

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第106號

原告 陳義昌  
陳詩月  
廖仁謙  
廖英勝

共同

訴訟代理人 張智鈞律師

被告 李高峯  
李進約  
吳進安  
吳重佑  
李昱臻  
李佳恆

上二人共同

訴訟代理人 蔡逸展

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○段○○○地號土地，面積二四二六平方公尺，應分割如下：如臺南市白河地政事務所民國一一二年三月二十一日法囑土地字第0一0九00號土地複丈成果圖即附圖A所示編號甲、面積六0六平方公尺部分由原告陳義昌、陳詩月、廖仁謙、廖英勝取得，並各按應有部分八分之三、八分之三、十六分之一、十六分之三之比例維持共有，如附圖A所示編號乙、面積一二一三平方公尺部分由被告吳進安、吳重佑、李進約取得，並各按應有部分三分之二、六分之一、六分之一之比例維持共有，如附圖A所示編號丙、面積六0七平方公尺部分由被告李高峯、李昱臻、李佳恆取得，並各按應有部分二分之一、四分之一、四分之一之比例維持共有。

兩造間應為補償及應受補償之金額如附件所示。

01 訴訟費用由兩造各按如附表所示之原應有部分比例負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序事項

04 一、承受訴訟：

05 (一)按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他  
06 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  
07 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  
08 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  
09 停止；前開規定所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為  
10 承受之聲明，而他造當事人，亦得聲明承受訴訟；又聲明承  
11 受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事  
12 訴訟法第168條、第170條、第175條及第176條分別定有明  
13 文。

14 (二)經查，被告李佳恆係於民國00年0月0日出生，有個人戶籍資  
15 料查詢結果1份存卷可查（見本院限閱卷），依民法第12  
16 條、民法總則施行法第3條之1第1項、第2項規定，其應自  
17 112年1月1日起為成年，而原告於112年1月30日具狀聲明李  
18 佳恆承受訴訟，並經本院送達於他造（見本院卷〈一〉第  
19 257至258頁）；原告廖德欽於110年8月10日死亡，其繼承人  
20 即廖仁謙、廖英勝於110年12月3日具狀聲請承受訴訟，經本  
21 院送達於他造（見本院卷〈一〉第125至128頁），揆諸上揭  
22 法條規定，李佳恆就其本人部分承受訴訟，而廖德欽之部  
23 分，即由廖仁謙、廖英勝承受訴訟。

24 二、另按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事  
25 人之聲請，由其一造辯論而為判決；於訴訟標的對於共同訴  
26 訟之各人必須合一確定者，言詞辯論期日，共同訴訟人中一  
27 人到場時，亦適用前開規定，民事訴訟法第385條第1項前段  
28 及第2項定有明文。查被告李高峯、吳重佑經合法通知，無  
29 正當理由而未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第  
30 386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為  
31 判決。

01 貳、實體部分

02 一、原告主張：緣坐落臺南市○○區○○段○○段000地號土地  
03 （下稱系爭土地）為兩造所共有，而兩造之應有部分如附表  
04 所示；又系爭土地並無不得分割之特約，系爭土地亦無因法  
05 令或其使用目的而不能分割之情形，故請求裁判分割，應依  
06 照如臺南市白河地政事務所112年3月21日法囑土地字第  
07 010900號土地複丈成果圖即附圖A所示分割方案（下稱附圖A  
08 方案），由原告陳義昌、陳詩月、廖仁謙、廖英勝共同分得  
09 如附圖A所示編號甲所示土地，並按應有部分 $\frac{3}{8}$ 、 $\frac{3}{8}$ 、  
10  $\frac{1}{16}$ 、 $\frac{1}{16}$ 之比例共有；由被告吳進安、吳重佑、李進約共  
11 同分得如附圖A編號乙所示土地，並按應有部分 $\frac{2}{3}$ 、 $\frac{1}{6}$ 、  
12  $\frac{1}{6}$ 之比例共有；由被告李高峯、李昱臻、李佳恆共同分得  
13 如附圖A編號丙部分之土地，並按應有部分 $\frac{1}{2}$ 、 $\frac{1}{4}$ 、 $\frac{1}{4}$ 之  
14 比例共有等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

15 二、被告方面：

16 （一）被告李高峯表示：系爭土地上有伊與被告李昱臻等人之房  
17 屋，希望保留伊住的地方以及供奉祖先的地方，以其方式實  
18 物分割；伊不計較分割土地後之補償，但希望所分得之土地  
19 有聯外道路等語，並聲明：如臺南市白河地政事務所112年3  
20 月21日法囑土地字第010800號土地複丈成果圖即附圖B所示  
21 分割方案（下稱附圖B方案）。

