

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1237號

原告 陳國榮 住○○市○○區○○○路00巷00號

訴訟代理人 王又真律師

鄭植元律師

複代理人 楊家瑋律師

被告 高富美

高鶯嬌

上二人共同

訴訟代理人 郭子維律師

被告 石鈺投資有限公司

法定代理人 賴陳梅鳳

訴訟代理人 賴冠傑

被告 世航建設開發有限公司

法定代理人 游美怡

訴訟代理人 葉育超

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年4月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有臺南市○○區○○段0000○0000○0地號土地，其
合併分割方法如附圖及附表二所示。

二、訴訟費用由兩造按如附表一所示比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、緣坐落臺南市○○區○○段0000○000000地號土地（下稱系
爭土地），為兩造共有，應有部分如附表一所示。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、824條規定，訴請裁判合併分割系爭土地等語。

(二)、聲明（見本院卷第221頁）：兩造共有之系爭土地請求分割如附件即臺南市安南地政事務所113年4月2日土地複丈成果圖甲方案所示；訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

二、被告石鈺投資有限公司（下稱被告石鈺公司）、被告世航建設開發有限公司（下稱被告世航公司）答辯略以：

均同意原告之分割甲方案，因為甲方案雖然分割地界線並不筆直，看起來形狀有點奇怪，但可以完全符合各共有人原本的登記面積，且這樣就不會產生稅捐的問題。系爭1093土地是建地、住宅區，如依照乙方案，我們分得的此部分面積會比較少；而系爭1093-1土地是道路用地，如依照乙方案，我們分得之道路用地會增加，故依乙方案分割後之價值會與土地登記謄本原本的價值不相符合等語。

三、被告高富美、高鶯嬌答辯略以：

(一)、系爭土地係被告高富美於民國91年6月16日繼承持有迄今，另被告高鶯嬌則係於98年3月5日受繼承及家人贈與而持有迄今，被告高富美及高鶯嬌二人為堂兄妹關係，持有比例各為3分之1。而原告與被告石鈺公司、世航公司則係於111年2月11日才以拍賣為登記原因取得系爭土地之所有權，應有部分分別僅為原告30分之1、被告石鈺公司30分之4、被告世航公司30分之5，其三人於斯時共同拍賣取得應有部分，應係投資客，又原告遠住在新北市、被告石鈺公司係專營不動產買賣業、被告世航公司係專營不動產開發業（被證2），故其三人之應有部分應於分割後繼續維持共有，並應以原物分割之方式分割系爭土地，而非原告起訴時所主張之變價分割方法。又系爭土地西側現為十二佃路100巷7弄、南側部分土地為十二佃路100巷，土地現況為瀝青混凝土鋪面，有道路側溝等公用設施，為現有巷道，依其使用目的不能細為分割，故被告所提如附圖所示乙方案將該部分土地分歸兩造按原應

01 有部分比例繼續維持共有，至其餘部分則一併考量地上物房
02 屋及長期使用狀況而予分配兩造，不僅可使全體共有人容易
03 利用土地，亦未損害原告、被告石鈺公司、世航公司三人之
04 利益，應屬適宜之分割方案等語。

05 (二)、聲明（見本院卷第222頁）：兩造共有之系爭土地請求分割
06 如附圖即臺南市安南地政事務所113年4月2日土地複丈成果
07 圖乙方案所示；訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

08 四、法院之判斷：

09 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
10 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
11 在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
12 得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項分別
13 定有明文。查，系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所
14 示，有土地登記第一類謄本在卷可按；再原告主張兩造就系
15 爭土地並無不分割之約定；而依系爭土地之使用目的，亦無
16 不能分割之情事，為兩造所不爭執，故原告訴請本院裁判分
17 割系爭土地，堪予准許。另系爭土地兩筆之共有人均為兩
18 造，乃共有人相同之數不動產；此外，又查無其他限制系爭
19 土地合併分割之規定，揆諸前揭規定，原告訴請本院裁判合
20 併分割系爭土地，亦屬有據。

21 (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
22 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
23 命為下列之分配：1. 以原物分配於各共有人。但各共有
24 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。2.
25 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共
26 有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
27 價金分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或
28 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824
29 條第2項、第4項定有明文。再按，法院定共有物分割之方
30 法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全
31 體共有人之利益等情形，為適當公平之分割（最高法院106

01 年度台上字第2093號判決意旨參照)。

02 (三)、查，系爭土地兩筆合併約呈三角形，左右兩側分別係均鋪設
03 柏油路面之道路，右側為十二佃路100巷（非全部範圍，僅
04 為一部分）、左側為十二佃路100巷7弄，路寬均足供自小客
05 貨車出入通行，道路兩造有排水溝；系爭土地之西側坐落有
06 臺南市○○區○○○路000巷0號建物（下稱系爭建物）等
07 情，業經本院勘驗現場及囑託臺南市安南地政事務所（下稱
08 安南地政事務所）測量屬實，並有勘驗筆錄、現場略圖A、
09 現場照片、安南地政事務所土地複丈成果圖在卷可按（見本
10 院卷第121至151頁）。

