

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1250號

原告 吳耀棋

訴訟代理人 王正宏律師

楊雨錚律師

被告①潘朝陽

②潘介文

③潘世安

④潘貞華

⑤胡金貝

⑥胡金德

⑦潘秋雄

⑧厲臺生

⑨梁生意

⑩梁來看

⑪梁丙清

01 0000000000000000

02 ⑫潘全守

03 0000000000000000

04 上 一 人

05 訴訟代理人 潘立仁

06 被 告⑬潘鴻謀

07 0000000000000000

08 ⑭潘鴻山

09 0000000000000000

10 ⑮周鴻鎮

11 0000000000000000

12 ⑯周寶蓮

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 ⑰潘寶卿

16 0000000000000000

17 ⑱潘壁津

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 ⑲沙臺雲

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 ⑳李潘美月

24 0000000000000000

25 上 一 人

26 訴訟代理人 宣妙惠

27 被 告㉑梁孟嘉

28 0000000000000000

29 ㉒梁孟坤

30 0000000000000000

31 ㉓梁水益

01 0000000000000000

02 ②④梁水波

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 ②⑤梁清泉

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 ②⑥潘和泰

09 0000000000000000

10 上 一 人

11 訴訟代理人 潘雅娟

12 被 告②⑦周建志

13 0000000000000000

14 上列②③④⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑳㉑

15 訴訟代理人 陳萬吉

16 被 告②⑧潘建洲

17 0000000000000000

18 ②⑨鄭嘉斌

19 0000000000000000

20 ③⑩王春銀

21 0000000000000000

22 ③⑪潘嘉益

23 0000000000000000

24 ③⑫潘嘉真

25 0000000000000000

26 ③⑬潘雅雯

27 0000000000000000

28 ③⑭潘建成

29 0000000000000000

30 ③⑮潘健明

31 0000000000000000

01 0000000000000000

02 ③⑥潘資涵

03 0000000000000000

04 ③⑦楊潘秋微

05 0000000000000000

06 ③⑧陳潘麗香即潘羅新葉之繼承人

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 ③⑨楊潘桂珠即潘羅新葉之繼承人

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 ④⑩潘天財即潘羅新葉之繼承人

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 ④⑪潘偉信即潘羅新葉之繼承人

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 ④⑫潘苑婷

19 0000000000000000

20 ④⑬潘佳珍

21 0000000000000000

22 ④⑭潘苑青

23 0000000000000000

24 ④⑮潘煒琳即潘崇輝之繼承人

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 0000000000000000

28 ④⑯潘煜霽即潘崇輝之繼承人

29 0000000000000000

30 0000000000000000

31 0000000000000000

01 ④7潘煜曼即潘崇輝之繼承人

02  
03  
04  
05 ④8蕭能維律師即潘清義之遺產管理人

06  
07 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10  
08 日言詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

- 10 一、被告 I ○○、K ○○、J ○○、陳潘麗香、楊潘桂珠、潘天  
11 財、潘偉信應就其被繼承人潘羅新葉所有坐落臺南市○○區  
12 ○○段000地號土地應有部分120分之3，辦理繼承登記。
- 13 二、兩造共有座落臺南市○○區○○段000地號土地、面積6,314  
14 平方公尺應予分割如附圖三（修正B方案）所示：
- 15 1.編號197(1)由原告乙○○取得。
  - 16 2.編號197(2)由被告巳○○、辰○○、子○○、癸○○、午○  
17 ○取得，並按原應有部分比例保持共有。
  - 18 3.編號197(3)由被告寅○○、卯○○、丑○○取得，並按原應  
19 有部分比例保持共有。
  - 20 4.編號197(4)由被告辛○○、壬○○取得，並按原應有部分比  
21 例保持共有。
  - 22 5.編號197(5)及編號197(8)由被告蕭能維律師即 F ○○之遺產管  
23 理人取得。
  - 24 6.編號197(6)由被告甲○○、N○○、M○○、H○○、玄○  
25 ○、宇○○、C○○、L○○、未○○○公司共有取得。
  - 26 7.編號197(7)由 I ○○、K ○○、J ○○、陳潘麗香、楊潘桂  
27 珠、潘天財、潘偉信公司共有取得。
  - 28 8.編號197(9)及編號197(13)由被告宙○○取得。
  - 29 9.編號197(10)由被告酉○○、戌○○、B○○取得，並按原應  
30 有部分比例保持共有。
  - 31 10.編號197(11)由被告玄○○取得。

