分面積423.94平方公尺分歸被告江勝得取得；E部分面積859.63平方公尺分歸被告李明安取得面積429.81平方公尺、李明銓取得面積429.82平方公尺之比例保持共同取得；F部分面積964.16平方公尺分歸被告江新忠取得；G部分面積173.81平方公尺分歸被告江美玲、江如穎、江再田、陳佳玉、江明鴻、江岱靜保持公司共有取得；K部分面積770.92平方公尺分歸被告謝明源取得；J部分面積851.03平方公尺由原告劉烱意取得；I部分面積1339.26平方公尺分歸被告莊富升取得；H部分面積780.88平方公尺由兩造依原應有部分比例保持共同取得，作為道路使用。

兩造共有坐落嘉義縣○○鎮○○○段0000地號土地，分歸被告江美玲、江如穎、江再田、陳佳玉、江明鴻、江岱靜保持公司共有取得；嘉義縣○○鎮○○○段0000地號土地，分歸原告劉烱意取得。

兩造應互相找補之金額如附表二、三所示。

訴訟費用依如附表一所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告江美玲、江如穎、江再田、陳佳玉、江明鴻、江岱靜、江新忠經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

- 01 (一)兩造共有坐落嘉義縣○○鎮○○○段0000地號面積1041.96
02 平方公尺(原北勢段159地號)、1103地號面積1381.03平方公
03 尺(原北勢段159-1地號)、1107地號4568.32平方公尺(原北
04 勢段160地號)、1104地號462.85 平方公尺(原北勢段159-2
05 地號)、1108地號1423.27平方公尺(原北勢段160-1地號)。
06 各共有人應有部分比例如附表一所示。原告買受系爭土地
07 時，係善意信賴登記而買受登記系爭土地之應有部分，故不
08 受本院59年訴字第1577號判決之拘束。並請求依附表一所示
09 方案分割。
- 10 (二)1104地號、1108地號2筆農地，無法細分，原共有人游蔭之
11 建物建築在1104地號上，故由游蔭之繼承人即被告江美玲、
12 江如穎、江再田、陳佳玉、江明鴻、江岱靜取得1104地號，
13 應屬適當，1108地號日後可做為社區農場，提供社區居民使
14 用，故由原告取得。
- 15 (三)1102、1103、1107地號3筆建地，土地公告現值皆每平方公
16 尺2,800元，以每平方公尺3,630元找補。1104地號、1108地
17 號等2筆建地，土地公告現值皆為每平方公尺700元，以每平
18 方公尺850元找補，應屬適當。
- 19 (四)原告係善意信賴登記而買受登記系爭土地之應有部分，故不
20 受本院59年訴字第1577號判決之拘束。
- 21 (六)被告方案不可採：
- 22 1、系爭1102、1103、1107地號土地合併面積為6991.31平方公
23 尺之建地，原告持分1165.22/6991.31，並無不能原物分割
24 之情事，但被告之分割方案，原告僅分配取得編號H面積44.
25 39平方公尺，且地形狹長，成為畸零地，完全無法利用，等
26 同未取得任何土地。
- 27 2、共有人江信利、江勝得、江釵、江玫等4人表示不再保持共
28 有，江勝景、江振彰等2人保持共有，但被告之分割方案將
29 上開6人分配取得G1、G2並保持共有，有違上開規定。
- 30 3、被告之方案，原告取得之D1，臨路寬度僅2公尺，大型農業
31 機械無法進入，且I、J為道路寬度僅4公尺，A、B部分面積

共2,149平方公尺。不符合建築技術規則建築設計施工編第二條之規定，日後A、B部分將無法取得建築執照。

(七)訴之聲明：如主文所示：

二、被告方面：

(一)被告謝明源、李明安、李明銓：系爭土地經本院59年度訴字第1557號判決分割確定，原告為系爭5筆土地之繼受人，故意假藉蓋廟，而故意不通知其他共有人，原告是惡意取得系爭土地，應受判決效力之拘束，應依民事訴訟法第249條第1項第8款，裁定駁回，不得再重行起訴。原告若認為有受何損害應向其前手請求賠償。爰請求依附圖二之方案分割。

