

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度營訴字第4號

原告 陳嘉慶

即反訴被告

被告 張錫和

即反訴原告

兼上1人

訴訟代理人 謝和宗

被告 莊謝雪

即反訴原告

謝明陽

謝陳素花

謝明芳

謝辰一

謝新榮

謝仲裕

上7人共同

訴訟代理人 謝銘峰

被告 陳怡潔

即反訴原告

謝明忠

01 謝宗廷
02 0000000000000000
03 0000000000000000
04 上1人
05 訴訟代理人 陳銀杏
06 被 告 謝旻謙
07 即反訴原告
08 謝牧原
09 0000000000000000
10 謝牧耕
11 0000000000000000
12 兼上3人共同
13 訴訟代理人 謝侑呈
14 0000000000000000
15 上16人共同
16 訴訟代理人 郭俊銘律師
17 被 告 謝鉄雄
18 即反訴被告
19 謝恆裕（原名：謝恒裕）
20 0000000000000000
21 0000000000000000
22 謝宗憲（即謝旻聰之繼承人、謝陳鈴之承受訴訟
23 0000000000000000
24 0000000000000000
25 0000000000000000
26 謝侑霖（即謝旻聰之繼承人、謝陳鈴之承受訴訟
27 0000000000000000
28 0000000000000000
29 0000000000000000
30 謝昴陵（即謝旻聰之繼承人、謝陳鈴之承受訴訟
31 0000000000000000

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 謝明進

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 謝文選

09 0000000000000000

10 謝麗梅

11 0000000000000000

12 謝麗月

13 0000000000000000

14 陳秀琳

15 0000000000000000

16 謝慶元

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 中華民國

20 管 理 人 財政部國有財產署

21 0000000000000000

22 法定代理人 曾國基

23 訴訟代理人 蔡奇宏

24 複代理人 王文文

25 黃昭萍

26 被 告 謝和軒

27 即反訴被告

28 陳怡堯

29 0000000000000000

30 永浚建設股份有限公司（兼謝鴻生之承當訴訟人）

31 0000000000000000

01 法定代理人 陳嘉慶

02 0000000000000000

03 被 告 謝君甫

04 即反訴被告

05 億萊建設股份有限公司

06 0000000000000000

07 法定代理人 林明佩

08 0000000000000000

09 被 告 謝奇璋（即謝邱月汝之繼承人）

10 即反訴被告

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 謝炎儒（即謝良造之繼承人）

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 蔡佳君

17 0000000000000000

18 蔡佳伶

19 0000000000000000

20 上2人共同

21 訴訟代理人 蔡文松

22 陳嘉慶（反訴部分訴訟代理人）

23 0000000000000000

24 被 告 謝銘峰

25 即反訴被告

26 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國115年3月11日

27 言詞辯論終結，判決如下：

28 主 文

29 一、被告即反訴被告A 0 5、A 0 6、A 0 7應就被繼承人謝旻

30 聰所遺臺南市○○區○○段000地號、512地號、513地號土

31 地應有部分各174分之1，及臺南市○○區○○段000地號土

01 地應有部分1392分之7，辦理繼承登記

02 二、兩造共有附表一所示土地合併分割如附圖所示，即：

03 ①編號甲部分（面積882.8平方公尺）土地，分歸如附表三所
04 示之共有人欄位之共有人共同取得，並按附表三所示之應有
05 部分比例保持共有。

06 ②編號乙部分（面積1303.73平方公尺）土地，分歸被告即反
07 訴被告中華民國取得。

08 ③編號丙部分（面積394.81平方公尺）土地分歸兩造共同取
09 得，並按附表四所示應有部分比例保持共有。

10 ④編號丁部分（面積430.82平方公尺）土地，分歸如附表五所
11 示共有人欄位之共有人共同取得，並按附表五所示應有部分
12 比例保持共有。

13 ⑤編號戊部分（面積148.14平方公尺）土地，分歸如附表六所
14 示共有人欄位之共有人共同取得，並按附表六所示應有部分
15 比例保持共有。

16 ⑥編號己部分（面積671.62平方公尺）土地，分歸如附表七所
17 示共有人欄位之共有人共同取得，並按附表七所示應有部分
18 比例保持共有。

19 三、如附表八所示之被告即反訴原告、被告即反訴被告應各依附
20 表八所示金額補償原告即反訴被告A 9 2、被告即反訴被告
21 中華民國、永浚建設股份有限公司、億萊建設股份有限公
22 司、A 5 7、A 5 8。

23 四、本訴及反訴訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔之比
24 例」欄所示之比例負擔。

25 事實及理由

26 壹、程序方面：

27 一、按共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部
28 分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得
29 適用前項規定，請求合併分割，民法第824條第6項前段定有
30 明文。考其立法理由「為促進土地利用，避免土地過分細
31 分，爰於第6項增訂相鄰各不動產應有部分過半數共有人之

