臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第2049號

原　　告　許吉林
訴訟代理人　伍安泰律師
被　　告　許洺菘
　　許清標
　　許清白
　　許海棠
　　許永祥
　　許旺淡
　　許張淑梅
　　許珮真

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國110年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地應予分割，分割方法如附圖即臺南市鹽水地政事務所109年法囑土地字第13700號複丈成果圖所示：㈠編號A部分，面積801平方公尺，分歸被告許清標、許清白、許海棠、許永祥、許旺淡取得，並按附表四所示應有部分比例保持共有；㈡編號B部分，面積351平方公尺，分歸被告許洺菘取得；㈢編號C部分，面積350平方公尺，分歸原告及被告許張淑梅、許珮真取得，並按附表四所示應有部分比例保持共有。

坐落臺南市○○區○○段000地號土地及同段233地號土地應予合併分割，分割方法如附圖所示：㈠編號D部分，面積561平方公尺，分歸被告許清標、許清白、許海棠、許永祥、許旺淡取得，並按附表四所示應有部分比例保持共有；㈡編號E部分，面積262平方公尺，分歸被告許洺菘取得；㈢編號F部分，面積262平方公尺，分歸原告及被告許張淑梅、許珮真取得，並按附表四所示應有部分比例保持共有。

被告許永祥應將坐落台南市○○區○○段000地號土地上如附圖

所示編號丁部分面積70.21平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及其他全體共有人。

訴訟費用其中百分之三十三由被告許永祥負擔，餘由兩造依如附表一所示之應有部分比例負擔。

本判決第三項，於原告以新臺幣貳拾壹萬柒仟元為被告許永祥供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、本件被告許洺菘、許清標、許清白、許張淑梅、許珮真經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

㈠坐落台南市○○區○○段000○000○000地號土地（下分稱系爭225、229、233地號土地，合稱系爭土地）為兩造共有，兩造間無不分割之約定，亦無因物的使用目的不能分割的情形，惟就分割方法不能獲致協議，爰訴請分割系爭土地。

㈡另坐落台南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭228地號土地）亦兩造所共有，其上有被告許永祥所有之未經保存登記地上物（佔有系爭228地號土地範圍如附圖即臺南市鹽水地政事務所109年法囑土地字第13700號複丈成果圖所示編號丁部分，下稱系爭地上物），係未經全體共有人同意搭建，現亦無經濟價值。而系爭土地分割後，土地所有人有對外通行及使用土地之需要，故訴請拆除系爭地上物，並將土地返還全體共有人。

㈢聲明：1.坐落台南市○○區○○段000地號土地，面積1,502平方公尺，分割如臺南市鹽水地政事務所109年法囑土地字第13700號複丈成果圖所示：編號A部分，面積801平方公尺，由被告許清標、許清白、許海棠、許永祥、許旺淡按前述複丈成果圖附表所示應有部分比例（許清標應有部分1271分之158、許清白應有部分1271分之278、許海棠應有部分12

71分之278、許永祥應有部分1271分之278、許旺淡應有部分41分之9）取得並保持共有；編號B部分，面積351平方公尺，由被告許洺菘取得；編號C部分，面積350平方公尺，由原告及被告許張淑梅、許珮真按前述複丈成果圖附表所示應有部分比例（原告應有部分3分之1、許張淑梅應有部分3分之1、許珮真應有部分3分之1）取得並保持共有。2.坐落臺南市○○區○○段000地號土地，面積547平方公尺，及同段233地號土地，面積538平方公尺，合併分割如臺南市鹽水地政事務所109年法囑土地字第13700號複丈成果圖所示：編號D部分，面積561平方公尺，由被告許清標、許清白、許海棠、許永祥、許旺淡按前述複丈成果圖附表所示應有部分比例（許清標應有部分0000000分之86426、許清白應有部分0000000分之312390、許海棠應有部分0000000分之312390、許永祥應有部分0000000分之312390、許旺淡應有部分0000000分之312937）取得並保持共有；編號E部分，面積262平方公尺，由被告許洺菘取得；編號F部分，面積262平方公尺，由原告及被告許張淑梅、許珮真按前述複丈成果圖附表所示應有部分比例（原告應有部分3分之1、許張淑梅應有部分3分之1、許珮真應有部分3分之1）取得並保持共有。3.被告許永祥應將坐落台南市○○區○○段000地號土地如臺南市鹽水地政事務所109年法囑土地字第13700號土地複丈成果圖所示編號丁部分（編號丁部分占用臺南市○○區○○段000地號土地）面積70.21平方公尺之地上物（按：同附圖）拆除，並將土地返還全體共有人。4.就前項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分略以：