22 （二）被告李進約表示：希望可以依其分割方案實物分割，其共有  
23 如臺南市白河地政事務所110年3月8日法囑土地字第009700  
24 號土地複丈成果圖即附圖甲編號E所示之房屋，希望保留該  
25 房子，我也願意與他人繼續保持共有等語，並聲明：如附圖  
26 C所示分割方案（下稱附圖C方案）。

27 （三）被告吳進安表示：希望以實物分割，其與被告吳重佑共有如  
28 附圖甲編號E、F、G所示之房屋，並願意繼續與其他人共  
29 有，同意附圖C方案等語。

30 （四）被告吳重佑表示：希望以實物分割，其與被告吳進安共有如  
31 附圖甲編號E、F、G所示建物，同意附圖C方案等語

01 (五)被告李昱臻、李佳恆表示：對於原告或是被告李高峯所提之  
02 分割方案均無意見，也沒有要另外再提出新方案，若最終採  
03 取之分割方案使得被告李高峯必須經由我們所取得之部分土  
04 地對外通行，我們同意讓他通行等語。

05 三、得心證之理由：

06 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
07 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  
08 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割之  
09 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  
10 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配，民  
11 法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。因  
12 此，共有物依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割之  
13 期約者，各共有人自得隨時請求分割。經查，系爭土地為兩  
14 造所共有，面積為2,426平方公尺，使用分區為一般農業  
15 區，使用地類別為甲種建築用地等節，有系爭土地查詢資料  
16 1份在卷可稽（見本院卷〈二〉第41頁至第43頁）。又兩造  
17 就系爭土地並無不分割之約定，且依系爭土地之使用目的，  
18 亦無不能分割之情形，兩造又無法協議分割。從而，原告依  
19 上開法條之規定，請求以裁判分割系爭土地，洵屬有據。

20 (二)另按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請  
21 求，命以原物分配於各共有人；以原物為分配時，因共有  
22 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，  
23 民法第824條第2項第1款前段、第4項分別定有明文。又法院  
24 定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共  
25 有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用  
26 及公共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、  
27 89年度台上字第724號判決意旨參照）；若共有人中有不能  
28 按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相  
29 當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年台上字第  
30 2117號判決意旨參照），而所謂金錢補償，應係指依原物之  
31 市場交易價格予以補償而言。經查：

01 1. 關於系爭土地上有門牌號碼臺南市○○區○○里  
02 ○○○○00000000000000000000號等建物（以下分別稱17、  
03 17-1、18-1、19、19-1號建物），而系爭土地之西側有鄉內  
04 之既成道路供對外聯繫，18-1號建物即如附圖甲編號A、D所  
05 示建物（以下分別稱A、D建物）均為被告李高峯、李昱臻、  
06 李佳恆與訴外人李慶棉、李素珍所共有，17、17-1號建物即  
07 如附圖甲編號B、C所示建物則為不詳之訴外人所有，19號建  
08 物即如附圖甲編號E所示建物（下稱E建物）為被告李進約、  
09 吳重佑、吳進安所共有，19-1號建物即如附圖甲編號G所示  
10 建物（下稱G建物）及如附圖甲編號F所示之建物（下稱F建  
11 物）為被告吳重佑及吳進安所共有，如附圖甲編號H所示建  
12 物（下稱H建物）則為被告吳進安所有等情，為原告及被告  
13 李高峯、李進約、李昱臻、吳進安、吳重佑、李佳恆於本院  
14 審理時供稱明確（見本院卷〈一〉第27頁、第64頁、第150  
15 頁），並經本院會同臺南市白河地政事務所測量人員到場履  
16 勘確認，有本院勘驗測量筆錄1份、現場照片24張及該事務  
17 所110年7月13日所測字第1100064057號函所檢附之附圖甲附  
18 卷可證（見本院卷〈一〉第35至50頁、第55至57頁），先堪  
19 認定上揭事實。