同意，即得請求法院合併分割。此時，各該不動產均具應有部分之共有人始享有訴訟權能。其於起訴後請求合併分割者，原告可依訴之追加，被告可依反訴之程序行之」意旨，足認倘符合該條項所定得合併分割之情形，起訴後之被告即得依該條項規定提起反訴，請求合併分割。本件原告起訴請求分割臺南市○○區○○段000地號土地（下稱510地號土地），嗣被告A 1 2、A 5 4、A 0 9、A 1 4、A 0 2 2、A 2 3、A 2 6、A 2 7、A 2 8、A 1 3、A 2 9、A 3 4、謝旻謙、A 4 0、A 4 1、A 5 3（下稱A 1 2等16人）於本院審理中提起反訴，請求就同段511、512、513地號土地（下分稱511、512、513地號土地）與510地號土地（下合稱系爭4筆土地）合併分割。而511、512、513地號土地與510地號土地相鄰，且共有人均相同，被告A 1 2等16人就系爭510地號、512、513地號土地之應有部分比例合計為2088分之644，就511地號土地之應有部分比例合計為2088分之659，且其請求合併分割系爭4筆土地，已獲另一共有人中華民國（應有部分比例均為29分之11）之同意，是顯已獲系爭4筆土地應有部分過半數共有人之同意，是A 1 2等16人提起反訴合於前揭規定，故A 1 2等16人提起反訴請求合併分割系爭4筆土地，於法有據，應予准許。

二、按分割共有物為固有必要共同訴訟，應由原告以其他共有人全體為被告，當事人始適格。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5、7款分別定有明文。另原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第262條亦定有明文。又當事人死亡者，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停止。再按第

01 168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，
02 應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明
03 承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民
04 事訴訟法第168條、第170條、第175條第1、2項及第176條分
05 別定有明文。又訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉
06 於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請
07 代當事人承當訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉
08 之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民
09 事訴訟法第254條第1項、第2項亦分別定有明文。經查：

10 (一)系爭4筆土地原共有人謝旻璵於原告起訴前之民國102年12月
11 8日死亡，其所有系爭土地應有部分為174分之1，迄未辦理
12 繼承登記，而謝旻璵之繼承人為謝陳鈴，有謝旻璵之繼承系
13 統表、除戶謄本、謝旻璵繼承人之戶籍謄本、臺灣高雄少年
14 及家事法院111年8月16日高少家宗家字第1110012745號函在
15 卷可稽，原告於111年8月15日具狀撤回對謝旻璵之起訴，並
16 追加謝陳鈴為被告。嗣被告謝陳鈴於訴訟進行之114年7月
17 8日死亡，其繼承人為其子女A 0 5、A 0 6、A 0 7（下
18 稱A 0 5等3人），反訴原告於114年11月26日具狀聲明由A
19 0 5等3人為承受訴訟人續行訴訟，並追加聲明請求：反訴
20 被告A 0 5等3人應就被繼承人謝旻璵所遺510、512、513地
21 號土地應有部分各174分之1，及511地號土地應有部分1392
22 分之7，辦理繼承登記，有原告114年11月26日民事陳報暨聲
23 明承受訴訟狀、謝陳鈴之繼承系統表、除戶謄本、全體繼承
24 人戶籍謄本、家事事件公告查詢結果附卷可稽，經核與上開
25 規定相符，自應予准許。

26 (二)系爭4筆土地原共有人謝邱月汝於原告起訴前之111年5月22
27 日死亡，而謝邱月汝之繼承人為謝奇璋、謝方欣、謝思佳
28 （下稱謝奇璋等3人），有謝邱月汝之繼承系統表、除戶謄
29 本、謝邱月汝繼承人之戶籍謄本、本院柳營簡易庭民事紀錄
30 科查詢表暨索引卡查詢證明在卷可稽，原告於111年8月15日
31 具狀撤回對謝邱月汝之起訴，並追加謝奇璋等3人為被告。

嗣因查得謝邱月汝所有系爭4筆土地應有部分（均為3480分之6）已由被告謝奇璋單獨繼承，並於111年9月27日辦理繼承登記完畢，原告乃撤回對被告謝方欣、謝思佳之起訴，有土地登記第一類謄本、地籍異動索引在卷可考，經核與上開規定相符，均應予准許。

(三)本件被告謝良造於訴訟程序進行之111年10月24日死亡，其繼承人為陳碧丰，原告於111年12月8日具狀聲明由陳碧丰為承受訴訟人續行訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、謝良造之繼承系統表、除戶戶籍謄本、謝良造繼承人之戶籍謄本、本院柳營簡易庭民事紀錄科查詢表暨索引卡查詢證明在卷可稽，又陳碧丰於112年2月6日辦理繼承登記完畢後，復於112年2月21日以贈與為原因，將系爭4筆土地應有部分（系爭510、512、513地號土地應有部分均為174分之1，511地號土地為1392分之7）移轉登記予A 5 6，有系爭4筆土地之土地登記謄本、地籍異動索引附卷可稽，反訴原告於114年11月24日言詞辯論期日當庭聲請由A 5 6承當訴訟，亦無不合，自應准許。