01 11.編號197(12)由被告申○○、丁○○取得，並按原應有部分比  
02 例保持共有。

03 12.編號197(14)及編號197(19)由被告G○○取得。

04 13.編號197(15)由被告P○○、O○○、己○○、庚○○、R○  
05 ○、Q○○、戊○○取得，並按原應有部分比例保持共有。

06 14.編號197(16)及編號197(18)由被告地○○取得。

07 15.編號197(17)由被告亥○○取得。

08 16.編號197(20)由被告S○○取得。

09 17.編號197(21)由被告丙○○○取得。

10 18.編號197(22)由被告黃○○、天○○、A○○取得，並按原應  
11 有部分比例保持共有。

12 19.編號197(A)、編號197(B)、編號197(C)、編號197(D)、編  
13 號197(E)，作為道路使用，由兩造取得，並按原應有部分  
14 比例保持共有。

15 20.各共有人應提出補償及應受補償之金額如附表二所示。

16 三、被告玄○○應就臺南市政府(00)南工局大內使字第00號使  
17 用執照所套繪之臺南市○○區○○段000地號土地，依前項  
18 分割方式辦理法定空地分割，解除其他共有人土地套繪之建  
19 築管制。

20 四、訴訟費用由兩造按附表一所示之比例分擔。

21 事實及理由

22 壹、程序方面：

23 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟  
24 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  
25 事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款分別定  
26 有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關  
27 係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於  
28 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  
29 必須合一確定者。查本件原告於起訴時，共有人潘羅新葉已  
30 於起訴前之民國109年9月21日死亡，但未辦理繼承登記等  
31 情，有土地登記謄本可按(見本院110年度新調字第144號卷

01 第39頁)。原告於110年11月4日追加潘羅新葉之繼承人即D  
02 ○○、陳潘麗香、楊潘桂珠、潘天財、潘偉信為被告，有民  
03 事民事追加暨變更訴之聲明狀可憑（見本院卷(一)第411-421  
04 頁），核屬對於共有人必須合一確定之分割共有物訴訟，追  
05 加應為當事人之共有人為被告，與上開規定相符，應予准  
06 許。

07 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他  
08 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；又第168  
09 條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應  
10 即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴  
11 訟法第168條、第175條第1項、第2項分別定有明文。經查：

12 (一) 被告D○○於訴訟繫屬中之111年1月17日死亡，原告具狀  
13 聲明由其繼承人I○○、K○○、J○○承受訴訟（見本  
14 院卷(三)第395頁），有戶籍謄本、繼承系統表附卷可稽，  
15 核與上開規定相符，應予准許。

16 (二) 被告E○○於訴訟繫屬中之112年8月24日死亡，E○○之  
17 繼承人為潘廖金珠、黃○○、天○○、A○○四人，而系  
18 爭土地之共有持分權利已由繼承人黃○○、天○○、A○  
19 ○依法繼承登記完畢，原告爰依民事訴訟法第175條第2項  
20 聲明由黃○○、天○○、A○○承受訴訟（見本院卷(三)第  
21 399頁），有戶籍謄本、繼承系統表、土地登記資料附卷  
22 可稽，核與上開規定相符，應予准許。

23 (三) 經查，被告F○○於本案訴訟進行之110年9月22日死  
24 亡，因全體繼承人均向高雄少年及家事法院聲請拋棄繼承  
25 並准予備查在案，該院並以111年度司繼字第3666號選任  
26 蕭能維律師為被繼承人F○○之遺產管理人，原告爰依民  
27 事訴訟法第175條第2項聲明由蕭能維律師即F○○之遺產  
28 管理人承受訴訟（見本院卷(三)第457頁），並有高雄少年  
29 及家事法院公告在卷可參，原告之聲請核與上開規定相  
30 符，應予准許。

31 四、被告辛○○、玄○○、申○○、寅○○、卯○○、丑○○、

01 丁○○、巳○○、辰○○、子○○、癸○○、午○○、甲○○  
02 ○、N○○、M○○、H○○、宇○○、C○○、L○○、  
03 未○○○、陳潘麗香、楊潘桂珠、潘天財、黃○○、I○○  
04 ○、K○○、J○○、蕭能維律師即F○○之遺產管理人經  
05 合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
06 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
07 為判決。

