

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第660號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 蔡惠蘭
訴訟代理人 呂承育律師
複 代理人 王顥源律師
被 告 陳勝義
陳億和
許陳蘭玉
陳楊玉雲
陳淇鏞
0000000000000000
陳俊忠
陳保國
陳明煌
陳龍偉
上二人共同
訴訟代理人
兼 下一人
法定代理人 陳明泰
被 告 保靈宮
陳佳煌
陳良慶
0000000000000000
黃珮瑩
陳江泉
上 一 人
訴訟代理人 陳育才
被 告 陳江海
陳文進
陳嘉霖
陳相省

01 陳佳盟
02 陳鐘雄
03 林羽宸即王辰羽

04 0000000000000000

05 上 一 人

06 訴訟代理人 林麗珠
07 被 告 陳和泉
08 陳淑娥

09 0000000000000000

10 陳枝順
11 陳枝聰
12 陳卉庭
13 陳信宏

14 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月7日言
15 詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地，應分割由原告
18 單獨取得，並由原告按如附表「應受補償金額」欄所示之金額補
19 償被告。

20 訴訟費用由被告按附表「權利範圍」欄所示比例負擔，餘80分之
21 3由原告負擔。

22 事實及理由

23 壹、程序事項：

24 除被告陳江泉、陳淑娥以外之被告經合法通知，均未於最後
25 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情
26 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

27 貳、實體事項：

28 一、原告主張：

29 坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為
30 兩造所共有，原告應有部分比例為80分之3，被告之應有部
31 分比例如附表「權利範圍」欄所示，兩造並無不得分割之約

01 定，亦無因物之使用目的不能分割之情事，爰依法訴請裁判
02 分割。審酌系爭土地面積僅6.18平方公尺，面積狹小，所得
03 利用方式有限，如以原物分割與全體共有人，將導致各共有
04 人取得土地過於零碎，喪失物之效用，再者，與系爭土地相
05 鄰之同區段1466地號、1467地號土地（以下以地號稱之），
06 均為原告所有，同區段1463地號土地（以下以地號稱之），
07 亦為原告所共有（應有部分比例42分之36），系爭土地、14
08 63地號土地之現況均設置有水溝蓋及排水孔，其上僅有放置
09 可移動式盆栽，無建築物或其他地上物，且原告所有之1466
10 地號、1467地號土地如欲與道路相連通，必須經過系爭土地
11 及1463地號土地，原告前已就1463地號土地訴請裁判分割共
12 有物，經本院以113年度新簡字第218號判決分歸原告單獨取
13 得，並由原告以價金補償其餘共有人（下稱系爭另案），是
14 本件如將系爭土地分歸原告單獨取得，應足使土地完整，並
15 促進經濟利用，爰請求將系爭土地分割由原告單獨取得，並
16 由原告以價金補償全體被告。就補償價金部分，依系爭另案
17 就與系爭土地相鄰、使用現況相近之1463地號土地囑託鑑價
18 之結果，認其評估價值為每坪新臺幣（下同）18萬6,000
19 元，應得援用作為本件補償金額之參考依據，尚無另行鑑價
20 之必要。並聲明：如主文第一項所示。

21 二、被告答辯：

22 (一)被告陳枝順、陳枝聰經合法通知，未於最後言詞辯論期日到
23 場，依其等先前到庭陳述：

24 對原告之主張不爭執，同意原告所提分割方案。

25 (二)被告陳江泉、陳淑娥：

26 對原告之主張不爭執，對原告所提分割方案沒有意見。

27 (三)其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出
28 書狀作任何聲明或陳述。

29 三、得心證之理由：

30 (一)原告就系爭土地請求法院裁判分割，為有理由：

31 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，

01 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
02 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
03 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
04 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分割之分
05 配，民法第823條第1項及第824條第1項、第2項分別定有明
06 文。

07 2.經查，系爭土地之所有權為兩造所共有，原告應有部分比例
08 為80分之3，被告之應有部分比例如附表「權利範圍」欄所
09 示，有系爭土地登記第一類謄本在卷可稽（新司簡調字卷第
10 55頁至第67頁），並無因法令規定、使用目的而不能分割之
11 情形，且本件查無共有人間有何不為分割之特約，兩造就系
12 爭土地所有權之分割方法迄今未能達成協議，原告依民法第
13 823條第1項規定，就系爭土地所有權請求法院裁判分割，為
14 有理由，應予准許。

15 (二)系爭土地應依原告所提方案，原物分割由原告單獨取得，並
16 由原告以價金補償全體被告為適當：

17 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
18 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
19 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共
20 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
21 人；二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
22 於各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
23 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中
24 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
25 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得
26 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
27 分別定有明文。又裁判上定共有物分割之方法，法院本有自
28 由裁量權，不受任何人主張之拘束，應斟酌各共有人之意願
29 及利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用、土地整體
30 利用價值，並兼顧共有物之使用現況，維持全體共有人之公
31 平與經濟原則，其分割方法始得謂為適當。