(四)原共有人A 5 9於原告起訴前之111年6月18日將其應有部分174分之5以買賣為原因辦理移轉登記予A 5 2，並於同年月30日辦理所有權移轉登記完畢，此有土地登記謄本、地籍異動索引在卷足憑，是原告於111年8月15日具狀撤回對A 5 9之起訴，並追加A 5 2為被告。惟A 5 9與A 5 2間上開以買賣為原因之所有權移轉登記，嗣經本院113年度訴字第2038號民事判決應予塗銷，回復由A 5 9所有，並已於114年7月16日辦畢回復登記完畢，有系爭4筆土地登記謄本可憑，是反訴原告於114年11月24日言詞辯論期日撤回對A 5 2之起訴，並追加A 5 9為被告，亦與上開規定相符，應予准許。

(五)又原共有人即被告謝誌文、謝美秋、謝楊碧珠、謝采矜、謝敏雄共同共有系爭4筆土地應有部分均為116分之1，而謝敏雄於102年7月13日死亡，其繼承人均已拋棄繼承，經本院11

01 1年度司繼字第1576號民事裁定選任郭群裕律師為被繼承人
02 謝敏雄之遺產管理人。嗣謝誌文、謝美秋、謝楊碧珠、謝采
03 矜、郭群裕律師即謝敏雄之遺產管理人於原告起訴後之111
04 年7月5日將上開公同共有應有部分以買賣為原因辦理移轉登
05 記予原告並於同年月25日辦理所有權移轉登記完畢，有土地
06 登記謄本、地籍異動索引附卷足憑，原告於111年9月7日言
07 詞辯論期日當庭聲請代謝誌文、謝美秋、謝楊碧珠、謝采
08 矜、郭群裕律師即謝敏雄之遺產管理人承當訴訟，亦應予准
09 許。

10 (六)原共有人即被告王武雄於111年10月31日以買賣為登記原
11 因，將其應有部分116分之1移轉登記予被告億萊建設股份有
12 限公司（下稱億萊公司），另被告謝竣明、黃瓊樺、黃汶蘭
13 於112年7月間以買賣為登記原因，將其等公同共有應有部分
14 87分之1已移轉登記予被告億萊公司，嗣原告於113年10月30
15 日言詞辯論期日撤回對上開等人之起訴，並由被告億萊公司
16 承當該部分之訴訟，亦應予准許。

17 (七)被告謝文貴、謝陳玉帶於訴訟程序進行之112年5月11日分
18 別將渠等應有部分116分之1、696分之24，以買賣為原因，
19 以各2分之1之比例，移轉登記予A 5 7、A 5 8，並經A 5
20 7、A 5 8同意承當該部分之訴訟，合於上開規定，應予准
21 許。

22 (八)被告A 3 3於訴訟程序進行之114年12月間將其所有系爭4
23 筆土地應有部分各174分之1，均出售予反訴被告永浚建設股
24 份有限公司（下稱永浚公司），嗣被告永浚公司於115年3月
25 11日言詞辯論期日當庭聲請承當訴訟，並經原告、反訴原告
26 表示同意，亦合於上開規定，應予准許。

27 三、本件除被告A 2 9、中華民國、A 5 9、被告A 1 2等16人
28 之訴訟代理人郭俊銘律師、反訴被告A 5 7、A 5 8之訴訟
29 代理人A 9 2於最後言詞辯論期日有到庭，及被告A 1 6、
30 A 2 4曾於111年9月7日言詞辯論期日有到場辯論，被告A
31 3 0曾於113年10月30日言詞辯論期日有到場辯論外，其餘

01 被告則均未於言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386
02 條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

03 四、本件被告即反訴原告謝旻謙雖於115年3月8日死亡，惟其有
04 委任訴訟代理人，是訴訟程序仍得進行，本院自得依法判
05 決，亦併予敘明。

06 貳、實體方面：

07 一、本訴原告起訴主張：510地號土地為兩造所共有，應有部分
08 如附表二所示，兩造間就510地號土地並無不分割之約定，
09 而依510地號土地之使用目的，亦無不能分割之情事，惟如
10 以原物分割，因共有人眾多，所能分得之面積及臨路寬度街
11 皆甚小，無法各自申請建築，若以變價分割，應最符合全體
12 共有人利益，爰依民法第823條、第824條之規定，訴請將51
13 0地號土地予以變價分割。若本件將系爭4筆土地合併分割，
14 同意反訴原告所主張之附圖所示分割方案，同意分割出道路
15 及由原告及被告永浚公司、億萊公司共同取得編號己部分之
16 土地，不同意中華民國財政部國有財產署所提出之分割方案
17 等語。並聲明：請求將510地號土地變價分割，所得價金由
18 兩造按應有部分比例分配。

