

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

112年度營簡字第530號

原告 蔡葉

訴訟代理人 吳明勳

沈聖瀚律師

被告 王紹銘（兼韓南之承當訴訟人）

訴訟代理人 王建輝

被告 陳明義

李玟萱（即李武璋之承受訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有臺南市○○區○○段00地號（即重測前臺南市○○區○○段○○○○段00000地號）、面積970.47平方公尺土地，應分割如附圖二所示：即編號甲面積97.11平方公尺土地分歸被告陳明義取得；編號乙面積526.85平方公尺土地分歸原告蔡葉取得；編號丙面積287.21平方公尺土地分歸被告王紹銘取得；編號丁面積59.3平方公尺土地分歸被告李玟萱取得。

被告王紹銘、陳明義應分別補償原告蔡葉、被告李玟萱如附表二所示之金額。

訴訟費用由兩造按附表一所示應負擔之訴訟費用比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。當事人喪

01 失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序
02 在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然
03 停止。又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得
04 為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受
05 訴訟。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達
06 於他造。民事訴訟法第168條、第170條、第175條第1、2項
07 及第176條分別定有明文。本件原告起訴請求分割兩造共有
08 坐落於臺南市○○區○○○段○○○○段00000地號（經重
09 測為臺南市○○區○○段00地號）土地（下稱系爭土地），
10 系爭土地原共有人李武璋於訴訟程序進行之民國112年10
11 月2日死亡，原告於112年11月7日原具狀主張李武璋之繼承
12 人為康李美蓉、李伊姍、李錦華、李玟萱、李庭頤，並聲
13 明由其等人承受訴訟，嗣查得李美蓉、李伊姍、李錦華、
14 李庭頤已向本院聲請拋棄繼承，且李武璋之應有部分已由李
15 玟萱一人於112年12月27日辦理繼承登記完畢，乃撤回李美
16 蓉、李伊姍、李錦華、李庭頤承受訴訟之聲請，是本件李
17 武璋部分之訴訟，應由被告李玟萱承受訴訟。

18 二、再按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
19 於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承
20 當訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或
21 第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第
22 254條第1項、第2項亦分別定有明文。系爭土地原共有人即
23 被告韓南於原告起訴後之112年8月間以贈與為登記原因，將
24 其應有部分合計5724分之200移轉登記予被告王紹銘，有土
25 地所有權贈與移轉契約書、系爭土地之土地建物查詢資料各
26 1份附卷可稽，被告王紹銘於112年11月15日本院言詞辯論期
27 日當庭聲請代韓南承當訴訟，且經兩造同意，合於上開規
28 定，亦應予准許。

29 貳、實體方面：

30 一、原告主張：

31 (一)原告、被告韓南、李武璋、王紹銘、陳明義原為系爭土地之

01 共有人，惟被告韓南已於112年8月間將其應有部分5724分之
02 200移轉登記予被告王紹銘，另被告李武璋於112年10月2日
03 死亡，其應有部分1080分之66已由被告李玟萱繼承，並於11
04 2年12月27日辦理繼承登記完畢。

05 (二)系爭土地現登記為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附
06 表一所示。因兩造就系爭土地並無不分割之約定，而依系爭
07 土地之使用目的，亦無不能分割之情事，且無法達成協議分
08 割，爰依民法第823條、第824條之規定訴請分割系爭土地，
09 並請求依附圖一（下稱甲案）分割，甲案原告、被告陳明
10 義、王紹銘取得土地之形狀及面積尚屬完整且規則，原告亦
11 得充分利用所分得土地，是考量原告分得土地之完整性與整
12 體利用價值，應依甲案分割。被告王紹銘所提出之如附圖二
13 （即乙案），被告李玟萱所分得土地呈三角形，面積僅約18
14 坪，實屬畸零地，顯難有利用之價值，且該方案原告分得之
15 乙部分土地，呈L型之不規則狀，土地難以利用，並不適
16 當，應以甲案為合理、適當，原告並願依長信不動產估價師
17 聯合事務所不動產估價報告書（下稱系爭鑑價報告）之鑑定
18 結果，各補償被告王紹銘211,283元、被告李玟萱106,300元
19 等語。