08 五、又按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割  
09 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出  
10 質人所分得之部分：(一)權利人同意分割。(二)權利人已參加共  
11 有物分割訴訟。(三)權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法  
12 第824條之1第2項定有明文。兩造共有臺南市○○區○○段  
13 000地號土地（下稱系爭土地），應有部分如附表一所示。  
14 其中被告玄○○之應有部分120分之7設定擔保債權金額新臺  
15 幣（下同）1,000萬元之抵押權予臺南市大內區農會、設定  
16 26萬元抵押權予台新國際商業銀行股份有限公司；共有人潘  
17 茂村之應有部分12分之1設定擔保債權金額150萬元之抵押權  
18 予被告亥○○，此有系爭土地登記資料在卷可按。查抵押權  
19 人臺南市大內區農會、台新國際商業銀行股份有限公司經告  
20 知訴訟而未參加，且被告亥○○已參加共有物分割訴訟，並  
21 同意系爭土地依附圖三方案合併分割。參照前揭規定，抵押  
22 權人臺南市大內區農會、台新國際商業銀行股份有限公司、  
23 亥○○之抵押權僅轉載於抵押人所分得之部分，先予敘明。

24 貳、實體方面：

25 一、原告起訴主張：

26 (一)兩造間共有系爭土地，面積6,314平方公尺，應有部分如  
27 附表一所示。又系爭土地之原共有人潘羅新葉已於起訴前  
28 之109年9月21日死亡，其繼承人為被告D○○、陳潘麗  
29 香、楊潘桂珠、潘天財、潘偉信，又被告D○○於訴訟繫  
30 屬中之111年1月17日死亡，繼承人為被告I○○、K○○  
31 ○、J○○。然潘羅新葉之繼承人迄今未辦理繼承登記，

01 為辦理系爭土地之分割，爰請求被告 I○○、K○○、J  
02 ○○○、陳潘麗香、楊潘桂珠、潘天財、潘偉信應就其被繼  
03 承人潘羅新葉所有系爭土地應有部分120分之3，辦理繼承  
04 登記。

05 (二) 兩造為系爭土地之共有人，因兩造並無不分割之協議，且  
06 法律上亦無不能分割之原因，且迄今尚未能達成分割之協  
07 議，為此爰依民法第823條及第824條之規定請求裁判分割  
08 系爭土地如附圖三修正B方案所示。

09 (三) 原告主張以附圖三修正B方案分割，因共有人預定分配之  
10 土地面積與原持分面積，有分配面積增減之情形，因此須  
11 以金錢找補。查系爭土地在113年的公告現值已高達每平  
12 方公尺4,080元，換算成每坪則為13,488元，基於臺南市  
13 區土地在111年至112年間均有相當漲幅的市場行情事實，  
14 原告建議本件系爭土地之金錢找補，可以採取每坪1.8萬  
15 元（換算每平方公尺為5,445元）作為找補之標準，計算  
16 各共有人應分配土地與實際分配土地之差額進行計算相互  
17 問應找補之金額。

18 (四) 本件系爭土地如不能採附圖三修正B方案，則原告備位聲  
19 明採附圖四（方案A）分割。

20 (五) 本件系爭土地上坐落被告玄○○之同段00建號建物，因系  
21 爭土地既已辦理分割，故原告得依民法第767條規定請求  
22 被告玄○○偕同向臺南市政府工務局，就臺南市（按縣市  
23 合併前為臺南縣，下同）政府（00）南工局大內使字第00  
24 號使用執照辦理法定空地分割，以解除其他共有人分割後  
25 所單獨取得土地之建築套繪管制。

26 (六) 聲明：

27 1. 先位聲明：如主文所示。

28 2. 備位聲明：

29 (1) 被告 I○○、K○○、J○○、陳潘麗香、楊潘桂珠、  
30 潘天財、潘偉信應就其被繼承人潘羅新葉所有坐落臺南  
31 市○○區○○段000地號土地應有部分120分之3，辦理