19 二、反訴原告A 1 2等16人反訴主張：

20 (一)原共有人謝旻聰原為系爭4筆土地之共有人，應有部分如附
21 表二編號9所示，謝旻聰已於102年12月8日死亡，其繼承人
22 為訴外人謝陳鈴，謝陳鈴於繼承取得謝旻聰就系爭4筆土地
23 之應有部分後，於114年7月8日死亡，其繼承人為A 0 5等3
24 人，故A 0 5等3人再轉繼承取得謝旻聰就系爭4筆土地之應
25 有部分，惟尚未辦理繼承登記，爰訴請被告A 0 5等3人就
26 被繼承人謝旻聰之應有部分辦理繼承登記。

27 (二)510地號土地與511、512、513地號土地相鄰，且共有人均相
28 同，共有人及應有部分如附表二所示，且並無法令規定或契
29 約約定不得分割之情形，基於促進土地利用、防止共有物細
30 分，維持共有物固有的經濟規模，實有合併分割之必要，然
31 兩造無法達成自行分割之協議，爰提起反訴，請求合併分割

01 系爭4筆土地，分割方法請求依如附圖所示分割位置及附表
02 三至七所示之共有人各分配取得，未取得土地或面積不足之
03 共有人，則由其他共有人以價金補償。

04 (三)經計算結果，如附表八應提供補償人欄所示共有人所分得土
05 地均較其應有部分面積增加，渠等應以金錢補償分得土地均
06 較其應有部分面積減少或未分得土地之反訴被告A 9 2、中
07 華民國、永浚公司、億萊公司、A 5 7、A 5 8，補償金額
08 主張依長興不動產估價師聯合事務所（下稱長興事務所）鑑
09 定結果所提出之不動產估價報告書為依據等語。並聲明：請
10 求判決如主文第1、2、3項所示。

11 三、其餘被告、反訴被告答辯：

12 (一)反訴被告中華民國（管理者：財政部國有財產署）陳稱：同
13 意合併分割系爭4筆土地，原同意反訴原告所提出之附圖及
14 附表所示之分割方案，惟嗣改稱不同意反訴原告所主張之分
15 割方案，不同意分配附圖編號乙部分位置之土地，因依國私
16 共有土地辦理共有物分割作業要點第4點規定，分配之國有
17 土地位置，需以臨街、地形完整、易於管理使用為優先，而
18 附圖編號乙部分土地上有反訴原告A 5 4及A 1 2之主體建
19 築物占用，倘未拆除，難以整體規劃使用，且不利於國有財
20 產署管理使用，中華民國應分配在無建物坐落部分之位置，
21 請求依反訴被告中華民國114年11月28日民事補正狀所附之
22 分割方案（見本院卷四第161頁之附圖，下稱A方案）為分
23 割，由被告中華民國分得A方案所示編號己、庚之位置等
24 語。並聲明：請求依A方案合併分割系爭4筆土地

25 (二)反訴被告永浚公司、A 5 9陳稱：同意合併分割，同意反訴
26 原告所主張之分割方案，不同意A方案等語。

27 (三)被告A 1 6於111年9月7日本院言詞辯論期日到庭陳稱：同
28 意變價分割，但不想賣的共有人就繼續保留等語。

29 (四)被告A 2 4於111年9月7日到庭陳稱：沒有意見等語。

30 (五)被告A 3 0於113年10月30日到庭陳稱：沒有意見等語。

31 (六)被告A 5 7、A 5 8於114年7月25日具狀陳稱：同意反訴原

告所主張之分割方案，也同意不分得土地，由分得附圖所示編號丁部分之共有人以金錢補償被告A 5 7、A 5 8等語。

(七)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷（本訴、反訴一起論述）：

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。又按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該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共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第824條第5項、第6項亦分別有所明定。查，系爭4筆土地為兩造共有，各筆土地共有人及應有部分比例如附表二所示，有土地登記謄本在卷可稽。又系爭4筆土地相鄰，依物之使用目的並無不能分割之情形，又系爭4筆土地各共有人間未訂有不能分割之協議，而系爭4筆土地應有部分過半數共有人已表示同意合併分割，惟兩造無法達成分割之協議，是反訴原告A 1 2等16人訴請合併分割系爭4筆土地，核與前開規定相符，自應准許。

