臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1085號

原　　告　鄭光茵
訴訟代理人　許洋頊律師
被　　告　洪友亮
　　蕭燿昌
　　鄭福成
　　賴信志
　　邱連瑞
　　蘇玲珠
　　吳忠原
000000000000000000
　　鄭如晴
　　洪子晴
000000000000000000
　　梁振義
　　梁麗雲
上　二　人
訴訟代理人　沈聖瀚律師
複 代 理人　蘇睿涵律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000地號、面積414.8平方公尺，同段1473地號、面積327.76平方公尺，同段1474地號、面積290.21平方公尺，同段1475地號、面積95.15平方公尺，同段1476地號、面積252.21平方公尺，同段1478地號、面積305.41平方公尺之土地，應合併分割如附圖一所示：

①編號甲1部分、面積44.69平方公尺之土地，分歸被告蘇玲珠單獨取得。

②編號甲2部分、面積89.38平方公尺之土地，分歸原告單獨取得。

③編號甲3部分、面積89.38平方公尺之土地，分歸被告鄭如晴單獨取得。

④編號甲4部分、面積44.69平方公尺之土地，分歸被告鄭福成單獨取得。

⑤編號甲5部分、面積134.07平方公尺之土地，分歸被告賴信志單獨取得。

⑥編號乙部分、面積101.55平方公尺之土地，分歸被告洪子晴單獨取得。

⑦編號丙部分、面積304.07平方公尺之土地，分歸被告洪友亮、蕭燿昌共同取得，並按應有部分各2分之1比例保持共有。

⑧編號丁部分、面積269.7平方公尺之土地，分歸被告梁振義、梁麗雲共同取得，並按應有部分各2分之1比例保持共有。

⑨編號戊部分、面積269.7平方公尺之土地，分歸被告吳忠原單獨取得。

⑩編號己部分、面積338.31平方公尺之土地，分歸原告與被告洪友亮、蕭燿昌、梁振義、梁麗雲、吳忠原、洪子晴、鄭如晴、鄭福成、賴信志、蘇玲珠共同取得，並按附表二所示之比例保持共有。

二、兩造應補償之金額如附表三所示。

三、訴訟費用由兩造按附表四所示之比例負擔。

事實及理由

一、被告蕭燿昌、鄭福成、賴信志、邱連瑞經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場；被告蘇玲珠、鄭如晴經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，均核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落臺南市新營區建國段1472、1473、1474、1475、1476、1478地號土地（以下合稱系爭6筆土地，各筆土

地則以其地號分別稱之），為兩造依附表一所示應有部分比例共有。系爭6筆土地相鄰，並無不能分割之情事，亦未訂有不可分割之約定，惟迄今無法達成分割之協議。爰依民法第823條、第824條規定，請求依臺南市鹽水地政事務所（下稱鹽水地政）111年12月28日複丈成果圖（下稱附圖一，卷三第141頁）所示方案（下稱原告方案）為分割。依估價報告書第49頁及補充估價報告書第4頁所示，編號甲部分土地以外之共有人，所分得土地之價值均屬相同，因此即便原告更改編號甲部分土地之分割方式，系爭6筆土地總價值有所減少，也是補充估價報告書編號甲1至甲5土地價值有所減少，然原告與被告鄭福成、蘇玲珠、鄭如晴、賴信志等人均不願維持共有，始變更分割方案如原告方案，請鈞院尊重原告與被告鄭福成、蘇玲珠、鄭如晴、賴信志等人之意願，判決分割如原告方案。並聲明：如主文第1-3項所示。

三、被告方面：

㈠洪友亮略以：同意依鹽水地政111年2月15日複丈成果圖（卷二第259頁，按：該複丈成果圖附表固有記載編號甲至己，惟附圖漏載編號甲至己，經本院函請地政機關補載後以鹽水地政111年3月30日複丈成果圖回覆本院，卷二第313頁，下稱附圖二；又原共有人張美珠嗣於111年4月12日將其原應有部分90分之4分別讓與原告及被告鄭如晴各90分之2，故附圖二中有關張美珠之部分應予刪除，編號甲部分按原告27分之6、鄭福成27分之3、蘇玲珠27分之3、鄭如晴27分之6、賴信志27分之9比例保持共有，編號己部分原告與鄭如晴之應有部分90分之4應更正為90分之6）所示方案（下稱附圖二所示方案）分割，並願與蕭燿昌各給付20萬元，購買邱連瑞1472土地之權利範圍，判決後，如涉土地增值稅時，應繳稅額由洪友亮、蕭燿昌、邱連瑞共同分擔，比例為邱連瑞3分之1、洪友亮、蕭燿昌3分之2。又補充估價報告書所認定之找補，與一般生活認知不符，足見原告方案對其他共有人權益有所損害等語。