(二)被告莊富升：原告知道已有59年分割判決，但沒有通知共有人優先承買，係惡意取得。同意依附圖二之方案分割。

(三)被告江勝得、江信利、江勝景、江振彰、江釵、江玫：原告係惡意取得系爭土地，且原告主張方案，其中編號J、H，6米貫穿道路，須拆除江勝得等多人所持有房屋及圍牆，同意分割依附圖二之方案分割。其中編號G1、G2由江信利等6人共同持有，俟本案判決後，再行分割無異議，目前並無不同意共同持有情事。

(四)被告江如穎、江新忠：同意分割，同意原告分割方案。

(五)其餘被告：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、爭點事項：

(一)不爭執事項：

1、系爭5筆土地為兩造所共有，應有部分比例如附表一所示。

2、系爭5筆土地已經本院59年訴字第1557號民事判決分割，該分割複丈成果圖迄今未辦理分割登記。

3、錄音譯文(本院卷一第305-329頁)真正。

(二)爭執事項：

1、原告買受系爭5筆土地時，是否為善意取得？

2、若原告是善意取得系爭5筆土地，系爭5筆土地應以何方式分割較為公平妥適？

01 四、得心證之理由：

02 (一)原告買受系爭5筆土地時，是否為善意取得？

03 1、系爭5筆土地曾於59年12月23日經本院判決分割，此有本院5
04 9年度訴字第1557號判決書可證（本院卷一第139-150頁）。

05 該事件判決迄今已近51年，卷證已逾保存年限而銷毀，故無
06 從調卷查閱，但判決迄今已有51年，依情理應已判決確定。
07 但當事人迄今並未持該確定判決，向地政機關申請登記，此
08 有嘉義縣大林地政事務所114年4月30日嘉林地測子字第1140
09 002682號函可證（本院卷二第161頁）。

10 2、按，本法所為之登記有絕對效力（土地法第43條）；不動產物
11 權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產
12 登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其
13 變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響第（民法第759
14 -1條）；除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標
15 的，有既判力；確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為
16 當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的
17 物者，亦有效力；原告之訴，其訴訟標的為確定判決之效力
18 所及者，法院應以裁定駁回之，民事訴訟法第400條第1項、
19 第401條及第249條第1項第7款固定有明文。惟民事訴訟法第
20 401條第1項規範之目的，並非在創設或變更實體法上規定之
21 權義關係，有關程序法上規定之「既判力之主觀範圍」本不
22 能與土地法及民法有關實體法上之重要權義關係規定相左，
23 為確保交易安全，倘受讓該訴訟標的物之第三人，係信賴不
24 動產登記或善意取得動產者，因受土地法第43條及民法第80
25 1條、第886條、第948條規定之保護，其「既判力之主觀範
26 圍」，基於各該實體法上之規定，即例外不及於該受讓訴訟
27 標的物之善意第三人，否則幾與以既判力剝奪第三人合法取
28 得之權利無異，亦與民事訴訟保護私權之本旨相悖，於此情
29 形，為調和實體法與程序法所規範之法律狀態，前案確定判
30 決對於該標的物繼受人之既判力客觀範圍，應祇以該判決事
31 實審言詞辯論終結時原告所主張之權利義務關係（即訴訟標

的)本身之存否，經於判決主文對其所為之判斷者為限，至於該判決事實審言詞辯論終結後，始受讓標的物之所有權者，既在上揭既判力客觀範圍之外，自非不得基於實體法所取得之固有物權，為自己對其前手之前案被告提起後訴訟。