(二)次按因繼承而於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條定有明文。而共有之不動產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為求訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院70年1月20日70年度第2次民事庭會議決議（二）意旨參照）。系爭4筆土地原共有人謝旻聰已死亡，其所有系爭4筆土地之應有部分，均已由其繼承人即反訴被告A 0 5等3人繼承，惟A 0 5等3人尚未就上開應有部分辦理繼承登記，則原告請求被告A 0 5等3人應就

其等被繼承人謝旻璵之應有部分辦理繼承登記，自應准許，爰判決如主文第1項所示。

(三)再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為以原物分配於各共有人；以原物為分配時，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持共有；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第824條第1項、第2項第1款前段、第4項、第5項分別定有明文。又法院裁判分割共有物時，應審酌當事人之聲明、應有部分比例與實際是否相當，及共有物客觀情狀、性質、經濟價值與各共有人間之利益及主觀因素、使用現狀等一切情形，而為適當分配。經查：

1.510地號土地未鄰路，當事人及本院與地政測量人員係經由510地號土地北側512地號土地進入510地號土地，510地號土地西側有門牌號碼為臺南市○○區○○路00○0號鐵皮屋1棟（下稱系爭鐵皮屋），系爭鐵皮屋亦同時坐落於511地號土地上，510地號土地其餘部分有種植香蕉樹、芒果樹，其餘則為空地。512、513地號土地北有鄰寬約15公尺之柏油道路，511及513地號土地上有鐵皮車庫及系爭鐵皮屋，512地號土地上有門牌號碼臺南市○○區○○路00號之石棉瓦磚造平房1棟（下稱系爭石棉瓦平房），房屋前方有莊家姊妹攤位，其中間圍成三合院區域使用，往南另有無門牌號碼之鐵皮屋頂磚造房屋，再往南另有磚造古厝房屋，目前均無人居住使用。512地號土地中間有架設鐵皮車庫以及臨時的塑膠棚車庫，其餘土地部分為雜木，部分種植果樹等情，業經本院會同臺南市佳里地政事務所（下稱佳里地政）人員及兩造至現場履勘查明，並有本院112年4月19日及113年1月3日勘驗筆錄、現場照片、空照圖、系爭4筆土地地籍圖謄本及佳里地政112年5月10日、113年1月15日檢送之土地複丈成果圖各1份在卷可憑，兩造對此亦均不爭執，應堪認定。

2.本院審酌：系爭4筆土地略呈長方形，反訴原告A 1 2等16

人主張之附圖所示分割方案將附圖編號丙所示土地由兩造維持共有，保留作為道路使用，使各共有人均得以作為對外聯絡道路使用，又共有人達30多人，若予以細分將使土地破碎零散，不利於土地將來建築使用，有害於經濟價值，而原告主張附圖所示編號甲、丁、戊、己部分分別由附表三、五、六、七所示共有人維持共有，使將來建築基地較為完整，有利發揮土地經濟上之利用價值，對被告應較有利，且除附表五所示共有人需另以金錢補償反訴被告A 9 2、中華民國、永浚公司、億萊公司、A 5 7、A 5 8外，其餘共有人分得土地面積均與渠等應有部分面積相符，至系爭4筆土地上雖有鐵皮車庫、系爭鐵皮屋、石棉瓦平房、磚造房屋及古厝等建物，惟上開地上物均已老舊，如欲保留上開建物，將造成其餘共有人所分得之土地零碎不完整，且可能成為袋地，不利將來之利用，並造成土地價值低落，且上開建物之經濟價值有限，自不能僅考量建物之完整性，而忽視其他共有人之利益，況上開建物是否有權占用系爭4筆土地，並未據土地共有人提出主張，且建物所有權人於本院審理過程亦未曾主張要保留建物，故附圖所示分割方案對建物所有權人應無不利，再該分割方案除反訴被告中華民國外，已經反訴被告A 9 2、永浚公司、A 5 7、A 5 8、A 5 9表示同意，另其餘未到庭反訴被告經本院通知及送達反訴原告所主張之上開分割方案，亦均未提出書狀爭執或提出其他反對意見，可見亦同意該分割方法，是反訴原告所主張之分割方案顯符合大多數共有人之意願。

3. 至反訴被告中華民國雖主張應依A方案分割，惟反訴被告中華民國之訴訟代理人前於113年10月30日言詞辯論期日已當庭表示同意依反訴原告所主張之分割方案為分割，113年12月9日言詞辯論期日亦當庭表示對於將附圖所示分割方案送請長興事務所鑑價補償沒有意見，卻於113年12月12日具狀表示不同意附圖分割方案，且於長興事務所於114年10月3日完成反訴原告所提出之附圖分割方案之補償金額估價報告書

