臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1280號

原　　告　林正恩　　住○○市○○區○○○街000巷00號
被　　告　陳海連
訴訟代理人　陳宗榮
被　　告　陳枝田
000000000000000000
訴訟代理人　陳廷全
被　　告　陳佑政
　　吳寶珠
被　　告　王奕閔
000000000000000000
訴訟代理人　王國彥
被　　告　陳進行
　　陳三和
000000000000000000
被　　告　梁祐嘉
000000000000000000
兼
訴訟代理人　梁聰賢
被　　告　行綵萱
訴訟代理人　林宏展
000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落臺南市○○區○○○段00地號土地（面積160.57平方公尺）、92地號土地（面積481.41平方公尺）、93地號土地（面積2708.11平方公尺），合併分割如附圖所示，即編號A、面積748.82平方公尺分歸原告取得，編號B、面積1048.35平方公尺分歸被告梁聰賢、行綵萱、梁祐嘉取得，

並依如附表二所示應有部分比例保持共有，編號C、面積99.84平方公尺分歸被告吳寶珠取得，編號D、面積199.69平方公尺分歸被告王奕閔取得，編號E、面積898.58平方公尺分歸被告陳進行、陳三和、陳佑政、陳海連、陳枝田取得，並依如附表三所示應有部分比例保持共有，編號F、面積354.81平方公尺，兩造依附表一所示應有部分比例保持共有。

二、兩造間應為補償及應受補償之金額如附表四所示。

三、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用應分擔之比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告陳枝田、吳寶珠、行綵萱經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：臺南市○○區○○○段00○00○00地號土地（下以系爭各地號分稱，合稱系爭土地），系爭土地為兩造所共有，系爭土地共有人均相同，各共有人之應有部分如附表一所示。兩造間並無不分割之契約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，因兩造無法協議分割，參酌系爭土地上建物之坐落情形，請求合併分割系爭土地，對於被告梁聰賢、梁祐嘉、行綵萱所提出如附圖所示分割方案，或被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和所提出之分割方案，伊沒有意見，爰依民法第823條及第824條第5項之規定，提起本件訴訟。並聲明：請求判決如主文第1項所示。

二、被告則以：

㈠被告吳寶珠未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳述或答辯。

㈡被告陳枝田曾出具同意書願與被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和保持共有外，未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳述或答辯。

㈢被告梁聰賢、梁祐嘉、行綵萱則以：渠等所主張之分割方案，係考量被告陳海連、陳枝田、陳佑政、陳進行、陳三和可以保持共有，且不會拆除到被告陳家坐落於系爭土地之兩間房屋，亦可使被告梁聰賢、梁祐嘉、行綵萱等人保持共有，而被告梁聰賢、梁祐嘉、行綵萱與原告就系爭土地欲分配至何處，可由抽籤決定，經本院於113年1月16日言詞辯論期日抽籤決定後，原告、被告梁聰賢、梁祐嘉、行綵萱、被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和均同意就系爭土地合併分割如附圖所示，並以此附圖所示分割方案經本院送請鑑定各共有人應找補之金額，經長信不動產估價師聯合事務所估價師出具不動產估價報告書（下稱系爭不動產估價報告書）後，被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和遲至113年5月14日提出之分割方案，未將被告梁聰賢、梁祐嘉、行綵萱分割在一起，讓渠等保持共有。

㈣被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和則以：渠等雖於113年1月16日本院言詞辯論期日，同意被告梁聰賢如附圖之分割方案，並另具狀表示○○○段00、00、00地號共3筆合併後，經法院判決分割，陳海連、陳枝田、陳進行、陳三和、陳佑政共5人，願依各持有之權利範圍，仍維持同一地號共有狀態，不予分割。惟於本院113年5月14日言詞辯論期日，改稱附圖編號F做為道路規劃，會造成縱深34.5米的深度，對建築不利，且被告吳寶珠也是家族一員，也要一起歸納進來，另依地政113年2月23日所繪製出來之成果圖會割到被告等人的庭院，故被告等不同意梁聰賢之分割方案，希望依113年5月14日被告陳進行等提出之分割方案等語。

