

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第535號

原告 宋昭清

宋碧映

共同

訴訟代理人 林宜儒律師

被告 宋巧雯

宋美玲

共同

訴訟代理人 李秀燕

被告 柳文政

張寶仁

陳寶玉

張家慈

張順益

共同

訴訟代理人 陳樹村律師

范馨月律師

被告 王麗美

訴訟代理人 徐文智

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告、被告宋巧雯、宋美玲、柳文政、張寶仁、陳寶玉、張家

01 慈、張順益共有坐落高雄市○○區○○段○○段○○地號土
02 地，應分歸原告按應有部分比例各二分之一維持共有。
03 原告應分別補償被告宋巧雯、宋美玲、柳文政、張寶仁、陳寶
04 玉、張家慈、張順益如附表二之一所示之金額。
05 原告、被告宋巧雯、宋美玲、張寶仁、陳寶玉、張家慈、張順
06 益、王麗美共有坐落高雄市○○區○○段○○段○○地號土
07 地，應分歸原告按應有部分比例各二分之一維持共有。
08 原告應分別補償被告宋巧雯、宋美玲、張寶仁、陳寶玉、張家
09 慈、張順益、王麗美如附表二之二所示之金額。
10 訴訟費用由兩造依附表五「分割前原應有部分權利比例」欄所示
11 之應有部分比例負擔。

12 事實及理由

13 一、被告宋巧雯、宋美玲於言詞辯論期日不到場，又無民事訴訟
14 法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
15 而為判決。

16 二、原告主張：兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○段000地
17 號、995地號土地（下稱993地號土地、995地號土地或合稱
18 系爭土地），共有人及應有部分各如附表一所示，為共有人
19 部分相同之相鄰數不動產，分割之方法不能協議決定，且無
20 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限等情事，
21 爰依共有之法律關係提起本訴，並聲明：兩造共有系爭土地
22 應合併依附圖一所示之方法為分割。

23 三、被告則以：

24 (一)被告宋巧雯、宋美玲（下稱被告宋巧雯等二人）以：希望變
25 價分割等語，資為抗辯，並聲明：兩造共有系爭土地應分別
26 變價分割，所得價金由各共有人按應有部分比例分配。

27 (二)被告柳文政、張寶仁、陳寶玉、張家慈、張順益（下稱被告
28 柳文政等五人）以：不同意合併分割，為使系爭土地價值最
29 大化，應將系爭土地分歸原告共有，再以金錢補償被告等
30 語，資為抗辯，並聲明：1.原告、被告宋巧雯等二人、被告
31 柳文政等五人共有993地號土地，應分歸原告按應有部分比

01 例各二分之一維持共有；2.原告應分別補償被告宋巧雯等二
02 人、被告柳文政等五人如附表二之一所示之金額；3.原告、
03 被告宋巧雯等二人、張寶仁、陳寶玉、張家慈、張順益、王
04 麗美共有995地號土地，應分歸原告按應有部分比例各二分
05 之一維持共有；4.原告應分別補償被告宋巧雯等二人、張寶
06 仁、陳寶玉、張家慈、張順益、王麗美如附表二之二所示之
07 金額。

08 (三)被告王麗美以：995地號土地應分歸伊所有等語，資為抗
09 辯，並聲明：1.兩造共有995地號土地，應分歸被告王麗美
10 所有；2.被告王麗美應分別補償原告、被告宋巧雯等二人、
11 張寶仁、陳寶玉、張家慈、張順益如附表四所示之金額。

12 四、兩造不爭執之事實（訴字(二)卷第227至228、249、270至271
13 頁）：

14 (一)兩造共有系爭土地，共有人及應有部分各如附表一所示，為
15 共有人部分相同之相鄰數不動產，分割之方法不能協議決
16 定，且無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
17 等情事。

18 (二)系爭土地其上房屋之事實上處分權人分別如下：

19 1.門牌號碼高雄市○○區○○街00○00號房屋（下稱鼓南街
20 31、33號房屋，未保存登記）：原告（權利範圍各三分之
21 一）、被告宋巧雯等二人（各六分之一）。

