

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第329號

原告 林周彩霞

訴訟代理人 林愈恆

張秀梅

被告 朱吳速

訴訟代理人 柳秋蓉

張秀梅

被告 吳清輻

訴訟代理人 黃溫信律師

被告 吳先宏

吳志明

兼 上一人

訴訟代理人 吳綉琴

被告 吳林月英

吳麗卿

吳銘仁兼吳劉碧之承受訴訟人

0000000000000000

吳宗泰兼吳劉碧之承受訴訟人

0000000000000000

0000000000000000

兼 上一人

法定代理人 陳梅芳

0000000000000000

被告 施來成

訴訟代理人 林建驊

被告 吳作富

訴訟代理人 吳昇翰

被告 吳文聰

吳文卿

吳文武

01 被 告 鼎舜建設有限公司

03 法定代理人 李孔文

04 受 訴 訟 凱基商業銀行股份有限公司

05 告 知 人

07 法定代理人 龐德明Stefano Paolo Bertamini

09 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年11月7
10 日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 一、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地之分割方法
13 如下：如附圖（甲方案）所示編號甲，面積89.55平方公
14 尺，分歸原告林周彩霞、被告朱吳速取得，並按原應有部分
15 比例繼續維持共有；編號丙，面積308.45平方公尺，分歸被
16 告吳先宏、吳清輶、吳林月英、吳志明、吳麗卿、吳綉琴、
17 吳銘仁、施來成、吳作富、陳梅芳、吳宗泰取得，並按原應
18 有部分比例繼續維持共有。

19 二、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地之分割方法
20 如下：如附圖（甲方案）所示編號乙，面積17.10平方公
21 尺，分歸原告林周彩霞、被告朱吳速取得，並按原應有部分
22 比例繼續維持共有；編號丁，面積82.04平方公尺，分歸被
23 告吳文武、吳文聰、吳文卿、鼎舜建設有限公司取得，並按
24 原應有部分比例繼續維持共有。

25 三、訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

26 事實及理由

27 一、本件被告除被告朱吳速、被告吳清輶外，其餘被告均經合法
28 通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各
29 款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

30 二、原告起訴主張：

31 坐落臺南市○○區○○段000○○000地號土地，面積分別為

398、99.14平方公尺（下稱系爭土地），為兩造共有，應有部分各如附表所示。茲因兩造就系爭土地並無不分割之約定；而依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情事。為此，爰依民法第823條第1項規定，訴請裁判分割系爭土地等語。並聲明：如主文所示。

三、被告答辯略以：

（一）、被告朱吳速部分：同意原告之分割方案。訴外同段273土地是袋地，所以我們需要出入的道路，才會提本案。系爭土地上的各人建物存在好幾十年了，被告吳清輻是起訴之後才加買持分，他後面買的持分當然要分配在其他地方等語。

（二）、被告吳清輻部分：

①、不同意原告之如附圖所示甲方案，被告吳清輻主張應以如附件所示乙方案分割始為妥適。蓋系爭土地之現況為：系爭274土地為南北向長條狀土地，東南側與原告、被告朱吳速共有之訴外同段273土地毗連，西南側與被告吳清輻所有之訴外同段276土地毗連，南側與被告吳清輻所有之訴外同段286土地及系爭287土地相連。訴外人即被告吳清輻之子吳松頭前於86年間在系爭274土地及訴外276、286土地上興建同段83建號建物、門牌號碼為臺南市○○區○○○000號（現門牌整編為臺南市○○區○○○街0號）之鋼筋混凝土造三層樓建物；系爭274土地之東側之訴外273土地則有原告及被告朱吳速於民國103年以拍賣為原因取得之同段82建號建物、門牌號碼為臺南市○○區○○○街0號之磚造一層樓古三合院型式之建物（建築完成日期：56年8月）。82號、83號建物分別利用系爭274土地南側之訴外286土地及系爭287土地銜接臺南市歸仁區崙頂一街而對外通行使用。而82號建物與被告吳清輻之子吳松頭所有之83號建物相鄰處為簡易停車棚架、廢棄豬寮，倘依甲方案，顯將拆除鋼筋混凝土造三層樓建物之部分，僅為保存三合院之簡易停車棚架及廢棄豬寮，似有輕重倒置之嫌、不利土地經濟利用之嫌。且甲方案中，原告要取得的三合院古厝82建號原本就是藉由系爭287