(參照最高法院96年度台抗字第47號民事裁定意旨、97年度台上字第1842號及98年度台再字第35號之民事判決意旨)。

經查：

(1)原告於108年7月17日以買賣登記取得系爭5筆土地，但並未通知其他共有人，此為原告所不爭執(本院卷二第96頁)，並有系爭土地謄本、錄音及譯文可證(本院卷一第305-329頁、卷二第55、117-157頁)。可見原告買受系爭5筆土地應有部分時，確實並未通知其他共有人。

(2)系爭5筆土地曾於59年12月23日經本院判決分割，然原告為53年出生，該判決時年僅7歲，應無法得知有判決之事實。且當事人謝明源、李江秀沉為該判決之當事人，遲至本件訴訟繫屬2年餘，方由謝明源提出該判決，顯然謝明源於訴訟繫屬時，已忘記有該判決。又當事人江勝得、謝淦波(謝明源之子)，年長於原告，且於訴訟期間皆居住於系爭土地，該2人亦不知有該判決，而出賣人黃宥勝為該判決當事人黃明才之孫，年紀更小於原告，為繼承取得，更無法苛責黃宥勝知悉有該判決。是被告身為系爭土地之當事人，猶未能即時提出系爭土地經判決之事實，何以能期待原告於買受系爭土地時，知悉系爭土地有判決分割之事實。且被告亦未能提出原告於購買系爭土地時已知悉系爭土地有判決分割之事實。故並無證據可證明，原告於購買系爭土地應有部分時，已知悉系爭土地有判決分割之事實。

(3)按共有人出賣其應有部分時，依土地法第34-1條第4項規定，他共有人固得以同一價格優先承購。惟此僅有債權效力。非如承租土地建築房屋之人，對於出租人出賣其土地時之優先購買權，具有相對的物權之效力(最高法院68年台上字第3141號民事裁判參照)。而所謂物權效力或債權效力，

二者之差別主要在於土地所有權已辦畢移轉登記者，僅具有債權效力之優先購買權即歸於消滅，而具有物權效力者，則仍得追及主張之。是共有人未踐行此項通知義務，僅生應否負損害賠償責任之問題，對於出賣處分之效力，尚無影響。故依前開說明所示，民法第759-1條所規定因信賴登記而取得不動產之所有權者應受保護，於本件而言，所謂是否善意，是指原告於買受系爭土地時，是否知悉系爭土地已有判決分割之事實而言。

(4)如上所述，原告購買系爭土地時，雖未通知其他共有人，但原告已完成買賣移轉登記，依上開說明，原告仍取得系爭土地之應有部分。但原告於買受系爭土地之應有部分時，並不知悉系爭土地之前已有判決分割之事實，故依民法第759-1條之規定，原告仍取得系爭土地共有人之地位。

(二)原告是善意取得系爭5筆土地，系爭5筆土地應以何方式分割較為公平妥適？

1、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)。

2、查系爭5筆土地，為兩造所共有，應有部分如附表一所示，而系爭1102、1103、1107地號土地之使用分區及使用類別均為鄉村區、乙種建築用地。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

01 執，並有系爭土地登記謄本、異動索引、嘉義縣大林地政事
02 務所112年12月19日嘉林地測字第1120007483號函可證(本院
03 卷一第43-89、116-220、223-270、本院卷二第117-157
04 頁)，堪信為真實。上開3筆土地雖共有人之應有部分不盡相
05 同，然到庭之當事人均同意合併分割，而未到庭當事人亦無
06 反對之表示，是兩造既無不可分割之約定，且其使用目的，
07 要非不能分割，茲因兩造就分割方法又無法達成協議，故原
08 告本於系爭土地共有人地位，訴請合併裁判分割系爭1102、
09 1103、1107地號土地，及分割1104、1108地號土地，於法並
10 無不合。經查：

