

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

112年度新簡字第740號

原告 葉育超

訴訟代理人 鄭植元律師

王又真律師

楊家瑋律師

被告 吳志明

吳介仁

訴訟代理人 吳韶芬

被告 蔡淑涵

蕭能維律師即吳志雄之遺產管理人

石鈺投資有限公司

法定代理人 賴陳梅鳳

被告 力愷投資有限公司

法定代理人 游美怡

被告 吳林見

陳吳美玉

吳美英

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年1月9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及建物，應予合併變價分割，所得

01 價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配。
02 訴訟費用由兩造按如附表三所示訴訟費用負擔比例負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 除被告吳志明、吳介仁、蔡淑涵以外之被告，經合法通知，
06 均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各
07 款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體事項：

09 一、原告主張：

10 緣坐落臺南市○○區○○段000地號土地、274地號土地、27
11 8地號土地（以下各以地號稱之，並合稱系爭土地）及其上
12 門牌號碼臺南市○○區○○路0段00巷00弄0號未辦保存登記
13 建物（下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地）為兩造
14 所共有，應有部分比例如附表二所示，倘以原物分割，各共
15 有人分得之土地恐有部分無法臨路，產生袋地，且面積過
16 小，無法適切使用，又系爭房屋坐落系爭土地，亦無法以原
17 物分割，倘不予合併變賣，將造成系爭房地使用上之浪費，
18 為使系爭房地發揮最大經濟效益及利用價值，爰依民法第82
19 3條第1項前段、第824條第2項第2款、第5項、第6項規定，
20 請求合併變價分割系爭房地，以價金分配於各共有人，應最
21 符合兩造利益，亦最為公平；如認系爭土地因使用分區不同
22 而無法合併分割，則請求分別變價分割系爭房地，並以價金
23 分配於各共有人。並聲明：請求將兩造共有系爭房地予以變
24 賣，所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例分配。

25 二、被告答辯：

26 (一)吳志明：

27 我不同意原告提出之分割方案，希望按原物分割。

28 (二)吳介仁：

29 系爭土地為被告家族數代相傳之祖產，我對系爭土地有極深
30 情感連結，且系爭土地目前仍有父輩親戚居住於系爭房屋，
31 長輩年事已高，若進行變價分割勢必須拆屋還地，致其等流

01 離失所，危害其等居住權益，對長輩之身體、心理及經濟上
02 將是沉重的負擔，故不同意變價分割，請求合併分割按原物
03 分配，以避免土地碎裂化，並維持現有建物完整性與居住現
04 況，被告願配合調整分配位置，確保分割後土地均能與道路
05 有適宜聯絡，系爭房屋坐落土地優先分配與系爭房屋之共有
06 人或願保留建物之被告；我也願按市價以金錢補償方式，受
07 讓原告之應有部分。

08 (三)蔡淑涵：

09 我不同意變價分割，請求按原物分割。

10 (四)蕭能維律師即吳志雄之遺產管理人：

11 以吳志雄之遺產管理而言，並無取得系爭房地任何部分之必
12 要，故同意將系爭房地全部予以變價分割，由全體共有人按
13 應有部分比例分配價金，或將吳志雄所遺應有部分分配予有
14 意取得系爭房地原物之共有人，由其以價金補償。

15 (五)石鈺投資有限公司、力愷投資有限公司：

16 對原告之主張不爭執，同意變價分割。

17 (六)其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
18 狀作任何聲明或陳述。

19 三、得心證之理由：

20 (一)原告起訴請求裁判合併分割系爭房地，為有理由：

21 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
22 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
23 在此限，民法第823條第1項定有明文。故共有物依其使用目
24 的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得
25 隨時請求分割。另按共有人部分相同之相鄰數不動產，各該
26 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
27 共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認
28 合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第824條第6項亦
29 有明定。該條所謂合併分割，係指法院得將相鄰數宗不動產
30 分歸各共有人一宗，或將其合併計算後，各按應有部分計算
31 分得土地之一部而言，最高法院105年度台上字第542號判決