22 2.門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋（下稱鼓南街35號
23 房屋，未保存登記）：宋守忠（即原告叔叔）。

24 3.門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號（即鼓南街31號
25 「後方」）房屋（下稱濱海一路88巷39號房屋，未保存登
26 記）：宋守雄。

27 五、本院得心證之理由：

28 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但
29 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
30 此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
31 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，

01 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有
02 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；
03 以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有
04 部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有
05 人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共
06 有，民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第3項、第4
07 項分別定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由
08 裁量，惟仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效
09 用及全體共有人之利益等情形，為適當公平之分割，最高法
10 院112年度台上字第2697號判決可資參照。

11 (二)經查：

12 1.系爭土地應分別予以分割：

13 (1)兩造共有系爭土地，共有人及應有部分各如附表一所示，分
14 割之方法不能協議決定，且無因物之使用目的不能分割或契
15 約訂有不分割之期限等情事，已如前述（前揭兩造不爭執之
16 事實(一)部分參照），揆諸前揭法律規定，原告依共有之法律
17 關係，請求將系爭土地為分割，為有理由，應予准許。

18 (2)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
19 之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適
20 用前項規定，請求合併分割，但法院認合併分割為不適當
21 者，仍分別分割之，民法第824條第6項定有明文。經查，系
22 爭土地為共有人部分相同之相鄰數不動產乙節，固如前述
23 （前揭兩造不爭執之事實(一)部分參照）。然查，原告就系爭
24 土地之應有部分僅各九分之二而均未過半數，復未舉證另經
25 其他共有人之同意，則其請求合併分割，自屬無據。從而，
26 系爭土地應分別予以分割。

27 2.系爭土地應個別分歸原告按應有部分比例各二分之一維持共
28 有：

29 (1)民法第824條第4項之目的性擴張：

30 ①法院為分割共有物之裁判時，於一定情形下，得「將原物分
31 配於部分共有人」（民法第824條第2項第1款但書），並得

01 「就共有物之一部分仍維持共有」（同條第4項）。依體系
02 解釋，前者係指部分共有人「單獨」取得分得部分所有權之
03 情形，否則後者規定形同具文；再依文義及歷史解釋，後者
04 既已明示就共有物「之一部分」維持共有，並於修正理由中
05 表明該一部分係指「特定部分」，似不包括部分共有人就共
06 有物「之全部」維持共有之情形。

07 ②然部分共有人就共有物之全部維持共有（如分歸甲、乙維持
08 共有，並以金錢補償丙），相較於部分共有人就共有物之一
09 部單獨所有，其餘（或部分）共有人就共有物之他部維持共
10 有（如A部分分歸甲、乙維持共有，B部分分歸丙單獨所有）
11 之情形，並未使共有關係更趨複雜，尚無違反分割共有物旨
12 在消滅或簡化共有關係之立法目的（民法第824條第4項修正
13 理由參照），似無禁止之必要。又此一分割方法保留共有物
14 之全部，於個案中既可避免過度細分而減損經濟效用之弊，
15 且其使部分共有人維持共有，其餘共有人則脫離共有關係，
16 於個案中亦有貼近使用現狀而符合共有物最適利用之可能，
17 並非全無實益。況法院禁止此一分割方法，無礙部分共有人
18 將共有物之應有部分借名登記予其中一人後，再請求法院將
19 共有物之全部分歸該人單獨所有，如此一來既徒增交易成
20 本，亦使法律關係趨於複雜，實非所宜。從而，民法第824
21 條第4項疏未就此情形而為規定，乃係法律漏洞，應將其所
22 稱共有物「之一部分」為目的性擴張，使其及於共有物「之
23 全部或一部」，始符民法第824條於修正後擴充分割方法，
24 俾利法院彈性運用之立法本旨。

25 (2)993地號土地應分歸原告按應有部分比例各二分之一維持共
26 有：

27 ①原告固主張合併依附圖一所示之方法為分割云云。然查，系
28 爭土地不得合併分割，已如前述，縱依附圖一所示之方法分
29 別予以分割，就993地號土地部分，被告柳文政等五人所分
30 得如附圖一編號（d）所示土地，其外觀呈「L」形，使用面
31 積固達171.33平方公尺，而為原告、被告宋巧雯等二人所分