- 11 (1)如附圖一、二之分割方案，其中附圖一之K、E、F、G、M、
12 I、L分割之位置及分割後之共有人均相同。
- 13 (2)附圖二示分割方案，原告就系爭1102、1103、1107地號3筆
14 土地，並未分配任何土地，有違原物分割之原則。又附圖二
15 之方案，將上開被告6人分配取得G1、G2並保持共有，但G
16 1、G2之間，留有I部分供道路通行，此無異將上開6人之土
17 地分割為2筆，且又不相毗鄰，不利於將來土地之利用。但
18 附圖一之分割方案，已依上開被告6人之意願而為分割。
- 19 (3)系爭1102、1103、1107地號土地合併面積為6991.31平方公
20 尺之建地，原告持分1165.22/6991.31，並無不能原物分割
21 之情事，但附圖二之方案，原告僅分配取得編號H面積44.39
22 平方公尺，臨道路之寬度部分僅約2公尺，且地形狹長，成
23 為畸零地，完全無法利用，等同未取得任何土地。
- 24 (4)附圖一之分割方法，雖然預留H部分供通行之用，對部分建
25 物確實有所侵害，座落在H部分之原有建物，日後有可能被
26 拆除。但依附圖一所示，原有建物座落在H部分面積較小，
27 影響不大，且預留H部分供通行之用，對系爭土地日後通
28 行、發展、經濟使用之效益，遠勝於附圖二僅在系爭土地之
29 南北端預留小部分之通路。
- 30 (5)附圖二之方案I、J為道路寬度僅4公尺，A、B部分面積共2,
31 149平方公尺，依建築技術規則建築設計施工編第二條，基

地應與建築線相連接，其連接部份之最小長度應在2公尺以上。基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：長度大於20公尺為5公尺。基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在1,000平方公尺以上者，通路寬度為6公尺。前項通路長度，自建築線起算計量至建築物最遠一處之出入口或共同入口。是依上開規定，日後A、B部分將難取得建築執照。

(5)1104地號、1108地號2筆農地，無法細分，原共有人游蔭之建物建築在1104地號上，故由游蔭之繼承人即被告江美玲、江如穎、江再田、陳佳玉、江明鴻、江岱靜取得1104地號，1108地號日後可做為社區農場，故原告取得，應屬適當。

(6)綜上所述，本院審酌上情認為附圖一之分割方案優於附圖二之分割方案，應以附圖一之分割方案判決如主文一、二項所示。

(三)金錢找補部分：

1、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，依附圖一所示方案分割，將使當事人間有如附圖一所示面積之增減，自應依上開規定，以金錢補償所分得土地面積少於其應有部分比例者始符公允。

2、原告主張建地1平方公尺以3,630元，農地1平方公尺以850元找補，到庭之被告均表示同意，未到庭之被告，並未提出相反之主張或抗辯。而系爭1102、1103、1107地號土地之公告現值每平方公尺為3,000元，系爭1104、1108地號土地之公告現值每平方公尺為700元，以上有土地謄本可證(本院卷二第117頁)，是當事人主張之上開土地找補金額，與公告現值

相近，故本院認為原告之主張為合理，爰以此計算兩造應找補之金額如附表二、三所示。經查：

(四)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。

(五)本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均不影響本案判決，毋庸再予審酌，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項但書、第2項。

中華民國 114 年 6 月 11 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 114 年 6 月 11 日
書記官 張簡純靜

附表一：共有人應有部分比例、訴訟費用負擔比例：

編號	共有人	1102地號土地	1103地號土地	1104地號土地	1107地號土地	1108地號土地	訴訟費用負擔比例
1	李明安(李江秀沉之繼承人)	493/7356	493/7356	493/7356	493/7356	493/7356	67/1000
2	李明銓(李江秀沉之繼承人)	493/7356	493/7356	493/7356	493/7356	493/7356	67/1000
3	江新忠(江蘇敦之繼承人)	733/7356	733/7356	733/7356	733/7356	733/7356	100/1000
4	謝明源	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	83/1000
5	劉炯意	2/12	2/12	2/12	2/12	2/12	166/1000
6	江信利	1/16	3678/44136	1/16	46/432	1/16	93/1000
7	江勝得	1/16	3678/44136	1/16	46/432	1/16	93/1000
8	江釵	1/32		1/32	1/144	1/32	11/1000