01 後，反訴被告中華民國始於114年11月24日具狀提出A方案之
02 簡略分割方案圖，另於114年11月28日具狀提出A方案之詳細
03 分割方案，則依上開說明，反訴被告中華民國不僅有違訴訟
04 上誠信原則，並有延滯訴訟之情形，況A方案係依反訴原告
05 所主張之分割方案修正提出，將反訴原告分割方案中之附表
06 三所示共有人所分得之附圖編號甲部分及乙部分土地之西側
07 另分割出A方案所列之編號庚位置土地，主張由反訴被告中
08 華民國分得A方案編號庚及編號己位置所示之土地，並將附
09 表七所示共有人所分得附圖編號己部分土地，改為分得A方
10 案編號乙部分土地，該方案中所主張之乙部分土地面積與反
11 訴原告所主張之附圖己部分面積明顯不同，將導致附表三所
12 示共有人所分得土地面積少於渠等應有部分面積，附表七所
13 示共有人所分得土地面積多於渠等應有部分面積，由此更衍
14 生更多金錢補償問題，再者，A方案將原本分割方正之編號
15 甲、乙部分土地另切割成不規則之編號乙土地，且使編號庚
16 土地未臨路變成袋地，顯均不利於將來之利用，亦明顯對分
17 得乙部分土地之共有人不利益，且上開方案已經反訴原告A
18 1 2等16人、反訴被告永浚公司、A 5 9到庭表示不同意，
19 亦無其他共有人表示同意A方案，故本院認反訴被告中華民
20 國主張之A方案並不可採，且為節省兩造之訴訟費用支出，
21 爰不將該方案再送地政機關製作複丈成果圖。

22 4.是本院斟酌系爭4筆土地使用現況、兩造應有部分比例、使
23 用土地之現況、多數共有人意願，並考量分得土地經濟效用
24 之發揮，土地之完整性及土地之後續利用等一切情狀，認反
25 訴原告所主張如附圖所示分割方案，應屬公平合理，爰依此
26 將系爭4筆土地判決合併分割如主文第2項所示。

27 (四)再按法院以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能
28 按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3
29 項定有明文。反訴原告所主張之附圖所示分割方法，大抵均
30 按各共有人使用位置及應有部分比例計算分配取得土地，但
31 細算各自分得之土地面積後，其中反訴被告A 5 7、A 5 8

01 未分配土地，附表五所示共有人則較其等原應有部分所應分
02 得之面積多受分配，兩造分得土地之個別條件有所差異，其
03 經濟效益及價值尚有區別，是分割後取得之土地價值亦未必
04 相同，故本院囑託長興事務所鑑定如依附圖所示分割，各筆
05 土地與各共有人應分得之土地面積、價值是否相等？若有不
06 相等情形，各共有人應為如何之金錢補償？經該事務所鑑定
07 後，認各共有人應相互找補金額如附表八所示，有不動產估
08 價報告書在卷可稽，本院審酌該鑑價報告係由專業估價師進
09 行一般因素、不動產市場概況分析、區域因素、個別因素、
10 不動產市場現況及勘估標的依最有效使用等為專業意見分
11 析，並依不動產估價技術規則採用比較法之估價方法進行評
12 估所製作之鑑定結果，內容詳實客觀有據，且兩造對鑑定結
13 果亦無爭執，故認不動產估價報告書之鑑定結果應為可採，
14 而得採為系爭4筆土地分割後，共有人間應如何為金錢補償
15 之依據，爰依此判決如主文第3項所示。

16 五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
17 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
18 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
19 文。分割共有物之訴乃係必要共同訴訟，原告及被告間本可
20 互換地位而起訴或應訴，被告應訴實因訴訟性質而不得不
21 然，所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，又分割方法係考
22 量全體共有人利益後而為裁判，兩造為系爭土地共有人均因
23 本裁判而受有利益，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，
24 若由敗訴之當事人負擔全部訴訟費用顯失公平，是應由兩造
25 按其所有系爭土地原應有部分之比例分擔，較為公允，爰依
26 前揭規定，就訴訟費用命由兩造按附表二所示應負擔訴訟費
27 用之比例負擔，故判決如主文第4項所示。

28 六、據上論結，本件本訴及反訴均為有理由，判決如主文。

29 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日

30 臺灣臺南地方法院民事庭

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（須按被上訴人人數提出繕本）。

04 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日

05 書記官 余玫萱

06 附表一：

07

編號	土 地	面 積
1	臺南市○○區○○段000地號土地	2071.32平方公尺
2	臺南市○○區○○段000地號土地	363.69平方公尺
3	臺南市○○區○○段000地號土地	888.80平方公尺
4	臺南市○○區○○段000地號土地	508.12平方公尺

