臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第21號

原　　告　張振銘
訴訟代理人　嚴庚辰律師
複　代理人　柯漢威律師
訴訟代理人　嚴奇均律師
被　　告　張育昌
　　張志楠
　　張來旺
　　張筱羚
　　張欽河
　　財政部國有財產署南區分署即張吳好之遺產管理人
000000000000000000
上　一　人
法定代理人　黃莉莉
上　一　人
訴訟代理人　黃耀光
上　一　人
複　代理人　王文文

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國111年1月12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000地號、面積349.70平方公尺之土地，分割如附圖一所示，即：編號甲、面積244.79平方公尺土地，分歸原告取得；編號乙、面積69.94平方公尺土地，分歸被告財政部國有財產署南區分署即張吳好之遺產管理人取得；編號丙、面積34.97平方公尺土地，分歸被告張育昌、張志楠、張來旺、張筱羚、張欽河取得，並按原應有部分比例保持共有。

二、原告應補償被告財政部國有財產署南區分署即張吳好之遺產管理人新臺幣18萬6,963元。

三、訴訟費用由兩造按如附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明、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，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款、第5款以及第262條分別定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定者（最高法院42年度台上字第318號民事判決意旨可資參照）。經查，本件原告請求分割坐落臺南市○○區○○段000地號土地（以下稱系爭土地）：

㈠原告起訴時本列張吳好為被告，惟其於起訴前即已過世（重訴卷一第27至29頁），嗣原告具狀更正為其之遺產管理人即被告財政部國有財產署南區分署（下稱國財署南區分署，重訴卷一第75至76、97、107至111頁）。

㈡系爭土地之共有人張先來，於本件訴訟繫屬過程中，將其權利範圍100分之2移轉登記給被告張來旺，此有系爭土地以及異動索引查詢資料（重訴卷二第183至189頁）在卷可憑，原告於民國110年8月18日當庭撤回對被告張先來之起訴，被告張先來斯時未曾為本案之言詞辯論。

㈢核原告前述所為，均與首揭法律規定相符，自應准許。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又裁判分割共有物屬形成判決，法院定共有物之分割方法，不受當事人聲明之拘束。是當事人主張之分割分案，僅為攻擊防禦方法，縱為分割方案之變更或追加，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更或追加。查兩造於本件訴訟過程中，雖多次提出不同的分割方案，惟根據前述說明，均與訴訟標的之變更或追加無涉，僅屬補充或更正事實上及法律上之陳述。

三、被告張育昌、張志楠、張來旺、張筱羚、張欽河均經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，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。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，兩造間對於系爭土地未能協議分割，亦無不能分割之約定，依系爭土地使用目的更無不得分割之情形，爰依民法第823條第1項前段規定訴請判決分割。又系爭土地南側臨接之臺南市○○區○○段000○000地號土地（下稱系爭524、525地號土地）均為原告父親單獨所有，相鄰面越寬應較有利於土地整體利用，佐以原告亦為系爭土地西側臨接之臺南市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭501-1地號土地）之共有人，且原告所提分割方案已經取得除被告國財署南區分署以外之其他被告同意，請求系爭土地分割如附圖一所示：編號甲、面積244.79平方公尺土地，分歸原告取得；編號乙、面積69.94平方公尺土地，分歸被告國財署南區分署取得；編號丙、面積34.97平方公尺土地，分歸被告張育昌、張志楠、張來旺、張筱羚、張欽河取得，並按原應有部分比例保持共有（下稱原告分割方案）等語，並聲明：如主文第一項所示。

二、被告方面之意見：

㈠被告張育昌、張志楠、張來旺、張筱羚、張欽河均未於最後言詞辯論期日到場，惟均提出陳述意見書同意原告分割方案。

㈡被告國財署南區分署：同意原告分割方案，但原告應補償被告國財署南區分署新臺幣（下同）18萬6,963元，如原告不進行補償，因為原告分割方案中被告國財署南區分署所分得之位置上有他人所有之鐵皮建物，對被告國財署南區分署之經濟利益不公平，則被告國財署南區分署請求分割如附圖二所示等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

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，民法第823條第1項、第824條第1項及第2項分別定有明文。查系爭土地為兩造所共有，面積349.7平方公尺，應有部分如附表所示，此有前述系爭土地查詢資料在卷為證，兩造既未定有不分割特約，亦無因物之使用目的不能分割情事，則原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

㈡次按法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟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為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號民事判決意旨可資參照）。本院具體考量：

1.系爭土地北側與台19甲（忠孝路）間隔著臺南市○○區○○段000地號土地，東側則與南太路間隔著系爭501-1地號土

地，系爭土地東南側有一原告所有之鐵皮建物，現供車庫使用，占用系爭土地之面積為28.47平方公尺，該鐵皮建物鄰接原告所有門牌號碼臺南市○○區○○路0號房屋。系爭土地自北往南方向靠西側處，有一私設道路（下稱系爭道路），連接系爭525地號土地以及臺南市○○區○○段000地號土地，系爭道路未經列管，其面積約為48.3平方公尺。系爭道路西側土地上有一水泥建物，其占用系爭土地之面積為40.56平方公尺等情，有本院勘驗測量筆錄、臺南市鹽水地政事務所109年11月16日所測字第1090107084號函所檢附之土地複丈成果圖暨110年3月22日所測字第1100023810號函所檢附之土地複丈成果圖，以及現場照片等（重訴卷一第141至159、279至295頁）在卷為憑。又系爭524、525地號土地為原告父親張川能所有一情，則有土地查詢資料（重訴卷一第59至60、64頁）在卷為證。