01 繼承登記。

02 (2)兩造共有座落臺南市○○區○○段000地號土地、面積  
03 6,314平方公尺應予分割如附圖四(A方案)所示：

04 ①編號197(1)由原告乙○○取得。

05 ②編號197(2)由被告巳○○、辰○○、子○○、癸○○  
06 、午○○取得，並按原應有部分比例保持共有。

07 ③編號197(3)由被告寅○○、卯○○、丑○○取得，並  
08 按原應有部分比例保持共有。

09 ④編號197(4)由被告辛○○、壬○○取得，並按原應有  
10 部分比例保持共有。

11 ⑤編號197(5)及編號197(6)由被告蕭能維律師即F○○之  
12 遺產管理人取得。

13 ⑥編號197(7)由被告甲○○、N○○、M○○、H○○  
14 、玄○○、宇○○、C○○、L○○、未○○○○公司  
15 共有取得。

16 ⑦編號197(8)由I○○、K○○、J○○、陳潘麗香、  
17 楊潘桂珠、潘天財、潘偉信公司共有取得。

18 ⑧編號197(9)及編號197(11)由被告酉○○、戌○○、B○  
19 ○取得，並按原應有部分比例保持共有。

20 ⑨編號197(10)及編號197(11)由被告宙○○取得。

21 ⑩編號197(12)由被告玄○○取得。

22 ⑪編號197(13)由被告申○○、丁○○取得，並按原應有  
23 部分比例保持共有。

24 ⑫編號197(15)及編號197(22)由被告G○○取得。

25 ⑬編號197(16)由被告P○○、O○○、己○○、庚○○  
26 、R○○、Q○○、戊○○取得，並按原應有部分比  
27 例保持共有。

28 ⑭編號197(17)及編號197(19)由被告地○○取得。

29 ⑮編號197(18)由被告亥○○取得。

30 ⑯編號197(20)由被告S○○取得。

31 ⑰編號197(21)由被告丙○○○取得。

01 ⑱編號197(23)由被告黃○○、天○○、A○○取得，並  
02 按原應有部分比例保持共有。

03 ⑲編號197(A)、編號197(B)、編號197(C)、編號197  
04 (D)，作為道路使用，由兩造取得，並按原應有部分  
05 比例保持共有。

06 ⑳各共有人應受領、給付補償金額分配金額如附表四  
07 (見本院卷(三)第485、486頁)所示。

08 (3)被告玄○○應偕同原告向臺南市政府工務局，就臺南市  
09 政府(00)南工局大內使字第00號使用執照辦理法定空  
10 地分割，以解除原告及其他被告分割後所單獨取得土地  
11 之建築套繪管制。

12 (4)訴訟費用由兩造按其原應有部分之比例分擔。

## 13 二、被告則以：

14 (一)被告G○○、亥○○、地○○、酉○○、戌○○、B○  
15 ○、P○○、O○○、己○○、庚○○、R○○、Q○  
16 ○、戊○○、宙○○、A○○、天○○同意系爭土地採附  
17 圖三(修正B方案)分割，並以每坪1.8萬元找補。

18 (二)被告S○○同意系爭土地採附圖三(修正B方案)分割，  
19 但以每坪1.8萬元找補過高，希望可以協商。

20 (三)被告申○○、丁○○希望系爭土地採B方案分割。

21 (四)被告壬○○、丙○○○希望系爭土地採附圖四(A方案)  
22 分割，並以每坪1.8萬元找補。

23 (五)被告卯○○、潘嘉貞、H○○、N○○、甲○○、辛○  
24 ○、子○○、辰○○、午○○、巳○○、癸○○希望採附  
25 圖四(A方案)分割。

26 (六)其餘被告經合法通知均未到庭，亦均未提出書狀作何聲明  
27 或陳述。

## 28 三、得心證之理由：

29 (一)按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，  
30 共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登  
31 記以前，固不得分割共有物，惟於提起分割共有物之訴，合

