

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第209號

原告 萬家福股份有限公司

法定代理人 黃文程

訴訟代理人 蔡淑娟律師

被告 蔣福

蔣清在

蔣奇璋

蔣萬進

蔣蘇笑

蔣清輝

蔣清良

蔣志鴻

共同

訴訟代理人 王建強律師

王韻茹律師

訴訟受告知 元邦建設開發股份有限公司

人

法定代理人 蔡佳祺

訴訟代理人 蔡淑娟律師

訴訟受告知 華南國際租賃股份有限公司

人

法定代理人 李耀卿

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國111年4月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○市區○○段○○○地號、同段二三四之一
地號土地合併分割如附圖一所示，即編號甲部分面積一五九九平
方公尺分歸原告取得；編號乙部分面積一九九八平方公尺分歸被
告八人依附表二所示比例保持共有。

兩造共有坐落臺南市○市區○○段○○○○○地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表一所示「234-5地號」應有部分之比例分配。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造按附表三所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造共有坐落臺南市新市區大洲段234、234-1、234-2、234-3、234-4、234-5、234-6地號土地（下稱系爭234、234-1、234-2、234-3、234-4、234-5、234-6地號土地，合稱系爭土地），其應有部分如附表一所示，系爭234、234-1、234-5地號土地係鄉村區建築用地，系爭234-2、234-3、234-4、234-6地號土地係鄉村區交通用地，兩造對於系爭土地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的致不能分割之情形，兩造無法達成分割協議。因系爭234-5地號土地之地界未與其他使用性質相同土地相連致無法合併，其餘系爭234、234-1地號土地，及系爭234-2、234-3、234-4、234-6地號土地，得分別辦理合併分割。原告主張先位分割方案為：將系爭土地全部分歸原告取得，原告願按被告應有部分比例金錢補償予被告，備位分割方案為：（一）系爭234、234-1地號土地合併分割，將附圖一編號甲部分面積1,599平方公尺分歸原告單獨所有，其餘部分請准變價分配，所得價金由兩造依附表一所示之應有部分比例分配，（二）系爭234-2、234-3、234-4、234-6地號土地，請准合併變價分割，所得價金依附表一所示之應有部分比例分配。（三）系爭234-5地號土地，請准變價分割，所得價金依附表一所示之應有部分比例分配。

二、被告則以：被告8人同意系爭234、234-1地號土地合併分割，被告8人就分得部分願保持共有。因被告等人多年來使用居住之房屋多數位在附圖一編號乙之位置，請求依附圖一所示方案分割，將附圖一編號乙分歸被告依附表二所示之應有部分比例共有，附圖一編號甲分歸原告單獨所有。系爭23

01 4-5地號土地，被告同意變價分割。系爭234-2、234-3、234
02 -4、234-6地號土地係既成道路，依物之使用目的不得分
03 割。

04 三、原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表一所
05 示。系爭234、234-1、234-5地號土地無依使用目的不能分
06 割之情事，亦無不得分割之特約。系爭234、234-1、234-5
07 地號土地係鄉村區建築用地，系爭234-2、234-3、234-4、2
08 34-6地號土地係鄉村區交通用地。系爭234、234-1地號土地
09 相鄰等事實，業據其提出土地登記簿謄本7份為證，並為被
10 告所不爭執，自堪信原告之主張為真實。

11 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
12 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
13 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
14 方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下
15 列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原
16 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原
17 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
18 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
19 金分配於各共有人。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該
20 不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數
21 共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認
22 合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、
23 第824條第1項、第2項、第5項、第6項分別定有明文。查系
24 爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表一所示。系爭23
25 4、234-1、234-5地號土地無依使用目的不能分割之情事，
26 亦無不得分割之特約。系爭234、234-1、234-5地號土地係
27 鄉村區建築用地。系爭234、234-1地號土地相鄰。被告8人
28 同意系爭234、234-1地號土地合併分割，均已如前述，則原
29 告依民法第823條第1項、第824條第2、5、6項之規定，訴請
30 合併分割系爭234、234-1地號土地、分割系爭234-5地號土
31 地，即有理由，應予准許。

