

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1835號

原告 沈宏吉

訴訟代理人 沈新添

郭俊銘律師

被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 黃耀光

複代理人 王文文

被告 沈黃栗（兼沈慶興之承當訴訟人）

訴訟代理人 沈麗花

林光焱

陳惠菊律師

被告 沈李油

沈靖韡

沈裕棠

沈雅姿

沈朝琴

被告 華森建業股份有限公司

法定代理人 李史佳蓁

（即沈雅章、沈丙丁、沈青峰、沈青嵩、  
沈水性、沈青木、沈秋男、沈春蓉、沈銘  
鐘、沈清海、楊秀、沈呈澤、沈宜畧、沈  
進財、沈栢儂、陳麗香、蔡瓊伶、王玲  
文、卜瑞玲、陳政穎、沈素鈴、沈鉦凱即  
沈朝金之繼承人、沈文惠、沈如芳、沈欣  
霈、沈勝裕等26人之承當訴訟人）

01 訴訟代理人 朱宏杰律師

02 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國111年6月21日  
03 言詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 一、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，分割方法  
06 為：如附圖二B方案所示編號「636-甲」部分面積374.50平  
07 方公尺分歸被告財政部國有財產署（即中華民國）取得；編  
08 號「636-乙」部分面積171.09平方公尺分歸被告沈黃票取  
09 得；編號「636-丙」部分面積1854.92平方公尺分歸被告華  
10 森建業股份有限公司取得；編號「636-丁」部分面積442.20  
11 平方公尺分歸原告、被告沈李油、沈靖韡、沈裕棠、沈雅  
12 姿、沈朝琴取得，並按如附表二所示比例維持共有。

13 二、被告華森建業股份有限公司應按如附表三「補償金額」欄所  
14 示金額分別補償其他共有人。

15 三、訴訟費用由兩造各按如附表一所示應有部分比例負擔。

16 事 實 及 理 由

17 甲、程序方面：

18 一、被告沈李油、沈靖韡、沈裕棠、沈雅姿、沈朝琴等人未於言  
19 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，  
20 依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

21 二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於  
22 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉  
23 之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段  
24 亦有明文。經查，本件原告原以坐落臺南市○○區○○段00  
25 0地號土地（下稱系爭土地）之原共有人即沈雅章、沈丙  
26 丁、沈青峰、沈青嵩、沈水性、沈青木、沈秋男、沈春蓉、  
27 沈銘鐘、沈清海、楊秀、沈呈澤、沈宜畧、沈進財、沈栢  
28 儂、陳麗香、蔡瓊伶、王玲文、卜瑞玲、陳政穎、沈素鈴、  
29 沈鉦凱即沈朝金之繼承人、沈文惠、沈如芳、沈欣霈、沈勝  
30 裕等26人（下稱沈雅章等26人），及財政部國有財產署（下  
31 稱國產署）、沈黃票、沈李油、沈靖韡、沈裕棠、沈雅姿、

01 沈朝琴等人為被告，起訴請求分割系爭土地，嗣沈雅章等26  
02 人將其等之應有部分出售予被告華森建業股份有限公司（下  
03 稱華森公司），華森公司並於民國111年1月10日聲請承當訴  
04 訟，有民事聲請承當訴訟狀、系爭土地第一類登記謄本在卷  
05 可參（訴卷(二)411-419頁），到場之兩造當事人於程序上均  
06 無意見（訴卷(二)530頁），揆之前開法律規定，並無不合。  
07 據此，本件由華森公司代沈雅章等26人承當訴訟，於法並無  
08 不合，先予敘明。

09 乙、實體方面：

10 一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所  
11 示。系爭土地無不分割之協議，亦無不能分割之情形，經兩  
12 造多次協調不成。系爭土地上如附圖三現況圖所示編號636  
13 （23）建物為原告所有，編號636（20）、636（21）、636  
14 （22）建物為原告、被告沈李油、沈靖鏵、沈裕棠、沈素  
15 鈴、沈雅姿、沈朝琴等7人共有，編號636（18）、636（1  
16 9）建物為訴外人王怨所有，王怨希望可以保留該建物，上  
17 開建物未坐落系爭土地之部分，因屬上開原告及被告沈李油  
18 等7人建物之庭院，倘不予分歸原告及上開7位被告所有，無  
19 法提高土地經濟效益，亦造成畸零地之情形，故應以如附圖  
20 一A方案所示「丁」部分土地應分歸原告及上開7位被告取得  
21 為妥適。又倘因此取得逾應有部分比例之面積，則依估價師  
22 所鑑估價格為補償。依民法第823條第1項、第824條第2項規  
23 定請求裁判分割如附圖一A方案。被告沈黃栗則稱：華森公  
24 司所提附圖二B方案會拆到沈黃栗之房屋，且出入不方便，  
25 故同意依附圖一A方案為分割等語。另被告國產署稱：附圖  
26 二B方案只有伊一人分割後的面積少於應有部分面積，故主  
27 張依附圖一A方案為分割。又華森公司主張其所提如附圖二B  
28 方案所示分割方案，各共有人取得面積與應有部分面積差距  
29 較小，補償金額較低，沈黃栗所爭執拆屋問題，然而該屋應  
30 屬沈春蓉所有，而國產署對於分得位置並無意見，至原告所  
31 指王怨之房屋，王怨並非系爭土地共有人，其抵押權亦係本