01 意旨可資參照。至地籍測量實施規則第224條「土地因合併
02 申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土
03 地為限」，所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非
04 都市土地指使用分區及編定之使用地類別等規定，乃有關地
05 籍測量實施之作業方法等事項，係就不同宗土地擬合併為一
06 宗土地所設之限制，與數宗共有土地併同辦理共有物分割之
07 情形有別，最高法院103年度台上字第722號判決意旨可資參
08 照。次按「事實上處分權」之本質，雖屬所有權權能之集
09 合，得為讓與之標的，並具財產權之性質，然其不能與「不
10 動產物權」等同視之，既非「不動產物權」，自無民法第75
11 9條「非經登記，不得處分其『物權』」規定之適用。再依
12 民法第831條「本節（即民法物權編第四節共有）規定，於
13 所有權以外之財產權，由數人共有或共同共有者準用之」之
14 規定，顯然「所有權」以外之其他財產權，包括所謂之「事
15 實上處分權」，倘係由數人分別共有或共同共有者，當亦得
16 成為法院裁判分割之客體，臺灣高等法院94年度重家上字第
17 19號民事判決、臺灣高等法院暨所屬法院103年法律座談會
18 民事類提案第5號審查意見可資參照。

19 (二)經查，系爭房地之共有人暨應有部分如附表二所示，業據原
20 告提出系爭土地之登記第一類謄本為證（新簡字卷第303頁
21 至第313頁），並有臺南市政府財政稅務局新化分局南市財
22 新字第1143033819號函在卷可稽（新簡字卷第435頁至第449
23 頁），系爭土地為相鄰之土地，業經本院會同臺南市永康地
24 政事務所地政人員到場履勘確認無訛，並有臺南市永康地政
25 事務所113年12月24日所測量字第1130117925號函所附複丈
26 成果圖（下稱系爭複丈成果圖）在卷可稽（新簡字卷第355
27 頁），雖系爭房地之共有人並未完全相同，惟共有人即被告
28 吳志明、吳介仁、蔡淑涵均到庭表示同意合併分割系爭房地
29 （新簡字卷第181頁），被告石鈺投資有限公司（下稱石鈺
30 公司）、力愷投資有限公司（下稱力愷公司）亦均具狀表示
31 同意原告分割方案（新簡字卷第53頁至第63頁），加計原告

01 應有部分後，各不動產均已達應有部分過半數共有人之同
02 意，而得依前揭規定合併分割。又系爭土地之使用分區雖有
03 不同，且系爭房屋為未辦保存登記建物，惟揆諸前揭說明，
04 可知法律並未禁止使用分區不同之土地不得為合併分割，且
05 所有權以外之其他財產權，包括所謂事實上處分權，倘係由
06 數人分別共有或共同共有者，亦得成為法院裁判分割之客
07 體。本件兩造未訂有不分割之約定，系爭房地亦無因法令規
08 定、使用目的而不能分割之情形，原告既為系爭房地共有人
09 之一，本即得隨時請求分割系爭房地，而吳志明等人雖同意
10 合併分割系爭房地，惟表示不同意變價分割，希望採取原物
11 分割等語，足認兩造對於分割方法未能達成協議，揆諸前開
12 規定，原告起訴請求裁判合併分割系爭房地，確屬有據。

13 (三)系爭房地應以變價分割之方式為適當：

- 14 1.按共有物之分割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
15 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
16 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共
17 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
18 人；二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
19 於各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
20 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中
21 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
22 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得
23 就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項至第4項
24 分別定有明文。又裁判上定共有物分割之方法，法院本有自
25 由裁量權，不受任何人主張之拘束，應斟酌各共有人之意願
26 及利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用、土地整體
27 利用價值，並兼顧共有物之使用現況，維持全體共有人之公
28 平與經濟原則，其分割方法始得謂為適當。
- 29 2.本件雖有部分被告主張應以原物分割，惟迄今仍未就原告請
30 求合併分割之系爭房地提出完整、具體之原物分割方案，亦
31 未能就所稱願價購原告應有部分之價金，與原告達成合意，