㈡蕭燿昌雖未於最後言詞辯論期日到場，惟提出書狀表示：同意依附圖二所示方案分割，並願與洪友亮各給付20萬元，購買邱連瑞1472土地之權利範圍，判決後，如涉土地增值稅時，應繳稅額由洪友亮、蕭燿昌、邱連瑞共同分擔，比例為邱連瑞3分之1、洪友亮、蕭燿昌3分之2等語。

㈢鄭福成、賴信志雖未於最後言詞辯論期日到場，蘇玲珠、鄭如晴雖未於言詞辯論期日到場，惟均提出書狀表示：同意原告方案，並同意依112年3月10日補充估價報告書作為本件找補金額計算之依據等語。

㈣邱連瑞未於最後言詞辯論期日到場，惟提出書狀表示：因年事已大，且於系爭6筆土地中僅就1472土地有持分，因持分甚微，即使分割後取得土地，亦不利於使用，故不願取得土地。洪友亮、蕭燿昌已同意各給付20萬元，購買邱連瑞1472土地之權利範圍，判決後，如涉土地增值稅時，應繳稅額由洪友亮、蕭燿昌、邱連瑞共同分擔，比例為邱連瑞3分之1、洪友亮、蕭燿昌3分之2等語。

㈤梁振義、梁麗雲則以：同意依附圖二所示方案分割，該方案為原告原先提出之分割方案，係由原告及鄭福成、蘇玲珠、鄭如晴、賴信志共同取得編號甲、面積402.21平方公尺之土地，該方案送請鑑價後，系爭6筆土地總價值為37,011,654元，洪友亮、蕭燿昌、梁振義、梁麗雲、洪子晴應受補償額分別為764,608元、764,608元、708,583元、708,583元、694,256元，應受補償總金額計為3,640,638元。原告及鄭福成、蘇玲珠、張美珠、鄭如晴、賴信志為避免支付上開補償金，竟變更為如附圖一所示之原告方案，即將編號甲部分土地細分為5塊，致系爭6筆土地總價值驟減為33,052,120元，前後二方案之系爭6筆土地總價值差額為3,959,534元，洪友亮、蕭燿昌、梁振義、梁麗雲、洪子晴應受補償額亦分別變更為328,375元、328,375元、312,630元、312,630元、378,863元，總計1,660,873元，與附圖二方案相比，洪友亮、蕭燿昌、梁振義、梁麗雲、洪子晴受有損害總計1,979,765元，

原告方案顯然對共有人利益有所損害。梁振義、梁麗雲對原告方案及補充估價報告書無法苟同，系爭6筆土地總價值應以37,011,654元計算為據等語。

㈥吳忠原則以：同意依附圖二所示方案分割，當初吳泉向洪恨購買新營鎮後鎮59地號、持分5分之1土地時，當時沒有要求分割，變成現在與其他人持有土地的狀況，當初買的是5分之1，所以才蓋了現在這兩間房子，這60幾年來都是這樣，為何現在還有要找補的情形發生。依權利範圍計算後，邱連瑞持有1472土地面積41.7平方公尺，洪友亮、蕭燿昌二人以40萬元補償給邱連瑞，等於是一平方公尺10,000元計算，補充估價報告書卻以19,000元、29,000元去計算，並不是如補充估價報告書所說的依市價來計算，不同意補充估價報告書之鑑價結果，原告方案對其他共有人權益有所損害。日後倘因判決分割分得面積增減而有需被核課稅捐或繳費之情形，同意自行負擔，不另向他共有人請求等語。

㈦洪子晴則以：同意依附圖二所示方案分割，就補充估價報告書無意見，日後倘因判決分割分得面積增減而有需被核課稅捐或繳費之情形，同意自行負擔，不另向他共有人請求等語。

四、得心證之理由：

㈠按各共有人，除法令另有規定，或因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割之期限者外，得隨時請求分割共有物；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，又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；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；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，民法第823條第1項、第824條第1至4項分別定有明文。系爭6筆土地為兩造共有，應有部分如附表一所示等情，有土地登記謄本可稽（卷二第431-450頁）。本件無人具狀陳明共有人間就系爭6筆土地有何不為分割之約定，或因物之使用目的有不能分割之情事，原告起訴請求裁判合併分割系爭6筆土地，自屬於法有據。

㈡系爭6筆土地業經本院會同兩造及地政機關測量人員至現場勘驗無訛，製有109年8月25日勘驗筆錄、現場照片、及鹽水地政109年10月13日所測字第1090095721號函所檢附之土地複丈成果圖附卷可參（卷一第235-281頁、第293-295頁），系爭6筆土地之使用現況大致如下：