01 件起訴後始為設定，實不應要求全體共有人配合其房屋位置  
02 而為分割，故本件應依附圖二B方案圖為分割方法為妥當等  
03 語。

04 二、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
05 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  
06 在此限，民法第823條第1項定有明文。又按法院定共有物分  
07 割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意  
08 願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利  
09 益等為公平決定。又分割共有物究以原物分割或變價分割為  
10 適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效  
11 用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割。經查：

12 (一)系爭土地都市計畫使用分區為「住宅區」（訴卷(一)167  
13 頁）。系爭土地建物占有現況各如附圖三、附表四所示，有  
14 現場照片、本院勘驗測量筆錄、地上物（空照）示意圖、複  
15 丈成果現況圖在卷可稽（補卷41-49、訴卷(一)303-309、339  
16 頁）。又原告、沈黃栗、國產署主張附圖一A方案，華森公  
17 司主張附圖二B方案，經本院囑託財團法人台南市不動產估  
18 價師公會鑑定價格，亦經該公會函復估價報告書在案可參  
19 （訴卷(二)467頁），到場兩造對鑑定結果無意見（訴卷(二)530  
20 頁）。

21 (二)本院審酌：

22 1.A方案原告及被告沈李油等人（編號「636-丁」）分配面  
23 積比原登記應有部分面積多達約210平方公尺，沈黃栗比  
24 原登記應有部分面積多約30平方公尺，國產署、華森公司  
25 分配面積則較原登記應有部分面積各少約120平方公尺；B  
26 方案部分，除華森公司及國產署分配面積，與登記應有部  
27 分面積互有增減之外，其餘共有人分配面積尚與登記應有  
28 部分面積相符，是以B方案原物分配面積所涉變動幅度較  
29 小。至國產署部分，其雖表示同意A方案，惟A方案分割後  
30 國產署取得土地面積反較B方案更少，則在地形位置無特  
31 殊因素顯著差異之下，A方案並無較優於B方案。

- 01 2.原告、被告沈李油等人主張A方案主要是為保留訴外人即  
02 抵押權人王怨在系爭土地上房屋（附圖三編號636（18）  
03 （19））等語。惟查，王怨並非共有人亦未居住其內，而  
04 抵押權債務人為沈李油、沈靖韡、沈裕棠、沈雅姿等4  
05 人，且係於本件訴訟中才設定（110年5月4日登記最高限  
06 額抵押權），則如僅因部分共有人設定抵押權予第三人，  
07 而使抵押債務人分配面積擴大甚多以符合抵押權人之意願  
08 之結果，亦顯非公平有據。
- 09 3.沈黃票部分，其稱採B方案可能會拆到其木石磚住屋（附  
10 圖三編號636(4)，訴卷(二)313頁）等語，惟據原共有人沈春  
11 蓉具狀稱附圖三編號636(4)房屋為伊與沈黃票共有，使用  
12 上以牆壁為區隔，伊使用南半邊，並提出占用範圍示意圖  
13 及門牌號碼麻豆口50號稅籍證明書等資料為證（訴卷(二)20  
14 1-207頁），可知B方案尚不致於拆到沈黃票實際管領範  
15 圍，且因系爭土地上房屋年代久遠，為未辦保存登記建  
16 物，尚難以完全符合現況房屋坐落面積，仍應先以共有人  
17 登記應有部分面積為分配考量。
- 18 4.就分割「後」土地整體價值而言，依社團法人台南市土木  
19 技師公會鑑定結果，各共有人分割後所取得之價值，A方  
20 案總價值為6669萬1018元，B方案總價值為6704萬1753元  
21 （見該鑑定報告書4、5頁），可知就系爭土地分割後整體  
22 價值之提升，B方案顯高於A方案。綜上各情，應認以附圖  
23 二B方案予以分割，較符合兩造意願、使用現況及土地經  
24 濟效益，爰判決如主文第1項所示。
- 25 5.再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按  
26 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3  
27 項定有明文。經查，附圖二B方案華森公司、國產署分配  
28 面積與原登記應有部分面積有差異，併參酌社團法人臺南  
29 市不動產估價師公會鑑定分割後各共有人取得部分之價值  
30 結果（到場兩造均無意見），認華森公司應補償其他共有  
31 人金額為如附表三所示，爰判決如主文第3項所示。