01 得如附圖一編號（a）所示土地面積（85.67平方公尺）之約
02 2倍，惟其所臨東南側濱海一路88巷（路寬約2公尺，訴字（一）
03 卷第272頁）之面寬反而較窄，客觀上顯屬不易利用。遑論
04 原告經本院闡明後，明示拒絕預納費用鑑定附圖一所示分割
05 方法之金錢補償數額（訴字（二）卷第104頁）。從而，原告主
06 張附圖一所示之分割方法，就993地號土地部分，獨厚原
07 告、被告宋巧雯等二人分得如附圖一編號（a）所示經濟價
08 值較高之部分，顯非適當公平之分割方法，自非足採。

09 ②本院固於言詞辯論時職權闡明並詢問兩造就附圖二、附表三
10 之一所示分割方法之意見（訴字（一）卷第360頁、訴字（二）卷第1
11 82至183頁）。然系爭土地既不得合併分割，就993地號土地
12 部分，被告柳文政等五人所分得如附圖二編號b所示土地，
13 因與東北側之鼓南街、東南側之濱海一路88巷均無適宜之聯
14 絡（訴字（一）卷第272頁），恐有成為袋地而使法律關係趨於
15 複雜（民法第789條參照）之虞，尚非適當公平之分割方
16 法，併此敘明。

17 ③被告宋巧雯等二人固主張變價分割云云。然查，就993地號
18 土地部分，北側由東至西依次有：□鼓南街31號房屋（未保
19 存登記，占用面積37平方公尺）為2層磚造房屋，臨鼓南
20 街、濱海一路88巷，現由原告共同居住作為住家使用，該房
21 屋之事實上處分權人為原告（權利範圍各三分之一）、被告
22 宋巧雯等二人（各六分之一）；□鼓南街33號房屋（未保存
23 登記，占用面積33平方公尺）為2層磚造房屋，臨鼓南街，
24 現由原告共同居住作為住家使用，與鼓南街31號房屋相通，
25 該房屋之事實上處分權人為原告（權利範圍各三分之一）、
26 被告宋巧雯等二人（各六分之一）；□鼓南街35號房屋（未
27 保存登記，占用面積46平方公尺）為1層磚造平房，臨鼓南
28 街，現由宋守忠（即原告叔叔）居住作為住家使用，該房屋
29 之事實上處分權人為宋守忠；□濱海一路88巷39號（即鼓南
30 街31號「後方」）房屋（未保存登記，占用面積119平方公
31 尺）為1層磚造房屋，外觀老舊，門戶緊閉，未設門牌，門

01 前貼有「送達濱海一路88巷39號之郵務送達招領通知書」，
02 並於牆面設有電錶，該房屋之事實上處分權人為宋守雄（即
03 宋守忠之弟，訴字(一)卷第338頁）等節，業據本院於112年12
04 月1日現場勘驗屬實，製有勘驗筆錄及現場照片（訴字(一)卷
05 第272、278、281至287頁），並有高雄市鹽埕地政事務所11
06 0年10月21日土地複丈成果圖（訴字(一)卷第195頁）在卷足
07 憑，顯見依993地號土地上各房屋之事實上處分權人及占有
08 情形觀之，全體共有人中以原告關係最切。況原告、被告宋
09 巧雯等二人、宋守忠就993地號土地對被告柳文政等五人
10 有租賃關係存在乙節，復經臺灣高等法院高雄分院110年度重
11 上字第58號確定判決於理由中認定明確。是倘將993地號土
12 地遽以變價分割，既不符該土地之使用現況，亦使該等房屋
13 事實上處分權人與土地所有權人間之衝突繼續存在，不利於
14 土地及房屋之長期利用，顯非適當公平之分割方法。反之，
15 倘依被告柳文政等五人主張分歸原告維持共有之分割方法，
16 既能趨近993地號土地之使用現況，亦可簡化該土地與其上
17 房屋間因分屬不同人所有而生之法律關係，且相較於前揭附
18 圖二所示之分割方法，分割後系爭土地每坪價值較高，此有
19 哲宇不動產估價師事務所不動產報告書（方案二、三，案號
20 PR00000000號）附卷可稽（該報告書摘要第5頁、內文第44
21 至46頁），顯有利於全體共有人。從而揆諸前揭判決意旨，
22 綜合以上各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全體
23 共有人之利益等情形，993地號土地應分歸原告按應有部分
24 比例各二分之一維持共有。