20 2. 經查：

21 (1) 細繹附圖甲方案所示內容，可知系爭土地上之建物呈現不規  
22 則四散分布，且多係屬共有，因此若過於考量分割後均能保  
23 留建物乙節，勢必使系爭土地之分割線過於曲折，且分割後  
24 之土地亦將呈現不規則形狀，顯然不利於系爭土地未來之利  
25 用，再慮及上揭建物均僅為木竹磚造、磚木造、鐵皮造之建  
26 物乙節，有現場照片1份附卷可考（見本院卷一第39至50  
27 頁），故該等建物が在分割後而有拆除必要時，對於社會經濟  
28 之損害亦屬較小，是考量系爭土地分割方案時，上揭建物之  
29 保存自非屬酌定系爭土地分割方式之唯一或最重要之事項。  
30 據之，觀以附圖C方案，可知該方案為保全F建物致使分割線  
31 過於彎曲，進而使系爭土地中間部分在分割後，各筆土地呈

01 現不規則形狀，顯不利於土地未來之使用，故附圖C方案並  
02 非適宜。

03 (2)再比較附圖A、B方案，被告李高峯、李昱臻、李佳恆所取得  
04 之部分相同，再考量E建物為被告李進約、吳重佑、吳進安  
05 所共有，G、F建物均為被告吳重佑及吳進安所共有乙節，附  
06 圖A方案將其編號乙部分土地歸由被告李進約、吳重佑、吳  
07 進安所共有，與附圖B方案相較，顯然較能儘可能使E、F、G  
08 建物與其坐落土地所有權歸於相同之人所有，藉以最大程度  
09 地保留E、F、G建物，使之未來免遭拆除之結果，再衡酌附  
10 圖B方案編號甲、丁之部分呈現東西向之細長狀，其中編號  
11 丙所示部分雖為正方形，卻也因此導致其中編號乙所示部分  
12 變為凹六邊形，顯然亦不利於土地未來之利用，且酌以被告  
13 李進約、吳進安均表示：願意與其他人共有等語（見本院卷  
14 〈一〉第150、151頁），另被告李昱臻、李佳恆亦另表示對  
15 附圖A、B方案均無意見乙節（見本院卷〈二〉第48頁），綜  
16 上各情，堪認附圖A方案最符合系爭土地分割之經濟效用及  
17 共有人全體之利益，屬適當、公允之分割方法，得予採用。

18 3. 又系爭土地依附圖A方案分割後，有部分共有人所分得土地  
19 價值之比例與其應有部分之比例未盡一致，揆諸前揭規定及  
20 說明，各共有人間自有互為補償之必要。經本院囑託長信不  
21 動產估價師聯合事務所就「各共有人於系爭土地分割後應為  
22 及應受補償之金額」實施鑑定，各共有人應受及應提供補償  
23 金額如附件所示，有長信不動產估價師聯合事務所112年11  
24 月9日長信0000000號函檢附不動產估價報告書1份在卷可憑  
25 （見該份估價報告書第2、3頁）。而本院審酌該事務所就系  
26 爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產  
27 市場現況、系爭土地最有效使用等分析後，經該事務所估價  
28 師之專業意見，採用比較法及土地開發分析法進行評估並作  
29 為分割找補金額計算之依據，其鑑定內容及技術具有一定之  
30 專業性，應屬公正客觀，堪可憑採。是以，各共有人所取得  
31 之土地既有上揭分配不均之情事，依上揭規定及說明，兩造

間自應為補償及應受補償如附件所示金額，爰判決如主文第2項所示。

四、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。本件係因分割共有物而涉訟，且分割共有物之訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，亦不因何造起訴而有不同，故認本件訴訟費用應由兩造各按其等原應有部分即附表所示比例負擔較為適當，爰判決如主文第3項所示。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 10 日  
民事第三庭 法 官 王參和

以上正本證明與原本無異。

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 1 月 13 日  
書記官 沈佩霖

附件：

本表格單位： 新臺幣（元）		應受補之共有人			合計
		李高峯	李昱臻	李佳恆	
應找付之共	陳義昌	23,194	11,596	11,596	46,386
	陳詩月	23,194	11,596	11,596	46,386
	廖仁謙	3,863	1,934	1,934	7,731
	廖英勝	11,596	5,798	5,798	23,192
	吳進安	36,339	18,169	18,169	72,677

(續上頁)

01

有 人	吳重佑	9, 085	4, 542	4, 542	18, 169
	李進約	9, 085	4, 542	4, 542	18, 169
合計		116, 356	58, 177	58, 177	232, 710

02

附表：應有部分比例

03

編號	共有人	應有部分
1.	李高峯	1/8
2.	李進約	1/12
3.	李昱臻	1/16
4.	李佳恆	1/16
5.	吳進安	1/3
6.	吳重佑	1/12
7.	陳義昌	3/32
8.	陳詩月	3/32
9.	廖英勝	3/64
10.	廖仁謙	1/64