01 土地的右側來通行，依現況，左側根本不是通行的地方，甲
02 方案的丙區現況就是袋地，無法出入通行。且被告吳清輻不
03 同意與其他共有人繼續維持共有。

04 ②、系爭274土地，被告吳清輻之權利範圍原為1/10，於本案起
05 訴後，被告已於110年6月間向原共有人之一之被告吳政翰買
06 受其應有部分1/5，並於同年7月7日辦理移轉登記完畢，故
07 目前被告吳清輻之權利範圍已增至3/10，此有土地登記第一
08 類謄本及臺南市地籍異動索引可參。故被告吳清輻主張應如
09 附件乙方案。乙方案才能將被告吳清輻的持分完整分在現有
10 83建號（登記名義人為被告吳清輻之子吳松頭）的旁邊，分
11 割後建號轉載，仍可符合法定空地之規定而申請分割法定空
12 地。

13 ③、聲明（見本院卷(二)第17頁）：

14 (1)、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，面積398平
15 方公尺，請准判決如附件示之方案分割，即附件A部分土
16 地，面積119.4平方公尺，分由被告吳清輻取得，如附圖B部
17 分土地，面積278.6平方公尺，分由原告林周彩霞、被告朱
18 吳速、被告吳先宏、被告吳林月英、被告吳志明、被告吳麗
19 卿、被告吳綉琴、被告吳銘仁、被告吳劉碧、被告施來成、
20 被告吳作富、被告陳梅芳、被告吳宗泰依原應有部分比例保
21 持共有。

22 (2)、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，面積99.14
23 平方公尺，請准判決如附件所示方案分割，即由原告林周彩
24 霞、被告吳文聰、被告吳文卿、被告吳文武、被告朱吳速、
25 被告鼎舜建設有限公司依原應有部分比例保持共有。

26 (3)、訴訟費用由兩造依應有部分比例負擔。

27 (三)、被告吳作富雖未於最後一次言詞辯論期日到場，惟曾答辯略
28 以：我的持分不多，希望其他共有人願意價購或金錢補償，
29 否則我的持分將越來越往內退縮等語。

30 (四)、被告施來成雖未於最後一次言詞辯論期日到場，惟曾答辯略
31 以：對分割方案均無意見，如是獲得金錢補償，我也同意等

01 語。

02 (五)、被告吳文聰、被告吳文卿、被告吳文武雖未於最後一次言詞
03 辯論期日到場，惟曾答辯略以：我們兄弟三人希望分割後位
04 置都在系爭287土地上，而且要臨道路，我們在系爭土地上
05 並沒有建物。我們不同意價金補償，只接受原物分割等語。

06 (六)、被告鼎舜建設有限公司（下稱鼎舜公司）雖未於最後一次言
07 詞辯論期日到場，惟曾答辯略以：鼎舜公司是想要向其他共
08 有人「購買」土地持分，公司在系爭土地上沒有建物，目前
09 並不想要出售土地持分等語。

10 (七)、被告吳先宏、吳林月英、吳志明、吳麗卿、吳綉琴、吳銘仁
11 兼吳劉碧之承受訴訟人、吳宗泰兼吳劉碧之承受訴訟人、陳
12 梅芳未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
13 述。

14 四、得心證之理由：

15 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 在此限，民法第823條第1項定有明文。查，系爭土地為兩造
18 共有，應有部分各如附表所示，有土地登記謄本附卷可稽；
19 再原告主張兩造就系爭土地並無不分割之約定；而依系爭土
20 地之使用目的，亦無不能分割之情事，為兩造所不爭執，被
21 告吳先宏、吳林月英、吳志明、吳麗卿、吳綉琴、吳銘仁兼
22 吳劉碧之承受訴訟人、吳宗泰兼吳劉碧之承受訴訟人、陳梅
23 芳等人對於原告主張之前開事實，已於相當時期受合法之通
24 知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀答辯，以供本
25 院斟酌，是綜上情形，堪認原告主張之前揭事實，洵為真
26 實。從而，兩造就系爭土地既無不分割之約定；依系爭土地
27 之使用目的，亦無不能分割之情事，則原告訴請本院裁判分
28 割系爭土地，自應准許。