(續上頁)

01

9	江玫	1/32		1/32	1/144	1/32	11/1000
10	江振彰	1/16		1/16	10/432	1/16	27/1000
11	莊富升	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	167/1000
12	江勝景		3678/44136				15/1000
13	江美玲、江如穎、江再田、陳佳玉、江明鴻、江岱靜(游蔭之繼承人)	公同共有733/7356	公同共有733/7356	公同共有733/7356	公同共有733/7356	公同共有733/7356	連帶負擔100/1000

02 附表二：建地(1102地號)金錢補償明細

03

應提出補償人 受補償人	1102地號 分配增減 面積(M ²)	應受補償金 額 (M ² ×363 0)(元)	李明安 應提出 之補償 金額 (元)	李明銓 應提出 之補償 金額(元)	江新忠 應提出 之補償金 額(元)	謝明源 應提出 之補償金 額(元)	江釵 應提出 之補償金 額(元)	江玫 應提出 之補償金 額(元)	江振彰 應提出 之補償金 額(元)	莊富升 應提出 之補償金 額(元)	合計(元)
劉炯意	-184	668,065	8,350	8,356	212,334	155,801	29,097	29,103	37,982	187,043	668,065
江信利	-271	984,964	12,311	12,320	313,055	229,705	42,899	42,908	55,998	275,768	984,964
江勝得	-168	610,748	7,634	7,639	194,116	142,434	26,600	26,606	34,723	170,996	610,748
江勝景	-18	64,687	809	809	20,560	15,086	2,817	2,818	3,678	18,111	64,687
江美玲、江如穎、江再田、陳佳玉、江明鴻、江岱靜(游蔭之繼承人，公同共有)	-445	1,615,459	20,192	20,207	513,447	376,744	70,359	70,374	91,844	452,292	1,615,459
			49,295	49,332	1,253,512	919,769	171,772	171,808	224,225	1,104,210	3,943,922

04 附表三：農地(1104、1108地號)金錢補償明細

05

編號	應提出補償人 受補償人	1104地號 面積分配 增減(M ²)	1108地號 面積分配 增減(M ²)	1104、1108 合計分配 增減(M ²)	應受補償金 額 (M ² ×850) (元)	原告劉炯意 應提出之補償 金額(元)	編號13之人 應連帶提出之補 償金額(元)
1	李明安(李江秀沉之繼承人)	-31.02	-95.39	-126.41	107,449	86,104	21,345
2	李明銓(李江秀沉之繼承人)	-31.02	-95.39	-126.41	107,449	86,104	21,345
3	江新忠(江蘇敦之繼承人)	-46.12	-141.83	-187.95	159,758	128,022	31,736
4	謝明源	-38.58	-118.6	-157.18	133,603	107,062	26,541
5	劉炯意	-77.14	1186.06	1108.92	0	0	0
6	江信利	-28.93	-88.95	-117.88	100,198	80,293	19,905
7	江勝得	-28.93	-88.95	-117.88	100,198	80,293	19,905
8	江釵	-14.46	-44.48	-58.94	50,099	40,147	9,952
9	江玫	-14.46	-44.48	-58.94	50,099	40,147	9,952
10	江振彰	-28.93	-88.95	-117.88	100,198	80,293	19,905
11	莊富升	-77.14	-237.21	-314.35	267,198	214,118	53,080
12	江勝景	0	0	0	0	0	0

(續上頁)

01

13	江美玲、江如穎、 江再田、陳佳玉、 江明鴻、江岱靜 (游蔭之繼承人)	416.73	-141.83	274.9		0	0
----	---	--------	---------	-------	--	---	---