1.系爭6筆地號為相連土地，1478、1476土地南側臨建國路，1475土地為私設巷道，往南通行可至建國路。

2.1476土地上坐落如鹽水地政109年10月13日複丈成果圖（卷一第295頁，下稱附圖三）所示編號G、門牌號碼為臺南市○○區○○路000號之一樓磚造平房，其旁有鐵皮加蓋，吳忠原稱上開建物為保存建物，為其所有，現出租於他人。其臨建國路建物係經營販賣椰子水，其上懸掛「屏東椰子水」招牌，其後搭設石棉雨遮，往北亦為一樓磚造平房，現無人居住使用，吳忠原稱該建物門牌號碼亦為建國路326號，並稱該建物北側之廢棄豬舍，其內擺放雜物，該廢棄豬舍不列入測量。

3.1478土地南側臨建國路有如附圖三所示編號F之一磚造平房建物，其前方有搭設鐵皮雨遮，無門牌，原告稱該建物為伊、鄭如晴及張美珠所有，目前無人居住使用。1478土地北側則坐落有如附圖三所示編號E、門牌號碼為建國路328號之一樓磚造平房，原告稱該建物為其叔叔鄭福成所有，目前無人居住，有打算要出租，但尚未租出去，鄭福成現居高雄。

4.1474土地上坐落有如附圖三所示編號D、門牌號碼為後鎮7

0號、70號旁一樓磚造平房，其中後鎮70號建物前方庭院空地堆放木板等雜物，洪子晴稱該後鎮70號建物現無人居住使用，另後鎮70號旁建物現出租他人居住中，另稱70號主建物西側旁漆上白色油漆方形小屋不列入本件測量範圍。而後鎮70號旁建物屋前、旁堆放鐵條、木板、玻璃等雜物。

5.1473土地上坐落有附圖三所示編號C、門牌號碼為後鎮71號之一樓磚造鐵皮加蓋平房，梁麗珠稱該建物為其與梁振義所有，現由梁振義及其兄弟居住使用。

6.1472土地東側鄰1460地號（為後鎮74號、74-1至74-3號樓房前之私設道路）、北側鄰1438地號（其上為水溝及花圃）銜接5.55米寬（不含水溝範圍）之柏油道路，洪友亮稱該道路並無路名。1472土地上坐落有如附圖三所示編號A及B、門牌號碼後鎮72號之一樓磚造平房及鋼造鐵皮屋，洪友亮並稱該鋼造鐵皮屋係其作為車庫及雜物間使用，另一樓磚造平房為其所有，由其及其家人居住使用。

㈢又按法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌共有人之意願、利害關係及分得部分所得利用之價值，定一適當公平之方法以為分割；即除公平原則外，亦應依共有物之性質，斟酌其分割後之經濟效用，而為適當之分配（最高法院89年度台上字第724號、81年度台上字第16號判決意旨參照）。經查：

1.洪友亮、蕭燿昌、梁振義、梁麗雲、吳忠原、洪子晴所同意之附圖二所示方案，係將系爭6筆土地合併分割為甲至己6個部分（本院卷第313頁），原告方案則係將系爭6筆土地合併分割為甲1至甲5、乙至己共10個部分，兩方案之差異為附圖二所示方案係由原告、蘇玲珠、鄭如晴、鄭福誠、賴信志5人共同取得編號甲部分土地，原告方案則係將編號甲部分再細分為5塊，各由原告、蘇玲珠、鄭如晴、鄭福誠、賴信志5人單獨取得編號甲1至甲5之土地，在上開二分割方案中，洪友亮、蕭燿昌、梁振義、梁麗雲、

吳忠原、洪子晴所取得土地之面積和位置並無不同，而且就原告及蘇玲珠、鄭如晴、鄭福誠、賴信志而言，其等先前亦已表示同意附圖二所示方案，然而，其等嗣後表示不願繼續維持共有，因而另提出原告方案，因此，二方案中洪友亮、蕭燿昌、梁振義、梁麗雲、吳忠原、洪子晴所分配之位置雖為同一，然附圖二所示方案違反共有人不願維持共有之意願，因此，尚難認附圖二所示方案為適當。

2.至被告洪友亮、梁振義、梁麗雲、吳忠原等人辯稱比對估價報告書及補充估價報告書計算之結果，依附圖二方案，系爭6筆土地總價值為37,011,654元，依原告方案，系爭6筆土地總價值為33,052,120元，且倘採原告方案，洪友亮、蕭燿昌、梁振義、梁麗雲、吳忠原、洪子晴之受償金額均有減少，原告方案顯然對共有人不利云云。惟查，依估價報告書第3頁及補充估價報告書第4頁所示，於上開二分割方案中洪友亮、蕭燿昌、梁振義、梁麗雲、吳忠原、洪子晴所取得之土地價值並無異動，要難認採取原告方案將造成洪友亮、蕭燿昌、梁振義、梁麗雲、吳忠原、洪子晴因而受損，至於其等找補金額變動之結果，乃係分割方案不同則鑑定人自為不同之鑑價結果所致，要難以此即認原告方案對共有人不利。

