

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度嘉簡字第595號

原告 黃瓊燁

吳佳穎

洪世章

吳志堅

共同

訴訟代理人 林江淮

受告知人 臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 呂桔誠

被告 蔡胡春桃

祐珍家投資股份有限公司

上一人

法定代理人 劉榮宏

訴訟代理人 張顥樸律師

田欣永律師

洪懷舒律師

被告 財團法人天主教會嘉義教區

法定代理人 鍾安住

被告 吳順隆

吳煥斌

吳國樑

吳世娟

許新慶

陳清海

01 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年4月16日言
02 詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 兩造共有坐落嘉義市○○○段000000地號、面積67平方公尺之土
05 地應予分割，其分割方法為：如附圖所示代號A部分、面積12平
06 方公尺之土地分歸原告黃瓊燁取得；代號B部分、面積12平方公
07 尺之土地分歸原告吳佳穎取得；代號C部分、面積11平方公尺之
08 土地分歸原告洪世章取得；代號D部分、面積11平方公尺之土地
09 分歸被告陳清海取得；代號E部分、面積15平方公尺之土地分歸
10 原告吳志堅、被告吳順隆、吳煥斌、吳國樑、吳世娟共同取得，
11 並按應有部分各5分之1之比例保持共有；代號F部分、面積6平
12 方公尺之土地分歸原告黃瓊燁、吳佳穎、洪世章、吳志堅、被告吳
13 順隆、吳煥斌、吳國樑、吳世娟、陳清海共同取得，並按如附表
14 二所示之應有部分比例保持共有。

15 兩造應補償人、受補償人及補償之金額如附表三所示。

16 訴訟費用由兩造按如附表一所示應有部分比例負擔。

17 事實及理由

18 一、被告蔡胡春桃、財團法人天主教會嘉義教區、吳順隆、吳煥
19 斌、吳國樑、吳世娟、陳清海經合法通知，未於言詞辯論期
20 日到場，被告許新慶經合法通知，未於最後言詞辯論期日到
21 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
22 請，由其一造辯論而為判決。

23 二、原告主張：坐落嘉義市○○○段000000地號土地（下稱系爭
24 土地）為兩造所共有，共有人之應有部分如附表一所示，兩
25 造無不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情事，
26 惟不能協議分割，爰依民法第823條第1項之規定，訴請裁判
27 分割，並同意被告祐珍家投資股份有限公司（下稱祐珍家公
28 司）所提分割方案等語。

29 三、被告祐珍家公司則以：附圖F部分為寬深度差之梯形土地，
30 面積僅6平方公尺，現狀為道路，鑑定價值僅新臺幣（下
31 同）337,320元，可證F部分土地實際價值遠低於A至E部分土

01 地，然令祐珍家公司共有價值低落之F部分土地，無異於終
02 止系爭土地共有關係之同時，再創設另一新共有關係，甚不
03 公平，亦無助於簡化共有關係，為此祐珍家公司請求將F部
04 分土地分歸由取得A至E部分土地之共有人共有，並願受金錢
05 找補，請依如附圖所示之分割方案為分割（其中原告吳志
06 堅、被告吳順隆、吳煥斌、吳國樑、吳世娟就E部分按應有
07 部分各5分之1之比例保持共有；原告黃瓊嬋、吳佳穎、洪世
08 章、吳志堅、被告吳順隆、吳煥斌、吳國樑、吳世娟、陳清
09 海就F部分按如附表二所示之應有部分比例保持共有），並
10 以鑑定價格互相找補等語。

11 四、被告許新慶則以：我同意不分得土地，願受金錢補償等語。

12 五、被告蔡胡春桃、財團法人天主教會嘉義教區、吳順隆、吳煥
13 斌、吳國樑、吳世娟、陳清海未於言詞辯論期日到場，亦未
14 提出書狀作何聲明或陳述。

15 六、得心證之理由：

16 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
17 民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭土地為兩造所共
18 有，共有人之應有部分如附表一所示，而兩造間就系爭土地
19 並無不分割之協議，亦無依物之使用目的不能分割之情形，
20 惟不能協議分割等事實，業據其提出土地登記謄本在卷為
21 憑，亦未見被告提出書狀或於言詞辯論中以為爭執，堪信原
22 告之主張為真實，則原告請求法院裁判分割，自無不合，應
23 予准許。

24 (二)按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
25 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
26 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受
27 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
28 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共
29 有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
30 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
31 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原

01 物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物
02 之一部分仍維持共有，民法第824條第2項、第3項、第4項分
03 別定有明文。又按共有人因共有物分割之方法不能協議決
04 定，而提起分割共有物之訴，應由法院斟酌共有物之性質、
05 共有人之意願、全體共有人之利益、經濟效用等因素，秉持
06 公平原則，而為適當之分配。經查：