08 附表二：

09

編號	共有人	510地號	511地號	512地號	513地號	訴訟費用負擔 之比例	備 註
		面積2,071.32平方公尺	面積363.69平方公尺	面積888.8平方公尺	面積508.12平方公尺		
1	A 9 2	116分之2	116分之2	116分之2	116分之2	116分之2	
2	A 5 4	87分之4	87分之4	87分之4	87分之4	87分之4	
3	A 0 8	87分之1	87分之1	87分之1	87分之1	87分之1	
4	A 0 9	87分之1	87分之1	87分之1	87分之1	87分之1	
5	A 0 0 0 0 0 0 0 0 1 0	348分之1	348分之1	696分之2	696分之2	348分之1	
6	A 1 2	58分之1	58分之1	58分之1	58分之1	58分之1	
7	A 1 3	261分之19	261分之19	261分之19	261分之19	261分之19	
8	A 1 4	696分之3	696分之3	696分之3	696分之3	696分之3	
9	A 0 5、A 0 6、A 0 7	174分之1 (共同共有)	1392分之7 (共同共有)	174分之1 (共同共有)	174分之1 (共同共有)	174分之1 (連帶負擔)	登記共有人謝旻聰
10	A 1 6	348分之1	348分之1	696分之2	696分之2	348分之1	
11	A 1 8	3480分之6	3480分之6	3480分之6	3480分之6	3480分之6	
12	A 1 9	3480分之6	3480分之6	3480分之6	3480分之6	3480分之6	
13	A 2 0	3480分之6	3480分之6	3480分之6	3480分之6	3480分之6	
14	A 0 2 2	232分之3	232分之3	232分之3	232分之3	232分之3	
15	A 2 3	696分之3	696分之3	696分之3	696分之3	696分之3	
16	A 2 4	116分之1	116分之1	116分之1	116分之1	116分之1	
17	A 2 6	174分之1	174分之1	174分之1	174分之1	174分之1	
18	A 2 7	174分之1	174分之1	174分之1	174分之1	174分之1	
19	A 2 8	174分之1	174分之1	174分之1	174分之1	174分之1	

(續上頁)

01

20	A 2 9	232分之3	232分之3	232分之3	232分之3	232分之3	
21	A 3 0	87分之1	87分之1	87分之1	87分之1	87分之1	
22	中華民國	29分之11	29分之11	696分之264	696分之264	29分之11	
23	A 3 2	522分之1	522分之1	522分之1	522分之1	522分之1	
24	A 3 4	174分之1	696分之5	174分之1	174分之1	174分之1	
25	A 3 5	3480分之6	3480分之6	3480分之6	3480分之6	3480分之6	
26	A 5 3、謝 旻謙、A 4 0、A 4 1	522分之39 (共同共有)	174分之13 (共同共有)	522分之39 (共同共有)	522分之39 (共同共有)	522分之39 (連帶負擔)	
27	永浚建設股 份有限公司	348分之31	348分之31	348分之31	348分之31	348分之31	其中應有 部分174分 之1均係由 A 3 3於1 4年12月 辦理所有 權移轉登 記取得
28	A 4 2	348分之3	348分之3	696分之6	696分之6	348分之3	
29	億萊建設股 份有限公司	348分之33	348分之33	348分之33	348分之33	348分之33	
30	謝奇璋	3480分之6	3480分之6	3480分之6	3480分之6	3480分之6	
31	A 5 6	174分之1	1392分之7	174分之1	174分之1	174分之1	
32	A 5 7	232分之5	232分之5	232分之5	232分之5	232分之5	
33	A 5 8	232分之5	232分之5	232分之5	232分之5	232分之5	
34	A 5 9	174分之5	174分之5	174分之5	174分之5	174分之5	

02

附表三：

03

編號	共有人	附圖編號甲所示 土地之應有部分
1	A 5 4	98420分之17618
2	A 0 9	98420分之4405
3	A 1 2	98420分之6607
4	A 1 3	98420分之27895
5	A 3 4	98420分之2255
6	A 5 3、謝旻謙、A 4 0、A 4 1	98420分之28629 (共同共有)
7	A 5 9	98420分之11011

04

附表四：

05

編號	共有人	附圖編號丙所示

		土地之應有部分
1	A 9 2	39481分之681
2	A 5 4	39481分之1815
3	A 0 8	39481分之692
4	A 0 9	39481分之454
5	A 0 0 0 0 0 0 0 0 1 0	39481分之172
6	A 1 2	39481分之681
7	A 1 3	39481分之2874
8	A 1 4	39481分之259
9	A 0 5、A 0 6、A 0 7	39481分之342 (公 同 共 有)
10	A 1 6	39481分之172
11	A 1 8	39481分之104
12	A 1 9	39481分之104
13	A 2 0	39481分之104
14	A 0 2 2	394810分之5105
15	A 2 3	39481分之259
16	A 2 4	39481分之518
17	A 2 6	39481分之227
18	A 2 7	39481分之227
19	A 2 8	39481分之227
20	A 2 9	394810分之5105
21	A 3 0	39481分之692
22	中 華 民 國	39481分之14976
23	A 3 2	39481分之116
24	永浚建設股份有限公司 (即承當 A	39481分之346