3.此外，本院審酌共有物融通多有滯礙，既然原告、蘇玲珠、鄭如晴、鄭福誠、賴信志已表示不願維持共有，分割後欲單獨所有，自應尊重其等之意願，因此，應認原告方案較為適當。

㈣再按關於共有物之分割，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63年台

上字第2680號判決意旨參照）。查系爭6筆土地分配後，因部分共有人取得面積較原應有部分多，自應由取得土地價值較多之共有人以金錢補償取得土地價值短少之共有人。經本院囑請臺南市不動產估價師公會鑑定，該公會派員實地調查鄰近地價，並由參與人員根據當地土地、建物利用情形、里鄰環境、交通情況、公共設施、經濟發展及鄰近地區未來發展趨勢等因素，推定結果而來，應有其公正性，而可採取，是依其鑑定結果，吳忠原、蘇玲珠應補償洪友亮、蕭燿昌、梁振義、梁麗雲、洪子晴、原告、鄭福成、鄭如晴、賴信志，如附表三所示之金額，洪友亮、蕭燿昌則同意各補償邱連瑞20萬元，故判決如主文第二項所示。至洪友亮、蕭燿昌、邱連瑞同意判決後，如涉土地增值稅時，應繳稅額由洪友亮、蕭燿昌、邱連瑞共同分擔，比例為邱連瑞3分之1、洪友亮、蕭燿昌3分之2之約定，雖不具判決效力，惟仍屬其三人間達成之私法上約定，具有實體法上之效力，其等仍應遵守約定，附此敘明。

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。系爭土地之分割方法係本院考量全體共有人利益，認以原告方案予以分割，並由吳忠原、蘇玲珠應補償洪友亮、蕭燿昌、梁振義、梁麗雲、洪子晴、原告、鄭福成、鄭如晴、賴信志，及洪友亮、蕭燿昌應補償邱連瑞如附表三所示之金額，應屬可採，可見兩造均同受其利，若由敗訴之當事人負擔訴訟費用則顯失公平，爰依前揭規定，就訴訟費用命由兩造按如附表四所示之比例負擔。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　16　　日

民事第四庭　法　官　張家瑛

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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　　112　　年　　5　　月　　16　　日

書記官　陳雅婷

附表一：

	地號(建國段)	1472	1473	1474	1475	1476	1478
	面積(平方公尺)	414.8	327.76	290.21	95.15	252.21	305.41
編號	共有人姓名	權利範圍					
1	鄭光茵	1/15	1/15	1/15	1/15	1/15	1/15
2	洪友亮	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10
3	蕭燿昌	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10
4	鄭福成	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30
5	賴信志	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10
6	邱連瑞	1/10					
7	梁振義	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10
8	梁麗雲	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10
9	蘇玲珠	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30
10	吳忠原	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5
11	鄭如晴	1/15	1/15	1/15	1/15	1/15	1/15
12	洪子晴		1/10	1/10	1/10	1/10	1/10

附表二：

編號	共　有　人	分割後編號己部分應有部分比例
1	鄭光茵	6/90
2	洪友亮	40.43/360
3	蕭燿昌	40.43/360
4	鄭福成	1/30

5	賴信志	1/10
6	梁振義	1/10
7	梁麗雲	1/10
8	蘇玲珠	1/30
9	吳忠原	1/5
10	鄭如晴	6/90
11	洪子晴	13.57/180

附表三：

應補償人		吳忠原	蘇玲珠	洪友亮	蕭燿昌	受補償金額合計
編號	受補償人					
1	洪友亮	282,327	46,048	X	0	328,375
2	蕭燿昌	282,327	46,048	0	X	328,375
3	梁振義	268,790	43,840	0	0	312,630
4	梁麗雲	268,790	43,840	0	0	312,630
5	洪子晴	325,736	53,127	0	0	378,863
6	鄭光茵	187,913	30,648	0	0	218,561
7	鄭福成	93,956	15,324	0	0	109,280
8	鄭如晴	187,913	30,648	0	0	218,561
9	賴信志	281,867	45,973	0	0	327,840
10	邱連瑞	0	0	200,000	200,000	400,000
11	應補償金額合計	2,179,619	355,496	200,000	200,000	2,935,115

附表四：

編號	共　有　人	訴訟費用負擔比例
1	鄭光茵	11237/168554
2	洪友亮	26855/168554
3	蕭燿昌	26855/168554
4	鄭福成	5618/168554
5	賴信志	16855/168554

（續上頁）

6	邱連瑞	4148/168554
7	梁振義	16855/168554
8	梁麗雲	16855/168554
9	蘇玲珠	5618/168554
10	吳忠原	33711/168554
11	鄭如晴	11237/168554
12	洪子晴	12707/168554