07 1.系爭土地面臨博愛路，現為空地，西側與同段394-12地號土
08 地相鄰部分設為巷道等情，業經本院會同嘉義市地政事務所
09 地政人員履勘現場屬實，並有勘驗筆錄在卷可稽。被告祐珍
10 家公司就系爭土地之分割，提出如附圖所示之分割方案，並
11 為原告所同意，依此分割方案，原告黃瓊嬋、吳佳穎、洪世
12 章、被告陳清海、原告吳志堅及被告吳順隆、吳煥斌、吳國
13 樑、吳世娟等5人取得之代號A、B、C、D、E部分之土地位
14 置，將與其等各自所有之同段394-7、394-8、394-9、394-1
15 0、394-28地號土地相毗連，得合併利用，增進土地效益，
16 並可連接現有之博愛路而對外聯絡，如此既符合兩造當事人
17 之利益，並足兼顧社會經濟效益，故如附圖之分割方法，應
18 最符合全體共有人之利益，應為適當之分割方法，爰判決如
19 主文第1項所示。

20 2.又系爭土地經本院囑託陸德不動產估價師聯合事務所鑑定，
21 經核閱該事務所109年11月13日109嘉陸估字第111301號函覆
22 之估價報告書內容已就系爭土地進行產權、一般因素、區域
23 因素、個別因素、不動產市場現況分析及勘估標的依最有效
24 使用情況下，採用比較法、土地開發分析法進行評估等，有
25 詳細之分析與說明，堪認該報告書之鑑價結果尚屬合理、公
26 允，應可作為補償之依據。是依前開估價結果，原告黃瓊
27 嬋、吳佳穎、洪世章、吳志堅、被告吳順隆、吳煥斌、吳國
28 樑、吳世娟、陳清海各應補償被告蔡胡春桃、祐珍家公司、
29 財團法人天主教會嘉義教區、許新慶之金額應各如附表三所
30 示，爰判決如主文第2項所示。

31 (三)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之1條第2項定有明文。經查，原告黃瓊燁於107年1月26日將系爭土地應有部分1948分之39設定660萬元之最高限額抵押權予臺灣銀行股份有限公司，有土地登記謄本在卷可參，並經本院依法對上開抵押權人告知訴訟，惟上開抵押權人未依民事訴訟法第59條規定提出參加書狀表明參加訴訟，核已生上開民法第824之1條第2項第3款所定告知訴訟之效力，併予敘明。

七、末以分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴之被告全部負擔，顯失公平，而應參酌兩造原應有部分之比例予以分擔，爰判決如主文第3項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法 官 孫僖綺

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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 110 年 4 月 30 日
書記官 李珣慧

附表一：

編號	共有人	應有部分比例
1	財團法人天主教會嘉義教區	82/1948
2	許新慶	39/1948

(續上頁)

01

3	蔡胡春桃	21/1948
4	吳志堅	132/19480
5	吳順隆	132/19480
6	吳煥斌	132/19480
7	吳國樑	132/19480
8	吳世娟	132/19480
9	黃瓊燁	20/1948
10	祐珍家投資股份有限公司	1623/1948
11	陳清海	39/1948
12	洪世章	39/1948
13	吳佳穎	19/1948

02

附表二：

03

編號	共有人	應有部分比例
1	吳志堅	1/25
2	吳順隆	1/25
3	吳煥斌	1/25
4	吳國樑	1/25
5	吳世娟	1/25
6	黃瓊燁	1/5
7	陳清海	1/5
8	洪世章	1/5
9	吳佳穎	1/5

04

附表三：

05

金額為新臺幣元	受補償人及受補償金額				
	財團法人天主教會嘉義教區	許新慶	蔡胡春桃	祐珍家投資股份有限公司	合計

(續上頁)

01

應 補 償 人 及 應 補 償 金 額	吳志堅	10,126	4,811	2,585	200,428	217,950
	吳順隆	10,126	4,811	2,585	200,428	217,950
	吳煥斌	10,126	4,811	2,585	200,428	217,950
	吳國樑	10,126	4,811	2,585	200,428	217,950
	吳世娟	10,126	4,811	2,585	200,428	217,950
	黃瓊嬋	45,402	21,574	11,592	898,695	977,263
	陳清海	39,412	18,729	10,063	780,161	848,365
	洪世章	39,412	18,729	10,063	780,161	848,365
	吳佳穎	45,547	21,643	11,630	901,568	980,388
	合計	220,403	104,730	56,273	4,362,725	4744,131