01 併請求繼承人應先辦理繼承登記，不但符合訴訟經濟原則，  
02 亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違(最  
03 高法院69年台上字第1012、1134號判決意旨參照)。經查：  
04 原告主張系爭土地之登記謄本上登記之所有權人潘羅新葉  
05 (應有部分120分之3)已於起訴前之109年9月21日死亡，繼  
06 承人為被告 I○○、K○○、J○○、陳潘麗香、楊潘桂  
07 珠、潘天財、潘偉信等情，業據其提出潘羅新葉除戶謄本、  
08 繼承系統表、全體繼承人戶籍謄本等件為證，堪信為真實；  
09 然其等迄今未就前揭應有部分辦理繼承登記，有系爭土地之  
10 土地建物查詢資料(見本院卷(三)第299-300頁)在卷可稽。準  
11 此，原告提起本件分割共有物之訴，併予請求被告 I○○等  
12 人應就被繼承人潘羅新葉所有系爭土地應有部分120分之3辦  
13 理繼承登記，核與前開說明，亦無不合，應予准許，爰判決  
14 如主文第一項所示。

15 (二)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。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之  
18 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  
19 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
20 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分  
21 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配  
22 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以  
23 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於  
24 各共有人。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共  
25 有人得請求合併分割。民法第823條第1項、第824條第1項、  
26 第2項、第5項分別定有明文。經查：

27 1.查系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，使用分  
28 區為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地，其上有被告玄○  
29 ○所有同段00建號建物(門牌號碼臺南市○○區○○村0000  
30 號，下稱系爭建物)，兩造就系爭土地並無不分割之約定，  
31 而依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情形，兩造前經

01 本院新市簡易庭調解後，就分割之方法仍不能為一致之協議  
02 等情，有原告所提出系爭土地地籍圖謄本、土地登記第三類  
03 謄本、空照圖、系爭建物登記謄本、調解程序筆錄可參，被  
04 告就此亦不爭執，此部分之事實堪可認定。

05 2.又系爭土地上有被告玄○○之系爭建物，使用執照字號為：

06 (00)南工局大內使字第00號，有系爭建物第二類謄本在卷  
07 (見調解卷第65頁)，且查：

08 (1)查建築法第11條規定：本法所稱建築基地，為供建築物本  
09 身所占之地面及其所應留設之法定空地。…應留設之法定  
10 空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分  
11 割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機  
12 關定之。即建築基地欲辦理法定空地分割，應依據「建築  
13 基地法定空地分割辦法」辦理，先予敘明。

14 (2)又「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積  
15 者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已  
16 與其鄰地或成立協議調整地形或合併建築使用者為  
17 限。」、「建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人  
18 檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決  
19 辦理。依前項規定分割為多筆地號之建築基地，其部分土  
20 地單獨申請建築者，應符合第三條或第四條規定。」為建  
21 築基地法定空地分割辦法第4、6條所明定。

22 (3)經查，系爭建物之(00)南工局大內使字第00號使用執照  
23 於98年8月8日莫拉克風災時，核發機關臺南市大內區公所  
24 檔案淹沒，造成資料受損故無案可稽，此經臺南市大內區  
25 公所函復本院在卷；惟系爭建物已為保存登記，臺南市麻  
26 豆地政事務所提供系爭建物相關建築資料，檢送該所00年  
27 南麻總字第00號(第一次)登記申請書及其附件供參(見  
28 本院卷(三)第229-240頁)。查系爭建物以系爭土地為建築  
29 基地，為二層樓加強磚造住宅，第一層82.68平方公尺、  
30 第二層86.96平方公尺，法定空地面積135.86平方公尺，  
31 此有(80)南工局大內使字第15號使用執照影本可參(見

01 本院卷(三)第240頁)。又系爭土地為鄉村區乙種建築用  
02 地，依非都市土地使用管制規則第9條規定，建蔽率為  
03 60%，容積率為240%此有臺南市政府工務局函可按（見本  
04 院卷(三)第259頁）。則本件訴訟中，被告玄○○之系爭建  
05 物坐落之土地，不論獲分配附圖三（修正B方案）編號  
06 197(11)，或獲分配附圖四（A方案）編號197(12)，臨道路，  
07 面積均為320平方公尺，其建蔽率、容積率符合前開規  
08 定，建築基地空地亦已超過應保留之法定空地。而系爭土  
09 地其餘5,994平方公尺，得以獨立建築使用，依前開建築  
10 基地法定空地分割辦法第4條規定，得以分割。

