

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

110年度營簡字第361號

原告 王振南 住○○市○里區○○路00號

訴訟代理人 陳進長律師

被告 王振瑞

欣鴻建設股份有限公司

上 一 人

法定代理人 王興隆

被 告 王守玄

馬榮霖

金筠婕

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年3月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○之○地號土地，面積七
十四點二六平方公尺、同段○○○地號土地，面積三十一點五二
平方公尺之土地，應分割如附表二所示。

原告、被告王振瑞各應依附表三所示之金額補償其餘共有人。

訴訟費用由兩造按如附表一所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共
有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟
法第56條第1項規定所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須
合一確定之固有必要共同訴訟（最高法院42年台上字第318
號判例意旨參照）。次按，訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關
係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經
兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第
254條第1項、第2項前段亦有明定。經查，本件原告原以被
告王振瑞、訴外人許天興、許天誠、許富凱、許木松、許獻

01 升、許淑美（下稱許天興等6人）為被告，起訴請求分割坐
02 落臺南市○○區○○段000○○0000地號土地（以下分稱為
03 系爭000之0、000地號土地，合稱系爭土地）；嗣許天興等6
04 人就系爭土地之應有部分540分之348已於訴訟繫屬中移轉被
05 告欣鴻建設股份有限公司、王守玄、馬榮霖、金筠婕（下稱
06 欣鴻公司等4人），並已辦理所有權移轉登記，有系爭土地
07 之土地建物查詢資料各1份附卷可稽（見本院卷二第19頁至
08 第26頁），被告欣鴻公司等4人復於民國110年12月20日具狀
09 聲請代許天興等6人承當訴訟，且經兩造同意（見本院卷一
10 第339頁至第341頁，本院卷二第93頁、第107頁至第109
11 頁），揆之前開法律規定，並無不合，應予准許。

12 二、本件被告王振瑞未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
13 386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為
14 判決。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：系爭土地為兩造共有，應有部分比例各如附表一
17 所示。系爭土地並無存有不能分割之情事，或以契約訂有不
18 分割之期限，然兩造無法達成自行分割之協議，為此，依民
19 法第823條第1項、第824條第2項第1款、第3項、第4項規
20 定，請求分割系爭土地，將系爭土地內如臺南市佳里地政事
21 務所110年12月8日法囑土地字第79200號收件之土地複丈成
22 果圖（下稱附圖）所示編號A、C部分均分歸原告及被告王振
23 瑞（下稱原告2人）取得並維持共有，如附圖所示編號B、D
24 部分均分歸被告欣鴻公司等4人取得並維持共有，以與系爭3
25 39地號土地北側相鄰同段342、340地號土地之使用現況及所
26 有人相符，並由原告2人以金錢補償被告欣鴻公司等4人等
27 語。並聲明：如主文第1、2項所示。

28 二、被告欣鴻公司等4人則以：同意依原告主張之方案分割及受
29 金錢補償等語。

30 三、被告王振瑞經合法送達，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
31 書狀作何聲明或陳述。

01 四、得心證之理由：

02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

03 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
04 在此限。民法第823條第1項定有明文。故共有物依其使用目
05 的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得
06 隨時請求分割（最高法院19年上字第1853號判例意旨可
07 參）。經查，系爭土地現為兩造共有，各共有人暨其應有部分
08 比例如附表一所示等情，業據原告提出系爭000之0地號土
09 地之土地登記第三類謄本1份、系爭000地號土地之土地登記
10 第二類謄本影本1份為證（見本院卷一第131頁至第135頁、
11 第137頁至第139頁），及本院依職權查詢系爭土地之土地建
12 物查詢資料各1份在卷足憑（見本院卷二第19頁至第26
13 頁）。次查，原告主張系爭土地並無物之使用目的不能分割
14 或以契約訂有不分割之期限，且無不分割之約定，為到庭之
15 被告所不爭執，另被告王振瑞並未到庭，亦未提出書狀表示
16 意見。此外，本院復查無系爭土地有民法第823條第1項但書
17 不能分割之情形。從而，原告依上開規定，訴請分割系爭土
18 地，洵屬有據，應予准許。