㈤被告王奕閔則以：同意梁聰賢之分割方案。

三、得心證之理由：

㈠按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，以裁判而為分配；

共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第2項、第5項分別定有明文。查系爭土地係兩造分別共有，各土地共有人應有部分如附表一所示，有土地建物查詢資料在卷可稽（見卷二第199-207頁）。又系爭土地查無因物之使用目的不能分割之情事。查系爭土地為相鄰之不動產，共有人均相同，共有人應有部分各如附表一所示，惟兩造不能協議決定如何分割，亦無因使用目的或契約約定致不能分割之情形，原告請求裁判合併分割系爭土地，與前揭法律規定相符，洵屬有據。

㈡次按法院定共有物分割之方法，應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院69年度台上字第3100號、81年度台上字第16號判決參照）。又依民法第824條第3項之規定分割方法為以原物分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，固得以金錢補償之。所謂共有人不能按其應有部分受分配，應指如按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用、符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。經查：

1.系爭土地上坐落房屋2棟，一棟無門牌號碼，一棟為○○0號，此2棟房屋由告陳海連、陳進行共有等情，業經被告陳海連於本案審理時陳述明確，且經本院會同臺南市佳里地政事務所至現場勘驗，並有言詞辯論筆錄、勘驗筆錄及現況照片附卷可稽（見卷一第367頁、第147頁至第151頁、第323頁）。

2.被告梁聰賢、梁祐嘉、行綵萱所提出如附圖之分割方案，係參酌被告陳海連、陳進行共有之2棟房屋坐落於系爭土地之位置，上開房屋劃歸於被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和所分得附圖編號E部分，兼顧被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和、陳枝田曾出具同意書表示願保持共有（見卷二第107頁）之意見。且本院113年1月16日言詞辯論期日，原

告及被告陳海連、陳進行、王奕閔、梁聰賢、梁祐嘉、行綵萱均同意以附圖所示之分割方案為之，始以附圖所示之分割方案，再送請不動產估價師鑑價各共有人應互為找補之金額。被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和雖於113年5月14日言詞辯論期日表示被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和分得附圖編號E部分，未包括被告陳海連、陳進行共有房屋之庭院，會使渠等庭院占用被告梁聰賢、梁祐嘉、行綵萱所分得附圖編號B部分。再者，被告吳寶珠亦為陳家子孫應與被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和保持共有，一同劃分於附圖編號E之位置。附圖編號F所示道路位置偏東，並非置中，造成附圖編號B、E分得部分過深，不利於通行，應以被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和113年5月14日當庭所提出之民事陳報狀所載之分割方案（見卷二第219頁）分割為宜等情。本院審酌本件訴訟自111年3月16日起訴迄今已歷時2年多，期間兩造對於系爭土地分割後，各自應分得之位置，多次提出分割方案，均無法獲得共識，直至本院113年1月16日言詞辯論期日，兩造雖各自提出不同分割方案，經協商後，讓被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和分得附圖編號E之部分，土地兩面均面臨道路，並為配合不拆除房屋，將附圖編號F之道路向東偏移，被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和亦表示不再堅持與被告吳寶珠保持共有。原告、被告梁聰賢、梁祐嘉、行綵萱同意以抽籤決定土地分割後雙方應配置位置，及兼顧被告王奕閔意見後，繪製附圖之分割方案，並將附圖之分割方案送請鑑價等情，有本院113年1月16日言詞辯論筆錄附卷可查（見卷二第61頁至第71頁）。被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和雖主張其房屋庭院恐會占用被告梁聰賢、梁祐嘉、行綵萱分得之附圖B部分，應讓被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和與被告吳寶珠保持共有，使附圖編號E部分向南延伸範圍加大，被告梁聰賢、梁祐嘉保持共有於附圖編號B範圍縮小，被告行綵萱再另行分割於系爭土地東側等情。惟被告陳海連於111年10月3日言詞