11 (4)又按「申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市  
12 主管建築機關准予分割之證明文件。」建築基地法定空地  
13 分割辦法第5條定有明文。查內政部82年3月25日台內營第  
14 0000000號函說明一「…同辦法第6條規定，建築基地經法  
15 院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割  
16 時，地政機關依法院判決辦理。…」法有明文，免於法院  
17 判決前取得直轄市建築主管機關准與分割證明文件。本件  
18 系爭土地面積超過依法應保留之法定空地面積，且超出部  
19 分之分割，分割後能單獨建築使用，揆諸前揭說明，毋須  
20 於判決前取得主機關准予分割證明文件，而由法院依建築  
21 基地法定空地分割辦法第6條規定判決分割，嗣判決確定  
22 後由地政機關辦理登記。故系爭土地無不能分割之情事。  
23 從而，原告依上開法條之規定，請求以裁判分割系爭土  
24 地，洵屬有據。

25 (三)又按分割共有物之訴，係就有共有關係之共有物，以消滅  
26 共有關係為目的，予以分割，使共有人就共有物之一部分  
27 單獨取得所有權之形成訴訟。另按裁判分割共有物，屬形  
28 成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲  
29 明、共有物之性質、分割後之經濟效用、各共有人之意  
30 願、利害關係，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但  
31 並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。經查：

01 1.系爭土地略呈為東北西南走向，略呈長方形，東北側臨寬  
02 約10公尺之00號道路，北側、東南側、西南側各有寬約4  
03 公尺之巷道；系爭土地上有門牌號碼臺南市○○區○○○  
04 0000號為二層樓磚造建物加一層樓鐵皮建物，屋主E○  
05 ○○。②00號為一層樓磚造建物，後方為二層樓建物，為G  
06 ○○所有。③00號為一層樓磚造建物，丙○○○所有。④  
07 00號為三層樓鋼筋混凝土建物，S○○○所有。⑤00號為二  
08 層樓鋼筋混凝土建物，地○○○所有。⑥00號為一層樓磚造建  
09 物，亥○○○所有，另有鐵皮簡易車庫，為地○○○所有。⑦  
10 00號為二層樓鋼筋混凝土建物，玄○○○所有。⑧00號為一  
11 層樓鋼筋混凝土建物，申○○○所有。⑨00號為一層樓鋼筋  
12 混凝土建物，丁○○○所有。⑩00號為三棟一層樓磚造建  
13 物，為甲○○○使用。⑪00號房屋為磚造三合院，為丑○○  
14 占有使用。⑫00號為一層樓磚造建物，為乙○○○所有。⑬  
15 00號為一層樓磚造鐵皮屋頂建物，辛○○○及壬○○○所有。  
16 ⑭00號建物為三合院舊址，屋頂已坍塌等情，業經本院會  
17 同兩造及臺南市麻豆地政事務所測量員，至現場勘測兩造  
18 使用現況及地上建物位置屬實，並製有勘驗測量筆錄、現  
19 場照片及土地複丈成果圖各1份在卷（見本院卷(二)第125-1  
20 88頁、第193-197頁）足稽，且為兩造所不爭執，應可認  
21 定。

22 2.本件原告主張之系爭土地分割方法如附圖三（修正B方  
23 案），已獲得大部分共有人之支持，雖被告壬○○、卯○  
24 ○、潘嘉貞、H○○、N○○、甲○○、辛○○、子○  
25 ○、辰○○、午○○、巳○○、癸○○、丙○○○希望採  
26 附圖四（A方案）分割，然查：

27 (1)被告壬○○、卯○○、潘嘉貞、H○○、N○○、甲  
28 ○○、辛○○、子○○、辰○○、午○○、巳○○、癸  
29 ○○等人，不論在附圖三、附圖四，獲分配土地位置、  
30 面積均屬相同，對其等並無不利之處。然附圖三方案之  
31 私設道路面積為711平方公尺，附圖四方案之私設道路

面積為833平方公尺，採用附圖三方案，各共有人獲得分配單獨所有之面積將多122平方公尺，需要共同持分之道路面積少122平方公尺，對全體共有人均屬有利。

(2)再查，被告酉○○、戌○○、B○○依圖三方案獲分配197(10)面積309平方公尺，地形方正，臨私設道路，不論在建築利用，或就通行便利而言，均能發揮經濟效益；若採用附圖四方案，其三人獲分配197(9)面積59平方公尺、197(11)238平方公尺，二筆土地不相鄰，且其中197(9)面積狹小，較難利用，無法發揮經濟效益，對其三人顯有不利，並非妥適之方案。