25 (3)995地號土地應分歸原告按應有部分比例各二分之一維持共
26 有：

27 ①原告固主張合併依附圖一所示之方法為分割云云。然查，系
28 爭土地不得合併分割，已如前述。又縱依附圖一所示之方法
29 分別予以分割，就995地號土地部分，被告張寶仁、陳寶
30 玉、張家慈、張順益、王麗美所分得如附圖一編號(c)所
31 示土地，使用面積僅18.5平方公尺，客觀上顯屬不易利用，

01 且其屬畸零地，不得獨立申請建築執照乙節，復經高雄市政府
02 府工務局函覆明確，此有該局112年11月9日高市公務建字第
03 11240787600號函（訴字(一)卷第263至264頁）存卷可查。遑
04 論原告經本院闡明後，明示拒絕預納費用鑑定附圖一所示分
05 割方法之金錢補償數額（訴字(二)卷第104頁）。從而，原告
06 主張附圖一所示之分割方法，就995地號土地部分，獨厚原
07 告、被告宋巧雯等二人分得如附圖一編號（b）所示經濟價
08 值較高之部分，顯非適當公平之分割方法，自非足採。同
09 理，本院職權闡明並詢問兩造意見如附圖二所示之分割方
10 法，就995地號土地部分，被告張寶仁、陳寶玉、張家慈、
11 張順益、王麗美所分得如附圖二編號d所示土地，客觀上亦
12 屬不易利用，尚非適當公平之分割方法，併此敘明。

13 ②被告宋巧雯等二人固主張變價分割；被告王麗美則主張995
14 地號土地應分歸伊所有云云。然查，就995地號土地部分，
15 北側由東至西依次有：□鼓南街31號房屋（占用面積12平方
16 公尺）、□鼓南街33號房屋（占用面積12平方公尺）、□鼓
17 南街35號房屋（占用面積15平方公尺）等節，已如前述，並
18 有高雄市鹽埕地政事務所110年10月21日土地複丈成果圖
19 （訴字(一)卷第195頁）在卷足憑，顯見依995地號土地上各房
20 屋之事實上處分權人及占有情形觀之，全體共有人中仍以原
21 告關係最切。況原告、被告宋巧雯等二人、宋守忠就995地
22 號土地對被告張寶仁、陳寶玉、張家慈、張順益有租賃關係
23 存在乙節，業經本院109年度重訴字第5號判決於理由中認定
24 明確，復經臺灣高等法院高雄分院110年度重上字第58號判
25 決駁回該部分上訴而確定。是倘將995地號土地遽以變價分
26 割，或分歸被告王麗美所有，既不符該土地之使用現況，亦
27 使該等房屋事實上處分權人與土地所有權人間之衝突繼續存
28 在，不利於土地及房屋之長期利用，顯非適當公平之分割方
29 法。反之，倘依被告柳文政等五人主張分歸原告維持共有之
30 分割方法，既能趨近995地號土地之使用現況，亦可簡化該
31 土地與其上房屋間因分屬不同人所有而生之法律關係，且相

01 較於前揭附圖二所示之分割方法，分割後系爭土地每坪價值
02 較高乙節，已如前述，顯有利於全體共有人。從而揆諸前揭
03 判決意旨，綜合以上各共有人之意願、共有物之性質、經濟
04 效用及全體共有人之利益等情形，995地號土地應分歸原告
05 按應有部分比例各二分之一維持共有。

06 3.原告就993地號土地部分，應分別補償被告宋巧雯等二人、
07 被告柳文政等五人如附表二之一所示之金額；就995地號土
08 地部分，應分別補償被告宋巧雯等二人、張寶仁、陳寶玉、
09 張家慈、張順益、王麗美如附表二之二所示之金額：