㈠被告許洺菘、許張淑梅、許珮真均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

㈡被告許清標曾到場表示：同意分割，現在每個使用人的位置都是上一代就固定好的位置，請將分得位置在現有房子使用範圍就好。

㈡被告許海棠、許永祥、許旺淡、許清白：同意原告分割方案。

三、本院得心證之理由：

㈠分割共有物部分：

1.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；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823條第1項、第824條第5、6項分別定有明文。查系爭225地號、229地號土地為兩造所共有，應有部分如附表一、二所示，系爭229地號土地與系爭233地號土地相鄰，系爭233地號土地之共有人及應有部分如附表三所示，而系爭土地並無不能分割之情形，且共有人又無不分割之特約，惟對於分割方法迄未能達成協議之事實，業據提出土地登記謄本及地籍圖謄本為憑，且為到場被告許海棠、許永祥、許旺淡、許清白、許清標所不爭執，堪信為真實。又系爭229、233地號土地之共有人雖非完全相同，惟原告及到場被告許海棠、許永祥、許旺淡、許清白等人在系爭229、233地號土地之應有部分合計各為4768分之2597、12分之7，已逾半數，被告許海棠、許永祥、許旺淡、許清白到場復均表示同意原告請求合併分割之分割方案，符合民法第824條第6項規定而得合併分割之規定。從而，原告依前揭規定，請求就系爭225地號土地單獨分割，系爭229、233地號土地合併分割，自無不合，應予准許。

2.次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：㈠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；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，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；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5項分別定有明文。又按分割共有物以原物分配於各共有人為原則，法院就共有物為裁判分割時，應依民法第824條之規定為適當之分割，即應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等定一適當公平之方法（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號裁判意旨參照）。經查：

⑴系爭土地，如附圖所示，其中系爭225地號土地上有被告許海棠、許旺淡搭建如編號甲乙所示之鐵皮屋及原告所搭建如編號丙所示之鐵皮空屋。其中系爭229地號土地上如編號丁所示為被告許永祥所使用之豬寮及鴿舍，編號戊部分有被告許清標所有之建物及種植之樹木，編號己部分有被告許永祥所搭建之鐵皮屋等情，業經本院於109年2月17日會同兩造及臺南市鹽水地政事務所測量人員至現場勘驗屬實，並製有勘驗筆錄、現場照片及臺南市鹽水地政事務所109年9月3日函覆之地上物測量複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第107-116、125-127頁），堪以認定。

⑵被告許海棠、許永祥、許旺淡、許清白於109年10月13日本院審理時表示均同意原告提出之分割方案（見本院卷第222頁），本院審酌依原告所主張之分割方案，最

大面積使兩造保留系爭土地上之現有建物，有助於土地整體規劃及開發利用，符合共有人之最大經濟效益。是以，依系爭土地之地形形狀、各共有人應有部分之比例、土地整體利用、使用現況，並兼衡分割後之經濟效用及兩造共有人利益等一切因素，復參以兩造之意願等情，應認原告主張依如附圖所示，系爭225地號土地，其中編號A部分，面積801平方公尺，分歸被告許清標、許清白、許海棠、許永祥、許旺淡取得，並按附表四所示應有部分比例保持共有；編號B部分，面積351平方公尺，分歸被告許洺菘取得；編號C部分，面積350平方公尺，分歸原告及被告許張淑梅、許珮真取得，並按附表四所示應有部分比例保持共有。另系爭229地號土地及同段233地號土地合併分割如附圖編號D部分，面積561平方公尺，分歸被告許清標、許清白、許海棠、許永祥、許旺淡取得，並按附表四所示應有部分比例保持共有；編號E部分，面積262平方公尺，分歸被告許洺菘取得；編號F部分，面積262平方公尺，分歸原告及被告許張淑梅、許珮真取得，並按附表四所示應有部分比例保持共有。符合系爭土地分割之整體效益及共有人全體之利益，係屬可採，爰判決如主文第1、2項所示。

3.再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，民法第824條之1第1、2項規定甚明。是關於抵押權移存於抵押人所分得部分，祇要符合民法第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，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足。查，被告許張淑梅之夫即原告與被告許珮真之父許明山於87年7月9日以其所有系爭