01 且查273地號、274地號、278地號土地之面積分別為473.81
02 平方公尺、76.91平方公尺、3.66平方公尺，其上系爭房屋
03 （含建物、水塔）占用面積則為226.45平方公尺，有系爭土
04 地登記第一類謄本、系爭複丈成果圖在卷可稽（新簡字卷第
05 303頁至第313頁、第355頁），系爭房屋占用系爭土地將近
06 一半之面積，現況為磚造及水泥造之一層建物，且為吳志
07 明、吳林見居住使用，亦有本院勘驗測量筆錄在卷可按（新
08 簡字卷第339頁），衡情應仍有一定之經濟價值，審酌系爭
09 房屋僅有單一出入口，若以原物分割予全體共有人，將導致
10 各共有人無各自獨立之門戶可供出入，而被告對於如以原物
11 分割後，分得系爭房屋坐落土地之人是否同意繼續供系爭房
12 屋占用，或擬將系爭房屋拆除乙節未為確答（新簡字卷第34
13 0頁），以原物分割顯難維護系爭房屋原有之經濟價值；再
14 者，系爭土地扣除系爭房屋占用部分後，剩餘之土地形狀並
15 非完整，面積亦非甚廣，而系爭土地之共有人人數分別為5
16 人、6人，如按應有部分比例原物分配予全體共有人，每人
17 能分得之面積更為狹小，非但破壞系爭土地之完整性、減少
18 其價值，更難以發揮其經濟上之效用，足認系爭房地以原物
19 合併分配顯有困難。反之，本件若採變價分割方式，將系爭
20 房地合併予以變賣，經由法院之拍賣程序，以參與投標者願
21 出之最高價額賣出，所得價金由兩造按應有部分比例分配，
22 藉由市場行情決定系爭房地之價值，既可發揮系爭房地之最
23 高經濟利用價值，亦可保持系爭房地之完整利用及經濟效
24 用，各共有人亦得藉此充分實現因共有系爭房地所得享有之
25 金錢利益，對兩造均屬有利，被告如認因情感連結、居住需
26 求等因素，希望保有系爭房地，亦可於拍賣程序中依法主張
27 優先承買，不致損及其等利益。準此，審酌系爭房地之性
28 質、型態、現狀、經濟效益、兩造之意願、利益及公平等一
29 切情狀，認將系爭房地予以合併變價分割，所得價金由兩造
30 按附表二所示應有部分比例分配，應屬最為妥適，爰採為本
31 件之分割方法，判決如主文第一項所示。

01 四、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起
02 本件訴訟於法雖屬有據，然實質上並無所謂何造勝訴、敗訴
03 可言，被告之應訴乃法律規定不得不然，兩造所為主張、抗
04 辯，均可認係按當時訴訟程度為伸張或防衛權利所必要，且
05 本件分割結果，全體共有均蒙其利，是本件訴訟費用應由
06 兩造各依其等就系爭房地之應有部分比例分擔，始為公允，
07 爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，酌定訴
08 訟費用負擔如主文第二項所示。

09 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
10 第2項、第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項但
11 書、第87條第1項，判決如主文。

12 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日
13 臺灣臺南地方法院新市簡易庭
14 法 官 陳品謙

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
19 應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日
21 書記官 黃心瑋

22 附表一：

23

| 編 號 | 不動產標示 |
|--------|-------------------------------------|
| 1 | 臺南市○○區○○段000地號土地 |
| 2 | 臺南市○○區○○段000地號土地 |
| 3 | 臺南市○○區○○段000地號土地 |
| 4 | 門牌號碼臺南市○○區○○路0段00巷00弄0號未辦保 存登記建物 |

01 附表二：

02

| 編號 | 共有人 | 應有部分比例 | | | |
|----|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | 273地號 (附表一編號1) | 274地號 (附表一編號2) | 278地號 (附表一編號3) | 系爭房屋 (附表一編號4) |
| 1 | 葉育超 | 60分之1 | 60分之1 | 6分之1 | 6分之1 |
| 2 | 吳志明 | 6分之1 | 6分之1 | 6分之1 | 6分之1 |
| 3 | 吳介仁 | 4分之1 | 4分之1 | 4分之1 | - |
| 4 | 蔡淑涵 | 4分之1 | 4分之1 | 4分之1 | - |
| 5 | 石鈺投資有限公司 | 6分之1 | 6分之1 | - | - |
| 6 | 力愷投資有限公司 | 20分之3 | 20分之3 | - | - |
| 7 | 蕭能維律師即吳志雄之遺產管理人 | - | - | 6分之1 | 6分之1 |
| 8 | 吳林見 | - | - | - | 6分之1 |
| 9 | 陳吳美玉 | - | - | - | 6分之1 |
| 10 | 吳美英 | - | - | - | 6分之1 |

03 附表三：

04

| 編號 | 共有人 | 訴訟費用負擔比例 |
|----|-----------------|----------|
| 1 | 葉育超 | 百分之9 |
| 2 | 吳志明 | 百分之17 |
| 3 | 吳介仁 | 百分之18 |
| 4 | 蔡淑涵 | 百分之18 |
| 5 | 石鈺投資有限公司 | 百分之8 |
| 6 | 力愷投資有限公司 | 百分之8 |
| 7 | 蕭能維律師即吳志雄之遺產管理人 | 百分之8 |
| 8 | 吳林見 | 百分之6 |
| 9 | 陳吳美玉 | 百分之4 |
| 10 | 吳美英 | 百分之4 |