19 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
20 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
21 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

22 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
23 有困難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分配時，
24 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得
25 以金錢補償之；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必
26 要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1
27 項、第2項第1款、第3項、第4項分別定有明文。復按法院定
28 共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有
29 人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及
30 公共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89
31 年度台上字第724號判決意旨參照）。又按法院裁判分割為

01 形成之訴，關於定分割方法，固應由法院依職權為公平之裁
02 量，採取最適當之方法為分割，以符合共有人之利益，不受
03 共有人所主張分割方法之拘束，惟共有物之分割，既採原物
04 分割為原則，如原物分配有事實或法律上之困難，致不能依
05 應有部分為分配者，始得為全部原物分配以外之分配方法。

06 (三)經查，本件分割共有物事件起訴時經本院訂期調解，惟因部
07 分共有人經合法通知未到，致調解無法成立，業有本院110
08 年度營司簡調字第84號卷宗可憑，堪認兩造就系爭土地確已
09 無法以協議方式分割。次查，系爭土地為東西向長條形，其
10 中系爭000之0地號土地部分為柏油路，系爭000地號位於系
11 爭000之0地號土地北側約坐落於被告王瑞振之子所有，門牌
12 號碼臺南市○○區○○000號之0房屋大門處等情，業據本院
13 會同臺南市佳里地政事務所之地政人員前往現場履勘，並囑
14 託地政人員測量屬實，有本院111年1月6日勘驗筆錄1份、現
15 況照片6張、空照圖2張、臺南市佳里地政事務所112年3月17
16 日所測量字第1120024530號函檢附之110年12月8日法囑土地
17 字第79200號收件之土地複丈成果圖1份，及原告提出之地籍
18 圖謄本影本1紙附卷可稽（見本院卷一第383頁至第400頁，
19 本院卷二第105頁，本院卷一第73頁）。再查，系爭000地號
20 土地相鄰北側之同段342地號土地為原告2人及訴外人王文榮
21 共有，同段340地號土地則為被告欣鴻公司所有，亦有原告
22 提出上開土地之土地登記第一類謄本在卷足憑（見本院卷一
23 第89頁至第95頁）。本院審酌：原告提出之分割方案係以系
24 爭000地號土地北側之同段342、340地號土地地界向南延
25 伸，將如附圖所示編號A、C部分土地分歸原告2人取得並維
26 持共有，將如附圖所示編號B、D部分土地分歸被告欣鴻公司
27 等4人取得並維持共有，已考量原告2人及被告欣鴻公司分別
28 為北側之同段342、340地號土地之共有人或所有人，依此方
29 案原物分配，共有人均可將分得部分與相鄰土地合併利用，
30 亦可藉此釐清共有人間之產權及提升系爭土地與周圍地之整
31 體效益；被告欣鴻公司等4人均同意原告之分割方案及維持

共有（見本院卷二第94頁，本院卷一第337頁），且原告2人彼此間互有親戚關係（見調字卷第69頁、第83頁），則令其等維持共有狀態，待各共有人日後一併商議使用方式，應有助於其間自行協商運用所分得土地之整體規劃，而有民法第824條第4項得維持共有之情形。本院綜合前述系爭土地及周圍地之使用狀況、經濟效用、共有人之意願及利益等一切情狀後，認依原告主張之方案將系爭土地原物分配，確係符合土地利用之最大經濟效用及全體共有人利益之分割方案，而為妥適。