29 (二)、次按，分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
30 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
31 命為下列之分配：1. 以原物分配於各共有人。但各共有人均

01 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2.
02 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
03 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
04 金分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或其
05 他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824
06 條第2項、第4項定有明文。再按，法院定共有物分割之方
07 法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全
08 體共有人之利益等情形，為適當公平之分割（最高法院106
09 年度台上字第2093號判決意旨參照）。

10 (三)、查，系爭287土地面臨崙頂一街道路；系爭274土地後方坐落
11 有照片所示之廢棄古厝編號A、B及白色建物編號C，且雜樹
12 雜草林立，無法通行、使用，且系爭274土地後方亦不與任
13 何道路相連等情，此經本院勘驗現場屬實，此有臺南市歸仁
14 地政事務所現況土地複丈成果圖、勘驗筆錄、附圖A、附圖
15 B、現場照片、光碟附卷可稽（見本院卷一第267頁、第207
16 至243頁）。本院審酌系爭土地，面積398、99.14平方公
17 尺，以原物分配於各共有人，並無困難，揆之前揭說明，自
18 應採取以原物分配於各共有人，而非變賣共有物，以價金分
19 配於各共有人之分割方法。再查，系爭274土地東南側與原
20 告及被告朱吳速共有之訴外同段273土地、82建號三合院古
21 厝毗連，西南側與被告吳清輻所有之訴外同段276土地、83
22 建號房屋（登記所有權人被告吳清輻之子吳松頭）毗連，南
23 側要透過被告吳清輻所有之訴外同段286土地及系爭287土地
24 才能連接至臺南市歸仁區崙頂一街道路對外通行使用；吳松
25 頭前於86年間在系爭274土地及訴外276、286土地上興建同
26 段83建號建物、門牌號碼為臺南市○○區○○○000號（現
27 門牌整編為臺南市○○區○○○街0號）之鋼筋混凝土造三
28 層樓建物；系爭274土地之東側之訴外273土地則有原告及被
29 告朱吳速於103年以拍賣為原因取得之同段82建號建物、門
30 牌號碼為臺南市○○區○○○街0號之磚造一層樓古三合院
31 型式之建物（建築完成日期：56年8月）等情，此為兩造所

01 不爭執，並有地籍圖謄本、同段276、286土地之土地所有權
02 狀、現場照片、82建號之建物測量成果圖、本院不動產權利
03 移轉證書、臺南縣建物平面圖附、83建號之建造執照申請
04 書、使用執照申請書卷可稽（見本院卷一第85至93頁、第
05 189至200頁、第305至321頁、卷二第27至31頁），堪可認
06 定。觀之原告之甲方案，其就系爭287土地分割為乙、丁兩
07 區，丁區分歸被告吳文聰、吳文卿、吳文武、鼎舜公司按原
08 應有部分比例繼續維持共有，使渠等分得可以直接面臨臺南
09 市歸仁區崙頂一街道路之區域，利於該等共有人之土地利
10 用，且地形大致方整；乙區則分歸原告與被告朱吳速按原應
11 有部分比例繼續維持共有，雖亦可面臨臺南市歸仁區崙頂一
12 街道路，然路寬自行縮減，主要作用乃係供後方之同段273
13 土地上之82建號建物出入通行使用，且參諸原告於本院現場
14 履勘自承：「三合院後來增建而延至被告5號建物之部分可
15 以拆除，拆除之後空出來的部分，原告同意留出入的通行道
16 路以供系爭274土地後方使用者通往臺南市歸仁區崙頂一街
17 道路使用，否則系爭274土地將無法使用。」等語在卷（見
18 本院卷一第207頁筆錄），是則分割後，於原告拆除該範圍
19 之舊建物後，將不唯有利於同段273土地之整體利用及效
20 益，亦將有利於系爭274土地之共有人出入通行及該土地之
21 整體經濟效益，堪認適當、公允。至系爭274土地部分，甲
22 方案將之分割為甲、丙兩區，甲區分歸原告及被告朱吳速按
23 原應有部分比例繼續維持共有，丙區分歸被告吳先宏、吳清
24 輻、吳林月英、吳志明、吳麗卿、吳綉琴、吳銘仁、施來
25 成、吳作富、陳梅芳、吳宗泰取得，並按原應有部分比例繼
26 續維持共有，承前所述，原告既陳稱願意拆除82建號三合院
27 後來增建而延至被告5號建物之部分，則原告及被告朱吳速
28 分得甲區，除可使地形連同原告及被告朱吳速另共有之訴外
29 273土地合成完整地形外，提升土地之整體經濟價值，亦能
30 同時解決訴外273土地目前係袋地形式之出入困境，且其所
31 規劃之通行區域亦可為系爭274土地分歸丙區之其他共有人