三、未按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。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用民法第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，同法第824條之1第2項、第3項分別定有明文。查系爭土地上有權利人王怨之最高限額抵押權，經本院對權利人王怨為訴訟告知（訴卷(二)145-147、159、189頁），未經權利人王怨聲明參加訴訟，則依上開規定，該抵押權自應移存於被告沈李油、沈靖韡、沈裕棠、沈雅姿等4人所分得之部分（含金錢補償），附此敘明。

四、未按因共有物分割、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。本件雖准依原告請求分割兩造共有土地，然分割方法係法院考量全體共有人利益，如由被告負擔全部訴訟費用顯失公平，是酌量兩造情形，由兩造各按其應有部分比例負擔訴訟費用。

中 華 民 國 111 年 7 月 29 日  
民事第一庭 法 官 蔡雅惠

以上正本係照原本作成。

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上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 111 年 7 月 29 日  
書記官 黃稜鈞

附表一：【土地登記總面積：2842.71平方公尺】

| 共有人 | 原登記應有部分比例 | 原登記應有部分面積<br>(平方公尺) |
|-----|-----------|---------------------|
|-----|-----------|---------------------|

(續上頁)

01

|            |            | (小數點第2位以下4捨5入) |
|------------|------------|----------------|
| 中華民國       | 6分之1       | 473.79         |
| 沈黃票        | 216分之13    | 171.09         |
| 沈宏吉        | 18分之1      | 157.93         |
| 沈李油        | 90分之1      | 31.59          |
| 沈靖韡        | 90分之1      | 31.59          |
| 沈裕棠        | 90分之1      | 31.59          |
| 沈雅姿        | 90分之1      | 31.59          |
| 沈朝琴        | 18分之1      | 157.93         |
| 華森建業股份有限公司 | 2160分之1334 | 1755.64        |

02

附表二：附圖二B方案編號「636-丁」部分土地取得人

03

保持共有之比例

04

| 取得人 | 依下列比例保持共有 |
|-----|-----------|
| 沈宏吉 | 14分之5     |
| 沈李油 | 14分之1     |
| 沈靖韡 | 14分之1     |
| 沈裕棠 | 14分之1     |
| 沈雅姿 | 14分之1     |
| 沈朝琴 | 14分之5     |

05

附表三：華森建業股份有限公司應補償其他共有人之金額

06

| 共有人  | 補償金額<br>(新台幣/元) |
|------|-----------------|
| 中華民國 | 239萬8342        |
| 沈黃票  | 15萬6080         |
| 沈宏吉  | 13萬0806         |
| 沈李油  | 2萬6161          |
| 沈靖韡  | 2萬6161          |

(續上頁)

01

|     |         |
|-----|---------|
| 沈裕棠 | 2萬6161  |
| 沈雅姿 | 2萬6161  |
| 沈朝琴 | 13萬0806 |

02

附表四：勘驗結果（訴卷一309頁、附圖三現況圖）

03

| 編號      | 結構（使用現況） | 使用人                               |
|---------|----------|-----------------------------------|
| 636（1）  | 鐵皮屋（倉庫）  | 沈秋男                               |
| 636（2）  |          | 沈清海                               |
| 636（3）  | 鐵皮屋（車庫）  | 沈黃票                               |
| 636（4）  |          | 沈雅章、沈春蓉                           |
| 636（6）  |          | 沈呈澤                               |
| 636（7）  |          | 沈雅章                               |
| 636（8）  |          | 沈呈澤                               |
| 636（13） | 鐵皮屋      | 楊秀                                |
| 636（14） |          | 沈水性                               |
| 636（15） |          | 沈丙丁、楊秀                            |
| 636（16） |          | 沈丙丁                               |
| 636（17） | 紅色鐵皮屋    |                                   |
| 636（18） |          | 王耀輝                               |
| 636（19） |          |                                   |
| 636（20） |          | 沈宏吉、沈李油、沈靖鏘、沈裕棠、<br>沈素鈴、沈雅姿、沈朝琴共有 |
| 636（21） |          |                                   |
| 636（22） |          |                                   |
| 636（23） | 鐵皮屋（倉庫）  | 沈宏吉                               |