11 (四)、本院審酌系爭土地，合併形狀為「三角形」，面積共計1,17
12 3.61平方公尺（依序為765.7平方公尺、407.91平方公
13 尺），故以原物分配於各共有人，並無困難，揆之前揭說
14 明，自應採取以原物分配於各共有人之分割方法，而非變賣
15 共有物以價金分配於各共有人之分割方法。查系爭建物為水
16 泥磚造之1層樓高建物，呈長方形，占系爭土地面積共379.7
17 3平方公尺，有現場照片及安南地政事務所土地複丈成果圖
18 附卷可稽（見本院卷第139、151頁）；另系爭土地西南側現
19 為十二佃路100巷7弄、占用系爭1093土地面積123.13平方公
20 尺、東南側部分為十二佃路100巷、占用系爭1093土地面積9
21 1.02平方公尺（約為現有路況之一半、略呈三角形狀），該
22 部分土地現況為鋪設柏油路面，並有側溝等公用設施乙情，
23 亦有現場照片、現場略圖A及安南地政事務所土地複丈成果
24 圖附卷可稽（見本院卷第127、141、151頁）。又查，上開
25 十二佃路100巷7弄、十二佃路100巷是否為既成道路乙節，
26 據臺南市政府工務局113年2月16日回函記載「經查旨揭二路
27 段並無相關既成道路認定資料可稽。經調閱92年及現況航照
28 圖影像所示，旨揭二路段已存在逾20年，現供通行使用。」
29 等語（見本院卷第187至189頁），是足徵尚無積極證據足認
30 係屬既成道路。而被告高富美2人所提之如附圖所示乙方
31 案，乃將現況供通行使用之區域分歸兩造按原應有部分比例

繼續維持共有，以利兩造及訴外人通行使用，符合土地使用現況；再將其餘區域按兩造應有部分面積予以分割，東側編號B1及B2區分歸原告及被告石鈺公司、世航公司所有，呈三角形；中間編號A1及A2區分歸被告高富美2人所有，略呈長方形，其上坐落被告高富美等人所有之系爭建物，亦符合土地使用現況建物，且不致在系爭土地分割後被訴請拆除；地界線筆直，且可使兩造於系爭土地分割後分得之部分，均有通路可供出入；從而，本院認為系爭土地按如附圖所示乙方案分割，應符合共有人之過半意願（按被告高富美2人之應有部分合計為 $\frac{2}{3}$ ，已逾 $\frac{1}{2}$ ），可使兩造獲得最大之土地經濟效用，並兼顧兩造全體之利益，應屬適當、公允。

(五)、至原告所提如附件所示之甲方案，原告所繪編號甲1、甲3、乙3區域，與現況通路位置略有不符，且分為兩造分別單獨所有，將不利於公眾通行使用之現況、亦不利於各共有人於系爭土地分割後之出入通行，又甲方案地界線均非筆直、工整，中間區域略呈倒「ㄣ」之形狀，實有損於分割後土地之經濟價值，故並非可採。又被告石鈺公司及原告等固稱：系爭土地兩筆之都市計畫使用分區不同，乙方案分割後兩造分得之系爭1093、1093-1土地之面積將與土地登記謄本之應有部分面積有所差距，被告高富美2人沒有給予補償，故乙方案不可採云云，然查，系爭1093、1093-1土地之公告土地現值依序為13,139元、13,457元（每平方公尺），有土地登記第一類謄本附卷可稽（見調字卷第89至95頁），原告等人所指計畫道路之系爭1093-1土地之公告土地現值反而更高，足徵尚難逕認系爭土地兩筆之經濟價值何者較高。再參以乙方案中原告等人所分得之區域位置係在前方，較接近面臨大馬路即公學路4段122巷，此有原告提出之臺南市政府都市計畫書圖在卷可按（見調字卷第27頁），是依一般社會通念，其等取得之區域位置經濟價值恐較後方為高，綜合參酌後，系爭土地經依附圖乙方案分割後，各筆土地因基地本身土地形狀、寬度、深度、臨路狀況等因素不同，各共有人分得之土

地價值尚難逕認有所不同，故原告等人主張被告高富美2人應予補償云云，並非有據。

五、結論：

(一)、原告依民法第823、824條規定，請求合併分割系爭土地，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

(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。本院審酌本件訴訟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，因認本件訴訟費用應由兩造按其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

中 華 民 國 113 年 4 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 113 年 4 月 30 日
書記官 李崇文

附圖（乙方案、壹頁）

附件（甲方案、壹頁）

附表一		
編號	共有人	應有部分
1	陳國榮	30分之1
2	高富美	3分之1

(續上頁)

01

3	高鶯嬌	3分之1
4	石鈺投資有限公司	30分之4
5	世航建設開發有限公司	30分之5

02

附表二		
編號	分得人	面積 平方公尺
A	高富美、高鶯嬌 (依原應有部分比例共有)	596.86
B	原告、被告石鈺公司、 被告世航公司 (依原應有部分比例共有)	298.43
C	由兩造按原應有部分比例繼續維持共有	278.32