01 2.查系爭土地面積6.18平方公尺，為一南北向延伸、扁平、狹
02 長、略呈三角形之土地，現況設置有水溝蓋及排水孔，其上
03 僅有放置可移動式盆栽，無建築物或其他地上物等情，業據
04 原告陳明在案（新司簡調字卷第53頁），並有系爭土地登記
05 第一類謄本、地籍圖謄本、現場照片在卷可稽（新司簡調字
06 卷第35頁、第55頁至第69頁），堪以認定。審酌系爭土地之
07 面積狹小，且地面下已挖設有排水溝，本身經濟價值有限，
08 然共有人之人數多達28人，如以原物分配與全體共有人，勢
09 必造成系爭土地細分後過於零碎而難以發揮其經濟效用，不
10 利於整體利用。參酌上開地籍圖謄本顯示，系爭土地東側與
11 1463地號土地相鄰，1463地號土地之東側則為1466地號、14
12 67地號土地，其中1466地號、1467地號土地均為原告單獨所
13 有，1463地號土地（面積：13.8平方公尺）則經系爭另案判
14 決分歸原告單獨取得，並由原告以價金補償1463地號土地其
15 餘共有人等情，有土地所有權狀、1463地號土地登記第一類
16 謄本、系爭另案判決在卷可稽（新司簡調字卷第139頁至第1
17 42頁，新簡字卷第171頁至第178頁），可認如將系爭土地分
18 歸原告單獨取得，應足確保上開各筆土地使用之完整性，並
19 提升整體利用價值及經濟效用，而被告均未表明就系爭土地
20 有何利用規劃之需求，應無受原物分配之必要，如由原告以
21 價金補償未受原物分配之被告，亦與被告之利益相符，應認
22 原告所提分割方案，將系爭土地分割由原告單獨取得，並由
23 原告以價金補償全體被告，確與共有人之利益相符，可兼顧
24 各共有人間之公平及土地之利用價值，而屬適當公允之分割
25 方法，爰採為本件之分割方法。

26 3.按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
27 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
28 明文。系爭土地依原告所提分割方案為分割後，僅原告獲分
29 配原物，全體被告未受原物分配，應由原告以金錢補償之。
30 就補償金額部分，審酌系爭另案已就與系爭土地相鄰、使用
31 現況相近之1463地號土地，囑託哲宇不動產估價師聯合事務

01 所鑑價，結果認其評估價值為每坪18萬6,000元，有不動產
02 估價報告書在卷可稽（新簡字卷第95頁至第158頁），而系
03 爭土地面積較1463地號土地更為狹小，本身經濟價值有限，
04 為避免使兩造另行負擔囑託鑑定系爭土地市價所生鑑定費
05 用，害及兩造本件訴請裁判分割共有物所能獲致之實體利
06 益，並審酌兩造意願（新簡字卷第87頁、第234頁至第235
07 頁），應認得逕予援用上開系爭另案之鑑價結果，作為本件
08 補償金額之參考依據，而無再行囑託鑑定之必要。而系爭土
09 地面積為6.18平方公尺，約1.87坪，參酌上開系爭另案鑑價
10 結果，以每坪價值18萬6,000元計算，系爭土地評估價值為3
11 4萬7,820元，基此計算，原告應補償各被告之金額，應如附
12 表「應受補償金額」欄所示，爰就本件分割及補償方法判決
13 如主文第一項所示。

14 四、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起
15 本件訴訟於法雖屬有據，然實質上並無所謂何造勝訴、敗訴
16 可言，被告之應訴乃法律規定不得不然，兩造所為主張、抗
17 辯，均可認係按當時訴訟程度為伸張或防衛權利所必要，且
18 本件分割結果，全體共有人均蒙其利，是本件訴訟費用應由
19 兩造依系爭土地原有之應有部分比例分擔，始為公允，爰依
20 民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，酌定訴訟費
21 用負擔如主文第二項所示。

22 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
23 第2項、第80條之1、第85條第1項但書、第87條第1項、第38
24 5條第1項前段，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
26 臺灣臺南地方法院新市簡易庭
27 法 官 陳品謙

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

03 書記官 黃心瑋

04 附表：被告應受補償金額

05

臺南市○○區○○段0000地號土地，面積6.18平方公尺，約1.87坪，以每坪價值新臺幣（下同）18萬6,000元計算，評估價值為34萬7,820元，按被告各自權利範圍計算應受補償金額如下（元以下四捨五入）：

編號	被告姓名	權利範圍	應受補償金額 (新臺幣)
1	陳勝義	80分之1	4,348元
2	陳億和	40分之1	8,696元
3	許陳蘭玉	80分之1	4,348元
4	陳楊玉雲	160分之1	2,174元
5	陳淇鏞	160分之1	2,174元
6	陳俊忠	160分之1	2,174元
7	陳保國	400分之29	2萬5,217元
8	陳明煌	60分之1	5,797元
9	陳佳煌	48分之1	7,246元
10	陳良慶	48分之1	7,246元
11	黃珮瑩	80分之3	1萬3,043元
12	陳江泉	32分之1	1萬0,869元
13	陳江海	32分之1	1萬0,869元
14	陳文進	32分之1	1萬0,869元
15	陳嘉霖	24分之1	1萬4,493元
16	陳相省	400分之11	9,565元

(續上頁)

01

17	陳佳盟	60分之1	5,797元
18	陳鐘雄	80分之7	3萬0,434元
19	陳龍偉	60分之1	5,797元
20	王辰羽	4分之1	8萬6,955元
21	陳和泉	20分之1	1萬7,391元
22	陳淑娥	40分之1	8,696元
23	陳枝順	64分之1	5,435元
24	陳枝聰	64分之1	5,435元
25	陳卉庭	24分之1	1萬4,493元
26	保靈宮	160分之1	2,174元
27	陳信宏	80分之3	1萬3,043元