

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

112年度營簡字第597號

原告 陳致銘

訴訟代理人 陳運如

被告 張基山

張基鴻

張鈞翔

兼上列3人共同

訴訟代理人 張基益

張技政

郭基財

張蕙蘭

上列2人共同

訴訟代理人 張其富

被告 蔡綉聰

陳盛堂

陳美香

01 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年12月4日
02 言詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 兩造共有坐落臺南市○○區○○○段000地號土地（面積7,806平
05 方公尺）土地，應分割如附圖所示：即編號甲（面積1,952平方
06 公尺）土地分歸被告陳盛堂取得；編號乙（面積3,252平方公
07 尺）分歸被告蔡綉聰取得；編號丙（面積1,301平方公尺）土地
08 分歸被告張基山、張技政、張基鴻、張基益、郭基財、張蕙蘭、
09 張鈞翔共同取得，並按附表二所示應有部分比例保持共有；編號
10 丁（面積1,301平方公尺）土地分歸被告陳美香取得。

11 訴訟費用由兩造按附表三所示應負擔訴訟費用之比例負擔。

12 事實及理由

13 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
14 訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。又按共有
15 人於分割共有物訴訟繫屬中，縱將其應有部分移轉予第三
16 人，依民事訴訟法第254條第1項規定，僅生分割共有物判決
17 效力是否及於第三人之問題，於訴訟並無影響。查本件原告
18 起訴請求裁判分割兩造所共有坐落臺南市○○區○○○段00
19 0地號、面積7,806平方公尺土地（下稱系爭土地），原告於
20 訴訟繫屬中將其應有部分8000分之538以買賣為原因移轉登
21 記予被告蔡綉聰，且被告蔡綉聰不同意承當原告訴訟（見本
22 院卷第140頁），依上揭說明，基於當事人恆定原則，上開
23 原告所有權移轉之行為，於訴訟並無影響，原告仍具當事人
24 地位，不因訴訟標的之移轉，致其喪失訴訟之權能。

25 二、原告主張：坐落臺南市○○區○○○段000地號土地為兩造
26 所共有，應有部分如附表一所示，兩造間就系爭土地並無不
27 分割之約定，而依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情
28 事，且無法達成協議分割，爰依民法第823條、第824條之規
29 定訴請分割系爭土地。又附圖所示分割方案使各共有人分得
30 土地均與南側道路相鄰，得以對外聯絡，且經被告全體同
31 意，是請求依附圖所示分割方案分割系爭土地。並聲明：請

01 求判決如主文第1項所示。

02 三、被告則答辯以：全體被告均同意依原告主張之附圖所示方案
03 分割等語。

04 四、得心證之理由：

05 (一)按除因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者
06 外，各共有人得隨時請求分割。又共有物之分割，依共有人
07 協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定
08 後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有
09 人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。
10 但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部
11 分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
12 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他
13 部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共
14 有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金
15 錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情
16 形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第823條第1項、
17 第824條第1項、第2項、第3項、第4項分別定有明文。查系
18 爭土地為兩造所共有，兩造未訂有不分割之特約，亦無因物
19 之使用目的不能分割之情事，惟兩造不能達成協議分割。次
20 按農業發展條例所稱耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業
21 區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。每宗
22 耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但該
23 條例89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所
24 有，不在此限。前項第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨
25 所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後
26 之宗數，不得超過共有人人數。農業發展條例第3條第11
27 款、第16條第1項第4款、第2項分別定有明文。又依農業發
28 展條例第16條第1項第4款規定申辦分割之共有耕地，部分共
29 有人於本條例修正後，移轉持分土地，其共有關係未曾終止
30 或消滅，且分割後之宗數未超過修正前共有人人數者，得申請
31 分割為耕地分割執行要點第11點第1項所明定。查系爭土地

01 使用分區為山坡地保育區、使用地類別農牧用地，屬農業發
02 展條例第3條第11項定義之耕地，故土地分割須依據農業發
03 展條例第16條規定辦理。又系爭土地在農業發展條例修正施
04 行（89年1月4日）前之共有人數為15人，條例修正後部分共
05 有人雖有買賣、繼承等所有權移轉情形，惟共有關係未曾中
06 止或消滅，得依農業發展條例第16條第1項第4款分割為單獨
07 所有，故旨揭地號土地最多可分割為11筆（目前共有人數為
08 11人），業經臺南市白河地政事務所以112年11月3日所測字
09 第1120101954號函查覆說明在卷（見本院卷第21至22頁），
10 而原告所提出如附圖所示之分割方案係將系爭土地分割為4
11 筆土地，未逾共有人人數，是附圖分割方案符合農業發展條
12 例第16條第1項第4款、第2項、耕地分割執行要點第11點第
13 1項之規定，應得分割為單獨所有，又原告起訴前無法與全部
14 共有人達成協議，是原告訴請分割系爭土地，自屬有據，應
15 予准許。