(四)又按，法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有入中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。關於共有物之分割，如依原物之數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，依其價值按其應有部分比例分配，仍不失為以原物分配於各共有人，否則不顧慮經濟上之價值，一概按其應有部分核算之原物數量分配者，將顯失公平，惟依其價值按應有部分比例分配原物，如有害經濟上之利用價值者，應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，得以金錢補償之（最高法院57年台上字第2117號、63年台上字第2680號判例要旨參照）。本院認將系爭土地依原告主張之方案分割，乃符合土地利用及經濟效益之分割方式，業如前述，但考量被告欣鴻公司等4人所取得之土地面積，尚不足其等應有部分所應分得，為求公允，自有依民法第824條第3項規定為金錢補償之必要。再衡以當事人對於共有土地分割後，自己實際分得部分之經濟價值，與按應有部分之比例應受分配之價值是否相當，應最為關切，而被告欣鴻公司等4人於本院審理時，亦表示對原告提出金錢補償之金額即本件送往現代地政不動產估價師聯合事務所鑑估應受找補之金額並無意見（見本院卷二第94頁），爰參酌上開鑑估之結果，命原告2人各對被告欣鴻公司等4人補償如附表三所示

之金額，以衡平分割後各共有人本於其應有部分取得價值之落差。

(五)另按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；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；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。民法第824條之1第1項至第3項規定甚明。是關於抵押權移存於抵押人所分得部分，祇須符合民法第824條之1第2項但書各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明。查被告欣鴻公司前於110年10月7日將其就系爭土地之應有部分540分之348設定擔保債權總金額新臺幣（下同）為15,000,000元之最高現額抵押權予訴外人臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行），有本院職權查詢系爭土地之土地建物查詢資料各1份在卷可稽（見本院卷二第19頁至第26頁）。嗣土地銀行經本院告知訴訟未到庭，亦未聲明參加訴訟，有送達證書2紙在卷可查（見本院卷一第273頁，本院卷二第85頁），揆之前揭規定，該受告知人之抵押權，於本件共有物分割之效力發生即本件判決確定時，應僅得移存於抵押義務人所分得之部分及其受補償之金錢，並準用民法第881條第2項之規定，抵押權人對抵押債務人之金錢補償債權有權利質權，併此敘明。

六、綜上所述，原告依民法第823條第1項、民法第824條第2項第1款、第3項、第4項規定，請求分割將系爭土地分割，應屬有據，併依系爭土地之使用現況、應有部分比例、共有人之意願及利益各節，認應將系爭土地依附表二所示之方式分割，復由原告2人按附表三所示之金額補償被告欣鴻公司等4人，為對兩造公平並符經濟效益之分割方法，爰判決如主文第1、2項所示。

七、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件乃因分割共有物涉訟，共有物分割方法係考量全體共有人利益所定，兩造均同受其利，若全由一造或敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰依前開說明，審酌兩造就系爭土地之應有部分比例及本件訴訟乃原告所提起，認本件訴訟費用應依兩造之應有部分比例，各負擔如附表一所示。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第78條、第85條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 21 日
柳營簡易庭 法 官 徐安傑

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 112 年 4 月 21 日
書記官 謝靜茹

附表一（兩造就系爭000之0、000地號土地應有部分比例）

編號	共有人	應有部分比例（即訴訟費用負擔比例）
1	原告王振南	135分之16
2	被告王振瑞	135分之32
3	被告欣鴻建設股份有限公司	540分之87
4	被告王守玄	540分之87
5	被告馬榮霖	540分之87

01

6	被告金筠婕	540分之87
---	-------	---------

02

03

04

05

附表二（各編號土地之面積、位置即如臺南市佳里地政事務所110年12月8日法囑土地字第79200號收件之土地複丈成果圖所示）：

附圖編號	土地面積（平方公尺）	分割方式
A部分	23	分歸原告2人取得並維持分別共有（應有部分分別為3分之1、3分之2）
C部分	21	
B部分	51.26	分歸被告欣鴻建設股份有限公司等4人取得並維持分別共有（應有部分各為4分之1）
D部分	10.52	

06

07

08

附表三（共有人相互找補金額表，參見現南估字第1111027168號不動產估價報告書第5頁；幣別為新臺幣）：

應受補償人	原告應補償之金額	被告王振瑞應補償之金額	合計
被告欣鴻建設股份有限公司	31,280元	62,562元	93,842元
被告王守玄	31,281元	62,561元	93,842元
被告馬榮霽	31,281元	62,561元	93,842元
被告金筠婕	31,281元	62,561元	93,842元
合計	125,123元	250,245元	375,368元