01 五、系爭234-2、234-3地號土地南側臨約11米寬柏油道路，系爭
02 234-4、234-5地號土地東側臨約4米寬柏油道路，系爭234-1
03 地號土地西側臨約4米寬柏油道路。系爭土地有如附圖二編
04 號A、B之宮廟及宮廟前雨遮、編號C之鐵皮及石棉瓦屋、編
05 號D之門牌號碼臺南市○市區○○00號房屋、編號E之鐵皮
06 屋、編號F之門牌號碼臺南市○市區○○0000號1樓房屋、編
07 號H之門牌號碼臺南市○市區○○00號房屋、編號I之倉庫、
08 編號J之小木屋、編號K之磚造倉庫、編號L之門牌號碼臺南
09 市○市區○○0000號房屋、編號M之門牌號碼臺南市○市區
10 ○○0000號房屋等情，業經本院會同臺南市新化地政事務所
11 派員至系爭土地現場履勘測量屬實，有本院勘驗測量筆錄及
12 臺南市新化地政事務所製作之土地複丈成果圖附卷可稽。

13 六、按分割共有物，除應謀共有人間之公平外，並應斟酌各共有
14 人之利害關係，及共有物之性質、價格、利用價值、經濟效
15 益、實際使用情形決之，要以維持全體共有人之公平為標
16 準，為適當之分配，以免有害社會經濟。經查，系爭234-
17 2、234-3地號土地南側臨約11米寬柏油道路，系爭234-4、2
18 34-5地號土地東側臨約4米寬柏油道路，系爭234-1地號土地
19 西側臨約4米寬柏油道路。系爭土地有如附圖二編號A、B之
20 宮廟及宮廟前雨遮、編號C之鐵皮及石棉瓦屋、編號D之門牌
21 號碼臺南市○市區○○00號房屋、編號E之鐵皮屋、編號F之
22 門牌號碼臺南市○市區○○0000號1樓房屋、編號H之門牌號
23 碼臺南市○市區○○00號房屋、編號I之倉庫、編號J之小木
24 屋、編號K之磚造倉庫、編號L之門牌號碼臺南市○市區○○
25 0000號房屋、編號M之門牌號碼臺南市○市區○○0000號房
26 屋等情，業如前述。被告等人多年來使用居住之房屋多數位
27 在附圖一編號乙之位置，為兩造所不爭執，兩造並均同意系
28 爭234、234-1地號土地合併分割，並由原告分得附圖一編號
29 甲部分，被告分得附圖一編號乙部分，審酌各共有人之意
30 願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、
31 分得部分之利用價值及全體共有人之利益等情狀，認系爭23

01 4、234-1地號土地依如附圖一所示之方案合併分割，即由原
02 告分得附圖一編號甲部分，附圖一編號乙分歸被告依附表二
03 所示之應有部分比例共有，符合全體共有人利益，爰判決如
04 主文第1項所示。原告雖主張將系爭234、234-1地號土地全
05 部分歸原告取得或將附圖一編號乙部分變價分割，由原告以
06 金錢補償被告，惟查，依民法第824條第2項第1款但書、第2
07 款之規定，須各共有人均受原物之分配顯有困難者，始得將
08 原物分配於部分共有人；須原物分配顯有困難時，始得變賣
09 共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於
10 各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，然被告8
11 人就附圖一編號乙部分願保持共有，而該部分面積共1,998
12 平方公尺，且地形方正，並有臨路，將該部分原物分割給被
13 告8人，並無困難，原告請求將系爭234、234-1地號土地全
14 部分歸原告取得或將附圖一編號乙部分變價分割，由原告以
15 金錢補償被告，均不足採。

16 七、按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有
17 自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人
18 之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公
19 平裁量。如分配原物有困難時，則應予變賣，以價金分配於
20 各共有人（最高法院51年度台上字第271號、98年度台上字
21 第2058號判決參照）。經查，系爭234-5地號土地之面積僅7
22 5平方公尺，共有人卻多達8人，地形又呈長三角形，倘依兩
23 造之應有部分比例為原物分割，每人分得面積過小，地形亦
24 不方正，將造成日後使用之困難，難以實現該土地經濟上之
25 利用價值，足認系爭234-5地號土地應有難以為原物分割之
26 情形。本院斟酌系爭234-5地號土地之面積、地形、共有人
27 之人數、共有人之意願（被告及原告之備位主張均主張變價
28 分割）及使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情形後，
29 認為系爭234-5地號土地之分割方法，應以變賣共有物後以
30 價金按系爭234-5地號土地之所有權應有部分比例分配於系
31 爭234-5地號土地共有人之方式較為適當，亦符合公平分配