16 (二)又按法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲
17 明、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情
18 狀、共有物之性質、共有物之經濟價值、共有人利益、各共
19 有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因素。另分
20 割共有物固不受分管契約之拘束，惟儘量依各共有人使用現
21 狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失
22 為裁判分割斟酌之一種原則。經查：

23 1.系爭土地呈不規則型，南鄰約寬15公尺之柏油道路，系爭土
24 地與同段476地號土地中間有設置水泥圍牆，該圍牆東側區
25 域有被告張基益之姊種植之荔枝及龍眼，但現在已無管理，
26 亦無收成。另圍牆的北側有被告蔡綉聰興建之鐵皮屋2棟，
27 圍牆南側有被告蔡綉聰興建之鐵皮屋1棟，由被告蔡綉聰使
28 用中，系爭土地其餘部分則為空地，業經本院會同臺南市白
29 河地政事務所人員及兩造至現場履勘查明，有本院112年12
30 月20日勘驗筆錄、現場照片、空照圖在卷可佐，並有原告提
31 出之系爭土地地籍圖謄本、照片、地籍圖資網路查詢結果、

01 空照圖（見本院卷第25至35頁、第55至61頁）及白河地政11
02 3年4月26日檢送之現況複丈成果圖在卷可憑，自屬事實。

03 2.本院審酌附圖所示分割方案使全體被告分得土地均可經由南
04 側柏油道路對外通行，且與系爭土地使用現況相符，可避免
05 被告蔡綉聰所使用之鐵皮屋3棟因系爭土地分割而衍生拆除
06 之風險，至附圖所示編號丙、丁部分雖呈倒L形，惟此係因
07 系爭土地呈不規則型、僅有南側道路可對外通行之故，且系
08 爭土地係屬農牧用地，土地形狀對於對於農地經濟上之利用
09 價值較無影響，再該分割方案亦已經全體被告到庭表示同
10 意，是本院斟酌上情、兩造應有部分比例、通行之便利性、
11 共有人之意願及土地經濟效用之發揮等一切情狀，認原告所
12 主張如附圖所示分割方案，應屬合理、適當，爰依此將系爭
13 土地判決分割如主文第1項所示。

14 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
15 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
16 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
17 文。本件雖准依原告請求分割兩造共有土地，然分割方法係
18 法院考量全體共有人利益，認原告主張之分割方案為可採，
19 兩造均同受其利，若全由敗訴之當事人負擔訴訟費用顯失公
20 平，爰依前揭規定，就訴訟費用命由兩造按附表三所示應負
21 擔訴訟費用之比例負擔，始為公平合理，併此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
24 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

25 法 官 童來好

26 以上正本證明與原本無異。

27 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
28 上訴理由（須附繕本）。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
30 書記官 吳昕儒

31 附表一：

01

土地坐落：臺南市○○區○○○段000地號土地
面積：7,806.00平方公尺

編號	姓名	應有部分比例	備註
1	被告張基山	42分之1	
2	被告張技政	42分之1	
3	被告張基鴻	42分之1	
4	被告張基益	42分之1	
5	被告郭基財	42分之1	
6	被告張蕙蘭	42分之1	
7	被告蔡綉聰	12分之5	
8	被告陳盛堂	4分之1	
9	被告陳美香	6分之1	
10	被告張鈞翔	42分之1	

02

附表二：

03

編號	共有人	就系爭土地原應有部分	共有人原應有部分比例	附圖編號丙所示土地之應有部分
1	被告張基山	42分之1	1	7分之1
2	被告張技政	42分之1	1	7分之1
3	被告張基鴻	42分之1	1	7分之1
4	被告張基益	42分之1	1	7分之1
5	被告郭基財	42分之1	1	7分之1
6	被告張蕙蘭	42分之1	1	7分之1
7	被告張鈞翔	42分之1	1	7分之1

04

附表三：

05

編號	姓名	應負擔之訴訟費用比例
1	原告陳致銘	8000分之538

(續上頁)

01

2	被告張基山	42分之1
3	被告張技政	42分之1
4	被告張基鴻	42分之1
5	被告張基益	42分之1
6	被告郭基財	42分之1
7	被告張蕙蘭	42分之1
8	被告蔡綉聰	12000分之4193
9	被告陳盛堂	4分之1
10	被告陳美香	6分之1
11	被告張鈞翔	42分之1