之出入通行使用，堪認係對全體共有人均屬有利之分割方案。至被告吳清輻質疑甲方案分割後是否將使其所有之83建號之法定空地無法分割乙節，查臺南市歸仁地政事務所112年10月30日所測量字第1120100512號函文記載：「三、依法院判決確定得辦理分割時提供建照相關資料，如未減少法定空地應有面積，得將其合法建物(建號83號)保留於274地號土地上，如無法提出相關證明或分割後減少該筆土地應有的法定空地面積，則將其合法建物(建號83號)註記轉載於274地號土地及分割出之地土地上。四、依貴院所提供之該棟建物之位置及相關資料，原告所主張之分割方案並未減少分割後該筆土地之應有的法定空地面積，如經法院判決確定，得辦理分割建號，將建號保留於編號丙之土地上。五、依被告所主張之分割方案並未減少分割後該筆土地之應有的法定空地面積，如經法院判決確定，得辦理分割建號，將建號保留於編號A之土地上。」等語明確在卷（見本院卷二第147、148頁），是由歸仁地政事務所之回函可知，就此事項之處理，兩造之甲方案、乙方案尚無二致，均得依法向地政機關申請分割建號，且被告吳清輻雖表示不同意分割後繼續維持共有云云，然按民法第824條第4項規定「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。」，故甲方案之分割方法自與法相符。

(四)、至被告吳清輻所主張之乙方案，實際上並未分割系爭287土地，而是主張維持原共有狀態；另將系爭274土地分歸A、B兩區，A區為被告吳清輻一人所有，B區為其餘共有人繼續維持共有。被告吳清輻主張分割後要將A區設為其83建號之法定空地，然若如此，則A區於法律上而言即不得設置為私設道路，而原告之82建號為有辦保存登記之合法建物，目前仍坐落於該區域，是則系爭274土地後方之B區之其餘共有人將難以出入通行，從而，尚難認乙方案為對全體共有人皆屬有利之分割方案。綜上，本院因此認為系爭土地按如主文所示分割，應可使兩造獲得最大之土地經濟效用，符合全體共有

人之利益，係屬適當、公允。

五、結論：

(一)、原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土地，為有理由，應予准許，爰判決如主文所示。

(二)、復按因共有物分割、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。本院審酌本件乃因共有物分割涉訟，分割結果對於兩造均屬有利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，認本件訴訟費用應由原告、被告各按就系爭土地應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

中華民國 112 年 11 月 30 日
民事第一庭 法官 吳金芳

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日內補提上訴理由狀（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 112 年 11 月 30 日
書記官 李崇文

附圖（甲方案，壹頁）

附件（乙方案，壹頁）

附表	各土地應有部分比例			
	274	398m ²	287	99.14m ²
	分子	分母	分子	分母
林周彩霞	9	80	116	1,200
吳先宏	1	15		

(續上頁)

01

吳清輻	3	10		
吳林月英	1	60		
吳志明	1	60		
吳麗卿	1	60		
吳綉琴	1	60		
吳銘仁	1	18		
施來成	1	10		
吳作富	3	40		
朱吳速	9	80	91	1, 200
陳梅芳、 吳宗泰 共同共有	1	18		
吳銘仁、 吳宗泰 共同共有	1	18		
吳文聰			70	600
吳文卿			70	600
吳文武			69	600
鼎舜建設 有限公司			115	240