(3)又查，被告丙○○○希望採用附圖四方案分配197(21)面積96平方公尺，如採附圖三方案分配197(21)面積86平方公尺，兩者位置相同，僅附圖四方案在丙○○○之房屋後方再延伸約10平方公尺。惟被告丙○○○在系爭土地之應有部分為63分之1，如採用附圖三方案分配，已完全按其持分分配土地，不用補償他人或受補償。如採用附圖四方案，則多分配10平方公尺，已逾其應有部分應分配之面積，其他共有人勢必因此無法獲分配足額之土地面積，而需另以價金補償，對其他共有人而言並非公平合理之方案。

(4)末查，被告壬○○希望用附圖四方案分配，因為系爭土地西南側的道路較高，採用附圖四方案分配，利於其分配之194(4)土地之排水云云。然查，被告壬○○在附圖三、附圖四分配之土地位置、面積均屬相同，惟附圖四方案延長私設道路197(D)與197(4)土地相鄰之不同而已。按197(4)土地可利用西南側之道路對外通行，實無需再延長私設道路致使其他共有人多分擔私設道路面積，且被告酉○○、戌○○、B○○獲分配之土地也因延長私設道路之故，被一分為二不利於使用。而土地因地勢較高之排水問題可用其他方式解決，用私設道路來排水並非解決唯一方式，故採用附圖四方案對其他共有

01 人並非妥適之方案。

02 3.綜上，依附圖三（即修正B方案）分割，各共有人分得之  
03 土地，地形完整，均面臨道路或私設道路，且與其等占有  
04 位置、建物位置大致相符，不論在建築利用，或就通行便  
05 利而言，均能發揮經濟效益，為公平合理之方案，且為大  
06 部分共有人支持。綜此，經斟酌系爭土地之地形、面積、  
07 兩造使用系爭土地、建物之現況及位置、兩造應有部分比  
08 例與其等之意願，並兼顧各共有人分得部分之通行便利，  
09 及單獨分得實際能充分利用之面積，以增加分得土地使用  
10 上之經濟效益等一切情狀，認原告所主張如附圖三（即修  
11 正B方案）所示之方案分割系爭土地，符合整體效益及共  
12 有人全體之利益，應可採取。

13 （四）按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其  
14 應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項  
15 定有明文。又法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之  
16 利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，  
17 倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不  
18 動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最  
19 高法院57年度台上字第2117號判決參照）。經查：

20 1.系爭土地依附圖三分割方案，被告辛○○、壬○○、I○○  
21 ○、K○○、J○○、陳潘麗香、楊潘桂珠、潘天財、潘  
22 偉信、酉○○、戌○○、B○○、申○○、丁○○、S○○  
23 ○分配土地面積，較其按應有部分所分得之土地面積為  
24 多，原告、被告巳○○、辰○○、子○○、癸○○、午○○  
25 ○、寅○○、卯○○、丑○○、蕭能維律師即F○○之遺  
26 產管理人、甲○○、N○○、潘嘉真、H○○、玄○○、  
27 宇○○、C○○、L○○、未○○○、宙○○、G○○、  
28 地○○、亥○○、黃○○、天○○、A○○則較原應有部  
29 分所分得之比例面積為少，此有原告提出之附表三分割明  
30 細暨找補金額表可按（見本院卷(三)第481、482頁），故被  
31 告辛○○等應補償原告等人應可認定。

01 2.再查，系爭土地在113年的公告現值為每平方公尺4,080  
02 元，換算成每坪為13,488元，基於臺南市區土地在111年  
03 至112年間均有相當漲幅的市場行情事實，原告主張本件  
04 系爭土地之金錢找補，採用每坪1.8萬元（即每平方公尺  
05 為5,445元作為找補之標準，此經大部分共有人之同意  
06 （見113年12月10日言詞辯論筆錄，本院卷(三)第519-522  
07 頁），應屬可採。則以此計算各共有人應分配土地與實際  
08 分配土地之差額進行計算相互應找補之金額，如附表二所  
09 示。