20 (三)並聲明：

- 21 1.兩造共有系爭土地分割如甲案所示：即編號①面積97.11平
22 方公尺土地分歸被告陳明義取得；編號②面積167.01平方公
23 尺土地分歸被告王紹銘取得；編號③面積706.35平方公尺土
24 地分歸原告蔡葉取得。
- 25 2.被告陳明義應各補償被告王紹銘7,240元、被告李玟萱3,643
26 元。
- 27 3.原告蔡葉應各補償被告王紹銘211,283元、被告李玟萱106,3
28 00元。

29 二、被告方面：

30 (一)被告王紹銘陳稱：不同意原告所主張之甲案，系爭土地上上
31 有被告所有之門牌號碼白河區虎山里木屐寮46之1號房屋

01 (下稱46之1號房屋)坐落，該房屋係坐東朝西方向興建，
02 房屋大門係在西北側，需有出入通道延伸至東側之柏油道路
03 供進出，故請求依被告所提出之乙案分割，亦同意依系爭鑑
04 價報告鑑定結果補償價金給原告及被告李玟萱等語。

05 (二)被告陳明義陳稱：對甲、乙案均無意見，均同意，亦同意鑑
06 價報告意見等語。

07 (三)被告李玟萱陳稱：同意分割，但要分得土地，支持乙案，不
08 同意甲案之方割方式等語。

09 三、得心證之理由：

10 (一)查原告主張系爭土地原為原告與原共有人韓南、李武璋、被
11 告王紹銘、陳明義所共有，惟原共有人韓南已於112年8月間
12 將其應有部分5724分之200移轉登記予被告王紹銘，另原共
13 有人李武璋於112年10月2日死亡，其應有部分1080分之66已
14 由被告李玟萱繼承，並於112年12月27日辦理繼承登記完
15 畢，是系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附
16 表一所示等情，業據提出系爭土地登記第一類謄本、地籍圖
17 謄本、被繼承人李武璋戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承人
18 戶籍謄本為證，且為被告所不爭執，自堪信為真實。

19 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
20 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
21 在此限，民法第823條第1項定有明文。又按農業發展條例所
22 稱耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、
23 山坡地保育區及森林區之農牧用地。每宗耕地分割後每人所
24 有面積未達0.25公頃者，不得分割。但該條例89年1月4日修
25 正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有，及該條例89年
26 1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有，不在此
27 限。前項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有
28 者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗
29 數，不得超過共有人人數，農業發展條例第3條第11款、第1
30 6條第1項第3款、第4款、第2項分別定有明文。查本件兩造
31 共有之系爭土地，並未有不分割之約定，又系爭土地之使用

01 分區、用地類別為一般農業區、農牧用地，屬農業發展條例
02 第3條第11項定義之「耕地」，故土地分割須依據農業發展
03 條例第16條規定辦理。再系爭土地在農業發展條例89年1月4
04 日修正施行前之共有人數為7人，條例修正後部分共有人雖
05 有買賣、繼承等所有權移轉情形，惟共有關係未曾中止或消
06 滅，得依農業發展條例第16條第1項第4款分割為單獨所有，
07 可分割為5筆，業經臺南市白河地政事務所以112年9月28日
08 所測字第1120091320號查覆說明在卷（見本院卷第35至36
09 頁），而原告、被告王紹銘分別提出之甲、乙分割方案，分
10 別係將系爭土地分割為3筆、4筆土地，均未逾共有人人數，
11 是均符合農業發展條例第16條第1項第4款、第2項、耕地分
12 割執行要點第11點第1項之規定，應得分割為單獨所有，又
13 原告起訴前無法與全部共有人達成協議，經本院通知全體共
14 有人開庭後，就分割方法仍無法達成一致之協議，揆諸前揭
15 規定，則原告請求分割系爭土地，自屬有據，應予准許。