土地應有部分6分之1設定登記擔保債權總金額本金170元抵押權予江蔡瓊慧；被告許洺菘於108年8月29日以其所有系爭土地應有部分12分之3設定登記擔保債權總金額200萬元抵押權予蕭受卿，此有系爭土地查詢資料在卷可按(見本院卷第10-53頁)；而上開抵押權人經本院告知訴訟，均未聲明參加訴訟，亦未到場表示任何意見；是依上開說明，抵押權人於系爭土地分割後，江蔡瓊慧之抵押權應轉載於抵押義務人即被告原告與被告許珮真、許張淑梅所分得如附圖所示編號C、F之土地上；蕭受卿之抵押權應轉載於抵押義務人即被告許洺菘所分得如附圖所示編號B、E之土地上，併此敘明。

㈡拆除地上物部分：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項及民法第821條分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由(最高法院72年度台上字第1552號民事判決同此見解)。

2.查原告系爭228地號土地為兩造所共有，其上有被告許永祥所有之未經保存登記地上物，占有位置如附圖二複丈成果圖所示編號丁占有系爭228地號土地部分，面積70.21平方公尺，係未經全體共有人同意搭建等語，業經提出系爭228地號土地登記謄本，並經本院於109年2月17日會同兩造及臺南市鹽水地政事務所測量人員至現場勘驗屬實，並製有勘驗筆錄、現場照片及臺南市鹽水地政事務所109年9月3日函覆之地上物測量複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第107-116、125-127頁），並為被告許永祥所不爭執，堪

信屬實。則依前開說明，原告依民法第767條第1項前段及第821條規定，請求被告許永祥拆除無權占用部分之建物，並將該部分土地返還予原告及其他共有人全體，為有理由，爰判決如主文第三項所示，且原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

四、末按因共有物分割涉訟，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。本件兩造因系爭土地無法協議分割而涉訟，本院雖准原告之請求而分割系爭土地，然分割方法係考量全體共有人之利益後所為之決定，原告既為共有人之一，亦同受其利，若全由敗訴當事人負擔訴訟費用，顯失公平，則依前揭規定，就本件訴訟費用，其中分割共有物之訴訟標的即訴訟費用百分之66部分，命由兩造各按其原應有部分比例即如附表一所示比例負擔為適當，爰判決如主文第4項所示。並就

五、本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經核均與判決結果無影響，爰不予逐一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　31　　日

民事第四庭　　法　官　李杭倫

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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　　110　　年　　6　　月　　1　　日

書記官　黃怡惠

附表一：台南市○○區○○段000地號土地（面積：1,502平方公尺）、同段229地號土地（面積：547平方公尺）

編號	共有人	應有部分比例
1	被告許洺菘	4768分之1113
2	被告許清標	2384分之158
3	被告許清白	2384分之278
4	被告許海棠	2384分之278
5	被告許永祥	2384分之278
6	被告許旺淡	2384分之279
7	被告許張淑梅	23840分之1855
8	被告許珮真	23840分之1855
9	原告許吉林	4768分之371

附表二：台南市○○區○○段000地號土地（面積：547平方公尺）		
編號	共有人	應有部分比例
1	被告許洺菘	4768分之1113
2	被告許清標	2384分之158
3	被告許清白	2384分之278
4	被告許海棠	2384分之278
5	被告許永祥	2384分之278
6	被告許旺淡	2384分之279
7	被告許張淑梅	23840分之1855
8	被告許珮真	23840分之1855
9	原告許吉林	4768分之371

附表三：台南市○○區○○段000地號土地（面積：538平方公尺）		
編號	共有人	應有部分比例
1	被告許洺菘	12分之3
2	被告許清白	8分之1
3	被告許海棠	8分之1
4	被告許永祥	8分之1
5	被告許旺淡	8分之1
6	被告許張淑梅	12分之1
7	被告許珮真	12分之1
8	原告許吉林	12分之1

附表四：分割後各共有人於各分得土地之分得面積及應有部分		
編號	面積（平方公尺）	權屬及持份（分割後）
A	801	許清標（1271分之158）、許清白（1271分之278）、許海棠（1271分之278）、許永祥（1271分之278）、許旺淡（41分之9）
B	351	許洺菘
C	350	許吉林（3分之1）、許張淑梅（3分之1）、許珮真（3分之1）
D	561	許清標（0000000分之86426）、許清白（0000000分之312390）、許海棠（0000000分之312390）、許永祥（0000000分之312390）、許旺淡（0000000分之312937）
E	262	許洺菘
F	262	許吉林（3分之1）、許張淑梅（3分之1）、

（續上頁）

		許珮真（3分之1）