2.因此，根據系爭土地使用現況，在進行分割時應考量兩造分配到的土地是否能各自連接系爭土地北側、東側之道路，避免分割後有一造所取得之土地成為袋地，造成土地價值大幅減損，更會衍生袋地通行權的訟爭。另外，原告所分得之土地，應盡可能位於系爭土地東側、東南側，使原告得以合併其父親所有系爭524、525地號土地利用，促進整體經濟價值之最大化。被告張育昌、張志楠、張來旺、張筱羚、張欽河對於其等分得約略等同系爭道路所在之位置則表示同意，此有陳述意見書（重訴卷二第309至315頁）在卷可查，可見其等取得系爭土地應有部分之目的，應是確如原告所陳，其等是為確保可以透過系爭土地，使其等位於臺南市○○區○○段000○00000地號土地上之住居所能夠對外連接公路（重訴卷一第64頁），此節亦有地籍圖謄本（營調卷第75頁）在卷可佐。

3.基此，本院認為原告分割方案採取原物分割，顧及系爭土地使用現況，且確保兩造所分得之土地均能夠對外聯絡，不至於有一者形成袋地。又被告張育昌、張志楠、張來旺、張筱

羚、張欽河對於原告分割方案表示同意，被告國財署南區分署則表示在有補償的條件下亦能接受原告分割方案。從而，本院認為原告分割方案妥當，最能兼顧兩造利益，且符合公共利益，應屬可採。

㈢末按共有物之原物分割，依民法第825條規定，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分，互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故如共有物之價值因位置不同而有差異，因原物分割而取得之價值較其應有部分折算價值為多者，即應以金錢補償其分配價值較少之共有人。如分配較多及較少之共有人均為多數時，為期公平，並符上開共有物應有部分互相移轉之原則，該每一分配較多之共有人即應就其補償金額，對於分配較少之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額（最高法院87年度台上字第28號民事判決意旨參照）。本院雖認原告分割方案可採，然因該分割方案，兩造所獲分配之位置不同，客觀價值當有不同，是關於分割後兩造應如何互為補償，本院委託長興不動產估價師聯合事務所進行估價，並由林涵瑜不動產估價師執行，結果認如依原告分割方案分割系爭土地，原告應補償被告國財署南區分署18萬6,963元，此有估價報告書（下稱系爭估價報告）1份在卷可查。本院考量系爭估價報告為領有不動產估價師開業證書、不動產估價師公會會員證書者所為，且與兩造無親屬或利害關係，製作報告時已對系爭土地進行實地勘估，考量產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場概況下，系爭土地為住宅區土地，採用比較法及土地開發分析法（權重各為50%），再依深度、位置、形狀等因素進行調整，據以計算原告分割方案之差額找補，在比較標的選擇上亦有實際物件作為依據，以估價者之中立性、專業性以及系爭估價報告之推論內容綜合觀之，可認系爭估價報告認為系爭土地按原告分割方案分割後，原告應補償被告國財署南區分署18萬6,963元確屬可採。系爭估價報告雖另認為採取原告分割方案，亦應對於被告張育昌、

張志楠、張來旺、張筱羚、張欽河為補償，惟因其等取得系爭土地之目的在於通行，且其等均已明確表示同意接受原告分割方案，並不要求補償，此情為系爭估價報告估價時並未考量之特殊情事，基於尊重當事人間之意思，本院認為自無必要再命原告補償被告張育昌、張志楠、張來旺、張筱羚、張欽河，併此敘明。

四、綜上所述，原告主張兩造並無不分割之特約，又無不能分割之情事，既為被告所不爭執，堪可認定，是原告訴請裁判分割系爭土地，符合法律規定。本院審酌兩造之應有部分之比例、使用現狀、經濟效益及兩造之意願等情，認原告分割方案符合公平原則，並兼顧共有人之利益，應採為本件之分割方法，且原告應補償被告國財署南區分署18萬6,963元，原告之請求，為有理由，爰判決如主文第一、二項所示。

五、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；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78條、第80條之1分別定有明文。查分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法。本件原告請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由敗訴之被告負擔，本院認為顯失公平，爰依兩造獲得之利益及就系爭土地應有部分之比例確定訴訟費用之負擔如主文第三項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法或所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　27　　日

民事第五庭　　法　官　廖建瑋

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　　111　　年　　1　　月　　17　　日

書記官　鄭梅君

附表：

編號	共有人	應有部分比例
1	張吳好（管理者：財政部國有財產署南區分署）	20分之4
2	張育昌	1000分之10
3	張志楠	1000分之10
4	張來旺	25分之1
5	張振銘	20分之14
6	張筱羚	100分之2
7	張欽河	100分之2