16 (三)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
17 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
18 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
19 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
20 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
21 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
22 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
23 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
24 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，
25 因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
26 持共有。民法第824條第1項、第2項、第3項、第4項分別定
27 有明文。又分割共有物時，法院應參酌當事人之聲明、共有
28 物之客觀情狀、性質、經濟效用、各共有人之使用現狀及全
29 體共有人之利益等情狀公平決之；又分割共有物固不受分管
30 契約之拘束，惟儘量依各共有人使用現狀定分割方法，以維
31 持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一

01 種原則。本院審酌系爭土地之客觀情狀、使用現況、其經濟
02 效用及兩造之主張，認應以被告王紹銘所主張之附圖二所示
03 方案較為公平、適當，其理由如下：

04 1.有關係爭土地之臨路及使用狀況，經本院會同兩造及地政人員於112年11月15日至現場勘驗結果為：系爭土地東側鄰約
05 寬4公尺之柏油道路，北、西、南側均無鄰路；系爭土地北
06 側有門牌號碼臺南市○○區○○○00○0號之磚造2層樓房屋
07 （下稱46之3號房屋）1棟，該建物為被告陳明義之父親於
08 6、70年間興建，現由被告陳明義居住使用；系爭土地中間
09 有福德宮及其廣場，南側則有門牌號碼臺南市○○區○○○
10 00○0號之磚造RC2層樓房屋1棟，係被告王紹銘之父親於70
11 年間興建，房屋為被告王紹銘兄弟3人共有，現出租他人使
12 用等情，有本院112年11月15日勘驗筆錄、現場照片、空照
13 圖在卷可憑，並有臺南市白河地政事務所所測量之現場建物
14 位置及面積之複丈成果圖在卷可稽，兩造對此亦均不爭執，
15 應可認定。又被告王紹銘主張46之1號房屋係坐東朝西興
16 建，房屋大門係在西北側等情，亦有現場照片可憑，亦屬事
17 實。
18

19 2.本院審酌被告王紹銘所提出之乙案，係依各共有人應有部分
20 分配土地，各共有人所分得之土地亦均有臨東側4公尺之柏
21 油道路，可對外通行，所分得之土地面積，與其等應有部分
22 計算所能分得之土地面積亦大致相符，被告陳明義所分配之
23 編號甲位置及被告王紹銘所分配之編號丙位置，均與渠等目
24 前使用之46之3號房屋、46之1號房屋之位置相符，可避免渠
25 等所居住使用之房屋因系爭土地分割而衍生拆除之風險，至
26 被告李玟萱所分得之編號丁所示土地雖略呈三角形，面積僅
27 59.3平方公尺，惟此係因系爭土地地形為略呈三角形之不規
28 則狀，且李玟萱之應有部分較少所致，而被告李玟萱已同意
29 分配該位置，對其亦無不利益，是上開分割方案符合共有
30 人之意願，亦符合使用現況，應屬適當。