01

	3 3 部分)	
25	A 3 4	39481分之232
26	A 3 5	39481分之104
27	A 5 3、謝旻謙、A 4 0、A 4 1	39481分之2950 (公司共有)
28	永浚建設股份有限公司	39481分之3290
29	A 4 2	39481分之518
30	億萊建設股份有限公司	39481分之3744
31	A 5 9	39481分之1134
32	謝奇璋	39481分之104
33	A 5 6	39481分之342

02

附表五：

03

編號	共有人	附圖編號丁所示 土地之應有部分
1	A 1 4	31515分之1652
2	A 2 3	31515分之1652
3	A 0 0 0 0 0 0 0 0 1 0	31515分之1101
4	A 0 5、A 0 6、A 0 7	31515分之2176 (公司共有)
5	A 1 8	31515分之661
6	A 1 9	31515分之661
7	A 2 0	31515分之661
8	A 2 4	31515分之3303
9	謝奇璋	31515分之661
10	A 3 0	31515分之4405
11	A 3 2	31515分之734
12	A 3 5	31515分之661

(續上頁)

13	A 4 2	31515分之3303
14	A 0 8	31515分之4405
15	A 1 6	31515分之1101
16	永浚建設股份有限公司（依承當 A 3 3 原應有部分174分之1部分所為之分配）	31515分之2202
17	A 5 6	31515分之2176

附表六：

編號	共有人	附圖編號戊所示土地之應有部分
1	A 0 2 2	16516分之4955
2	A 2 6	16516分之2202
3	A 2 7	16516分之2202
4	A 2 8	16516分之2202
5	A 2 9	16516分之4955

附表七：

編號	共有人	附圖編號己所示土地之應有部分
1	A 9 2	74877分之6607
2	永浚建設股份有限公司	74877分之31933
3	億萊建設股份有限公司	74877分之36337

附表八：（新臺幣/元）

應受補償人 應提供 補償人	中華民國	永浚建設股份有限公司	億萊建設股份有限公司	A 9 2	A 5 7	A 5 8	合計
A 5 4	54,461	11,964	13,620	2,469	141,964	141,964	366,442
A 0 8	115,035	25,270	28,768	5,214	299,855	299,855	773,997
A 0 9	13,653	2,999	3,414	619	35,588	35,588	91,861
A 0 0 0 0 0 0 0 0 1 0	28,698	6,304	7,177	1,301	74,805	74,805	193,090
A 1 2	20,453	4,493	5,115	927	53,312	53,312	137,612

(續上頁)

01

A 1 3	86,233	18,943	21,565	3,909	224,779	224,779	580,208
A 1 4	43,125	9,474	10,785	1,955	112,415	112,415	290,169
A 0 5、A 0 6、A 0 7 (連帶負擔)	56,812	12,480	14,208	2,575	148,089	148,089	382,253
A 1 6	28,699	6,304	7,177	1,301	74,805	74,805	193,091
A 1 8	17,283	3,797	4,322	783	45,048	45,048	116,281
A 1 9	17,283	3,797	4,322	783	45,048	45,048	116,281
A 2 0	17,282	3,797	4,322	783	45,049	45,049	116,282
A 0 2 2	12,653	2,780	3,164	573	32,982	32,982	85,134
A 2 3	43,126	9,474	10,785	1,955	112,415	112,415	290,170
A 2 4	86,179	18,931	21,552	3,905	224,636	224,636	579,839
A 2 6	5,617	1,234	1,404	255	14,640	14,640	37,790
A 2 7	5,617	1,234	1,404	255	14,640	14,640	37,790
A 2 8	5,616	1,234	1,404	255	14,640	14,640	37,789
A 2 9	12,653	2,780	3,164	573	32,982	32,982	85,134
A 3 0	115,035	25,270	28,768	5,214	299,855	299,855	773,997
A 3 2	19,188	4,215	4,799	870	50,017	50,017	129,106
永浚建設股份有限公司(即承當A 3 3部分,所應提出之補償)	57,480	12,627	14,375	2,605	149,831	149,831	386,749
A 3 4	6,984	1,534	1,747	317	18,208	18,208	46,998
A 3 5	17,283	3,797	4,322	783	45,048	45,048	116,281
A 5 3、謝旻謙、A 4 0、A 4 1 (連帶負擔)	88,514	19,444	22,136	4,012	230,724	230,723	595,553
A 4 2	86,179	18,931	21,552	3,906	224,635	224,636	579,839
謝奇璋	17,282	3,797	4,322	783	45,049	45,049	116,282
A 5 6	56,813	14,208	14,208	2,575	148,088	148,088	382,252
A 5 9	34,011	7,471	8,505	1,541	88,650	88,650	228,828
合計	1,169,247	256,855	292,406	52,996	3,047,797	3,047,797	7,867,098