10 (1)關於共有物之分割，須以金錢補償時，應依原物分割後之總
11 價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人
12 實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其
13 超出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全
14 體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方為
15 公允，最高法院110年度台上字第859號判決可資參照。又法
16 院為裁判分割，如就多筆土地個別為原物分割，並命金錢補
17 償時，應就各筆土地之金錢補償分別諭知，以明法定抵押權
18 擔保債權之範圍，最高法院111年度台上字第1092號判決同
19 此意旨。

20 (2)經查，本院將被告柳文政等五人主張分歸原告維持共有之分
21 割方法送交哲宇不動產估價師事務所鑑定後，該所針對系爭
22 土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市
23 場現況及系爭土地依最有效使用與獨立估價情況下作綜合分
24 析與研判，並採用比較法與土地開發分析法進行評估後，認
25 原告就993地號土地部分，應分別補償未受分配之被告宋巧
26 雯等二人、被告柳文政等五人如附表二之一所示之金額；就
27 995地號土地部分，應分別補償未受分配之被告宋巧雯等二
28 人、張寶仁、陳寶玉、張家慈、張順益、王麗美如附表二之
29 二所示之金額，此有該所不動產報告書（方案二、三，案號
30 PR00000000號）、114年4月23日哲宇估114字第0020號函
31 （訴字(二)卷第215至217頁）附卷可稽，經本院於114年5月7

01 日言詞辯論時提示並告以要旨後，到庭當事人對於該鑑定結
02 果亦均明示：「無意見」等語（訴字(二)卷第227頁），爰依
03 前揭判決意旨，命原告就993地號土地部分，應分別補償被
04 告宋巧雯等二人、被告柳文政等五人如附表二之一所示之金
05 額；就995地號土地部分，應分別補償被告宋巧雯等二人、
06 張寶仁、陳寶玉、張家慈、張順益、王麗美如附表二之二所
07 示之金額。

08 六、綜上所述，原告依共有之法律關係，請求分割系爭土地，尚
09 屬有據，而系爭土地應個別分歸原告按應有部分比例各二分
10 之一維持共有。原告就993地號土地部分，應分別補償被告
11 宋巧雯等二人、被告柳文政等五人如附表二之一所示之金
12 額；就995地號土地部分，應分別補償被告宋巧雯等二人、
13 張寶仁、陳寶玉、張家慈、張順益、王麗美如附表二之二所
14 示之金額，始屬適當，爰依前揭法律規定，判決如主文第1
15 至4項所示。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項
17 後段。

18 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
19 民事第五庭法官 王耀霆

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日

24 書記官 曹德英

25 附圖一：訴字(一)卷第209頁。

26 （備註：編號（a）、（b）部分分歸原告、被告宋巧雯等二人維
27 持共有；編號（c）部分分歸張寶仁、陳寶玉、張家慈、張順
28 益、王麗美維持共有；編號（d）部分分歸被告柳文政等五人維
29 持共有）

- 01 附圖二：訴字(二)卷第109頁。
- 02 (備註：編號a、c部分分歸原告、被告宋巧雯等二人維持共有；
- 03 編號b部分分歸被告柳文政等五人維持共有；編號d部分分歸張寶
- 04 仁、陳寶玉、張家慈、張順益、王麗美維持共有)
- 05 附表一：哲宇不動產估價師事務所不動產報告書(方案二、三，
- 06 案號PR00000000號)摘要第1頁。
- 07 附表二之一：訴字(二)卷第217頁上方。
- 08 附表二之二：訴字(二)卷第217頁下方。
- 09 附表三之一：訴字(二)卷第219頁上方。
- 10 附表三之二：訴字(二)卷第219頁下方。
- 11 附表四：哲宇不動產估價師事務所不動產報告書(方案四，案號
- 12 PR00000000號)摘要第4頁下方。
- 13 附表五：哲宇不動產估價師事務所不動產報告書(方案二、三，
- 14 案號PR00000000號)內文第47頁下方。