10 (五) 又「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
11 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有  
12 權之虞者，得請求防止之。」、「各共有人對於第三人，  
13 得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之  
14 請求，僅得為共有人全體之利益為之。」民法第767條第1  
15 項、第821條分別定有明文。被告玄○○之系爭建物領有  
16 臺南市政府(00)南工局大內使字第00號使用執照，系爭  
17 土地有135.86平方公尺平方公尺套繪為系爭建物法定空地  
18 等節，有臺南市麻豆地政事務所檢送該所00年南麻總字第  
19 00號(第一次)登記申請書及其附件可參(見本院卷(三)第  
20 231-240頁)。則原告及其他共有人於系爭土地得分割取  
21 得之土地，已因被告玄○○所有系爭建物之法定空地而受  
22 套繪管制之事實，自堪信為真實。系爭土地因作為系爭建  
23 物建築基地之法定空地，致原告及其他共有人分割後取得  
24 部分仍受法定空地套繪管制而無法建築使用，自屬對原告  
25 及其他共有人就系爭土地所有權之圓滿行使有所妨礙。而  
26 系爭土地依附圖三之方法分割，被告玄○○獲分配附圖三  
27 編號197(11)面積320平方公尺，其建蔽率符合法規，建築基  
28 地空地已超過應保留之法定空地；系爭土地其餘5,994平  
29 方公尺，亦得以獨立建築使用，已如前述，故維持法定空  
30 地套繪之建築管制，已無必要。從而，原告依民法第767  
31 條第1項中段之規定，請求被告玄○○應將臺南市政府

01 (00)南工局大內使字第00號使用執照所套繪之系爭土  
02 地，依主文第二項辦理法定空地分割並解除土地套繪之建  
03 築管制之聲請，即屬有據，應予准許。

04 四、綜上所述，系爭土地依其使用目的並無不能分割情事，共有  
05 人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，本院審酌  
06 系爭土地之現有使用狀況、兩造分割之利益及意願等一切情  
07 狀，認原告主張系爭土地分割如附圖三（修正B方案）所  
08 示，部分共有人不能按其應有部分受分配者，應按附表二提  
09 出補償及受補償，符合不動產分割之經濟效用及共有人全體  
10 之利益，堪認係適當、公允之分割方法。從而，原告本於共  
11 有人之資格，起訴請求共有人潘羅新葉之繼承人就系爭土地  
12 應有部分120分之3，辦理繼承登記後，分割系爭土地即屬正  
13 當，本院因而准分割系爭土地如主文第一、二項所示。又原  
14 告依民法第767條第1項中段之規定，請求被告玄○○應將  
15 (00)南工局大內使字第00號使用執照所套繪之系爭土地，  
16 依主文第二項辦理法定空地分割並解除土地套繪之建築管制  
17 之聲請，亦有理由，爰判決如主文第三項所示。

18 五、又因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗  
19 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
20 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。  
21 本件係因分割共有物事件涉訟，兩造之行為，均可認係按當  
22 時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故諭知由兩造按應  
23 有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰判如主文第四項所  
24 示。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

27 民事第一庭 法 官 張麗娟

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日

附表一：臺南市○○區○○段000地號土地	
共有人姓名	應有部分及應分擔訴訟費用比例
乙○○	90分之9
巳○○	90分之1
辰○○	90分之1
子○○	90分之1
癸○○	90分之1
午○○	90分之1
寅○○	270分之4
梁來看	270分之4
丑○○	270分之4
辛○○	30分之1
壬○○	30分之1
蕭能維律師即 F○○之遺產管理人	90分之4
甲○○、N○○、潘嘉真、H○○、玄○○、宇○○、C○○、L○○、未○○○	共同共有120分之3
I○○、K○○、J○○、陳潘麗香、楊潘桂珠、潘天財、潘偉信	共同共有120分之3
宙○○	1260分之53
酉○○	54分之1
戌○○	54分之1
B○○	54分之1

(續上頁)

01

玄○○	120分之7
申○○	240分之7
丁○○	240分之7
G○○	1260分之123
P○○	126分之1
O○○	126分之1
己○○	126分之1
庚○○	126分之1
R○○	126分之1
Q○○	126分之1
戊○○	126分之1
地○○	0000000分之111611
亥○○	12分之1
S○○	0000000分之14669
丙○○○	63分之1
黃○○	135分之4
天○○	135分之4
A○○	135分之4