31 3.原告雖主張乙案分配給原告之乙部分呈不規則狀及被告李玟

01 萱所分配之土地面積過小無經濟價值而主張應依甲案分割為
02 適當，惟共有物之分割，以原物分割為原則，如無法為原物
03 分割，才考慮變價分割或另予補償，而系爭土地並無無法原
04 物分割予被告李玟萱之情形，而被告李玟萱已明確主張要分
05 得土地，雖依其應有部分能分得之土地面積不大，但此係被
06 告李玟萱如何使用其所分得之土地之自由，如採原告所主張
07 之甲案分割，無異強令被告李玟萱出售其應有部分予原告，
08 對被告李玟萱顯不公平，至原告主張乙案由原告分得之土地
09 呈不規則部分，依原告所提出之甲案，原告所分得之編號3
10 土地亦呈不規則，是該部分乃係因系爭土地本身即呈三角形
11 狀所致，原告以此主張乙案不適當顯無足採，再者，依甲案
12 分割，被告王紹銘、李玟萱均未能按其應有部分分配土地，
13 原告卻多分得將近172平方公尺之土地，此乃係強令被告王
14 紹銘、李玟萱出售應有部分之分割方式，對其等明顯不公
15 平，是兩相比較後，應以被告王紹銘所主張之乙案分割方案
16 較可符合土地原使用現況，並顧各共有人間之公平及土地之
17 利用價值，爰採為本件之分割方法，判決如主文第1項所
18 示。

19 四、再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
20 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
21 有明文。又法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害
22 關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有
23 人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其
24 價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。關於共有物之
25 分割，如依原物之數量按其應有部分之比例分配，價值顯不
26 相當者，依其價值按其應有部分比例分配，仍不失為以原物
27 分配於各共有人，否則不顧慮經濟上之價值，一概按其應有
28 部分核算之原物數量分配者，將顯失公平，惟依其價值按應
29 有部分比例分配原物，如有害經濟上之利用價值者，應認有
30 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
31 情形，得以金錢補償之。依前所述，本院雖認系爭土地依乙

01 案分割符合共有人之利益而屬適當，然兩造分得土地之個別
02 條件有所差異，其經濟效益及價值尚有區別，是分割後取得
03 之土地價值亦未必相同，本院為瞭解各共有人分得部分之價
04 值與其應有部分是否相等，囑託長信不動產估價師聯合事務
05 所鑑定如依乙案分割，各筆土地價值是否相等？如各共有人
06 分得部分之價值與其應有部分不相等，各共有人應就其所分
07 得之土地互為如何之金錢補償？經該事務所鑑定後，認各共
08 有人應相互找補金額如附表二所示，有系爭鑑價報告在卷可
09 稽，本院審酌該鑑價報告係由專業估價師進行一般因素、區
10 域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使
11 用等為專業意見分析，並依不動產估價技術規則採用比較法
12 之估價方法進行評估所製作之鑑定結果，內容詳實客觀有
13 據，且兩造對鑑定結果亦無爭執，故認系爭鑑價報告之鑑定
14 結果應為可採，而得採為系爭土地分割後，共有人間應如何
15 為金錢補償之依據，爰依此判決如主文第2項所示。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 本院審酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

18 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
19 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
20 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
21 文。查分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何
22 種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利
23 益，以決定適當之分割方法。本件原告請求分割共有物，因
24 兩造均獲得利益，如僅由敗訴之一方負擔，本院認為顯失公
25 平，爰審酌兩造獲得之利益及就系爭土地應有部分之比例，
26 判決本件訴訟費用應由兩造依附表一所示應有部分比例負
27 擔。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

30 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

31 法 官 童來好

01 以上正本證明與原本無異。

02 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
03 上訴理由（須附繕本）。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

05 書記官 吳昕儒

06 附表一：

07

土地坐落：臺南市白河區虎山段93地號（重測前：糞箕湖段木屐寮小段483-8地號）				
面積：970.47平方公尺				
編號	姓 名	應有部分比例	應負擔之訴訟費用比例	備 註
1	原告蔡葉	1080分之594	1080分之594	
2	被告王紹銘	5724分之1694	5724分之1694	
3	被告陳明義	5724分之532	5724分之532	
4	被告李玟萱	1080分之66	1080分之66	原共有人李武璋

08 附表二：

09

編號	應提供補償人	應受補償人	應提出及受補償金額 (新臺幣：元)
1	被告陳明義	原告蔡葉	10,020元
		被告李玟萱	448元
2	被告王紹銘	原告蔡葉	8,580元
		被告李玟萱	383元