之原則，爰判決如主文第2項所示。原告雖主張將系爭234-5地號土地全部分歸原告所有，由原告以金錢補償被告，但被告並未同意將系爭234-5地號土地全部分歸原告所有，由原告以金錢補償被告，原告亦未主張以何數額補償被告，兩造就補償金額並未達成協議，本院認以變價分割由市場機制決定價格為宜。

八、按共有人得隨時請求分割共有物，固為民法第823條第1項前段所規定；但因物之使用目的不能分割者，不在此限，同條項但書亦定有明文。該但書規定，旨在增進共有物之經濟效用，如已闢為道路或市場空地之共有土地，因係供公眾使用，事涉公益，自應認屬因使用目的而不能分割。又既稱「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在內（最高法院94年度台上字第1365號、58年度台上字第2431號民事判決意旨參照）。查系爭234-2、234-3、234-4、234-6地號土地係既成道路，業經本院會同臺南市新化地政事務所派員至系爭土地現場履勘測量屬實，有本院勘驗測量筆錄及臺南市新化地政事務所製作之土地複丈成果圖附卷可稽，臺南市新市區公所亦函復本院表示，系爭234-2、234-3地號土地現況為瀝青混凝土鋪面、道路側溝等公用設施部分，應為南135區道，系爭234-4、234-6地號土地現況為瀝青混凝土鋪面、道路側溝等公用設施部分，應為現有巷道，有該公所函2份在卷可稽，足見系爭234-2、234-3、234-4、234-6地號土地均係既成巷道，依上開規定及說明，自屬因使用目的而不能分割。原告請求分割系爭234-2、234-3、234-4、234-6地號土地，自屬無據，應予駁回。

九、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。共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條

第1項分別定有明文。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。本件審酌原告請求分割系爭234、234-1、234-5地號土地，因兩造均獲得利益，如僅由被告負擔，本院認為顯失公平，及原告請求分割系爭234-2、234-3、234-4、234-6地號土地部分，經本院為敗訴之判決等情，認本案之訴訟費用應由兩造按附表三所示之比例分擔，爰判決訴訟費用之負擔如主文第4項所示。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書、第80條之1。

中 華 民 國 111 年 5 月 25 日
民事第二庭 法 官 蘇正賢

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 5 月 25 日
書記官 林容淑

附表一：

編號	姓名	應有部分						
		234地號	234-1地號	234-2地號	234-3地號	234-4地號	234-5地號	234-6地號
1	蔣福	12分之1	12分之1	12分之1	12分之1	12分之1	12分之1	12分之1
2	蔣清在	9分之2		9分之2	9分之2	9分之2	9分之2	
3	蔣奇璋	600分之45						
4	蔣萬進	1200分之95	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1
5	蔣蘇笑	600分之95	12分之1	12分之1	12分之1	12分之1	12分之1	12分之1
6	蔣清輝	1200分之95	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1
7	蔣清良	1200分之95	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1
8	蔣志鴻	600分之10	12分之2	12分之2	12分之2	12分之2	12分之2	12分之2
9	萬家福股份有限公司	720分之149	24分之13	72分之23	72分之23	72分之23	72分之23	24分之13

附表二：

編號	姓名	應有部分
----	----	------

(續上頁)

01

1	蔣福	7992分之1199
2	蔣清在	999分之116
3	蔣奇璋	740分之29
4	蔣萬進	79920分之7560
5	蔣蘇笑	39960分之7561
6	蔣清輝	79920分之7560
7	蔣清良	79920分之7560
8	蔣志鴻	19980分之4429

02

附表三：

03

編號	姓名	訴訟費用負擔
1	萬家福股份有限公司 (原告)	24分之13
2	蔣福	191808分之13189
3	蔣清在	5994分之319
4	蔣奇璋	17760分之319
5	蔣萬進	1776分之77
6	蔣蘇笑	959040分之83171
7	蔣清輝	1776分之77
8	蔣清良	1776分之77
9	蔣志鴻	479520分之48719