辯論期日表示：渠等要暫時要維持共有，等以後另一位買主再一起共同處理等語（見卷一第118頁）。顯見被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和等人僅係要暫時保持共有，等待日後再將土地出售予他人等情無訛。再者，被告吳寶珠均未曾到庭表示欲與被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和保持共有，難認被告吳寶珠欲與被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和保持共有之意。另112年3月30日本院現場履勘測量時，被告陳海連、陳進行在場，僅請地政人員將系爭土地現有房屋予以測量，並無要求測量庭院，且觀諸房屋四周僅鋪設水泥地等情，有112年3月30日勘驗測量筆錄及照片附卷可查（見卷一第319頁至第323頁）。附圖編號E其上有虛線標出被告陳海連、陳進行共有房屋所坐落之位置，該房屋乃位於附圖編號E之中間，房屋後方仍有空間，可供庭院使用，且被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和亦未具體指出庭院何處會占用他人土地，難認被告陳海連、陳進行共有房屋之庭院會占用附圖編號B情形。被告陳海連、陳佑政、陳進行、陳三和於113年5月14日所提出之分割方案，使被告梁聰賢、梁祐嘉、行綵萱於系爭土地分割後無法保持共有，而分別分割於兩處，對於被告梁聰賢、梁祐嘉、行綵萱較為不公平。本院綜合上情，認以附圖所示之分割方案，較符合全體共有人利益，爰判決如主文第1項所示。

㈢另按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項定有明文。按共有物之分割，如依原物按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應以原物之總價值，按各共有人應有部分算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額。而訴之有無理由，應依事實審言詞辯論終結時之狀態決之，各共有人依原物按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償

時，各共有人實際分得部分之價值，自應以言詞辯論終結時之狀態為其基準（最高法院108年台上字第60號判決可資參照）。本件系爭土地依如附圖所示之分割方案予以分割，有部分共有人所分得土地價值之比例與其應有部分之比例未盡一致，揆諸前揭規定及說明，各共有人間自有互為補償之必要。又本院就各共有人於系爭土地分割後應為及應受補償之金額，經囑託長信不動產估價師聯合事務所作成系爭不動產估價報告書，經依比較法之估價方法進行評估，其補償情形如系爭不動產估價報告書所載，此有該所檢附之系爭不動產估價報告書可稽（本院外放卷），經核該鑑定之參酌數據尚屬明確，鑑定並無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事，認共有人間應互相找補之金額如附表四所示，應為可採。

四、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不為分割之約定，然迄未能達成協議分割，從而，原告本於共有人之地位，起訴請求分割系爭土地，即屬有據。本院審酌系爭土地其上房屋之坐落情況，暨考量共有人之意願及利益，認以附圖所示之分割方式為之，符合土地整體之經濟效用及共有人全體之利益，應屬適當而公允，爰判決如主文第1項所示。

五、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。本院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有利，僅由被告負擔訴訟費用顯失公平，再參以兩造就系爭土地之應有部分之比例，諭知訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　28　　日

民事第一庭　法　官　　葉淑儀

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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　　113　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　　陳淑芬

附表一		
編號	姓名	應有部分比例即訴訟費用應分擔之比例
1	陳海連	10分之1
2	陳枝田	10分之1
3	陳佑政	50分之1
4	吳寶珠	30分之1
5	王奕閔	15分之1
6	陳進行	25分之1
7	陳三和	25分之1
8	林正恩	4分之1
9	梁聰賢	8分之1
10	行綵萱	40分之7
11	梁祐嘉	20分之1

附表二：附圖編號B部分共有人應有部分比例		
編號	共有人	應有部分比例
1	梁聰賢	36/100
2	行綵萱	50/100

3	梁祐嘉	14/100

附表三：附圖編號E部分共有人應有部分比例		
編號	共有人	應有部分比例
1	陳進行	13/100
2	陳三和	13/100
3	陳佑政	6/100
4	陳海連	34/100
5	陳枝田	34/100

附表四						
編號	應補償人	受補償人				
		梁聰賢	行綵萱	梁祐嘉	吳寶珠	王奕閔
1	原告	44,572元	62,401元	17,829元	38,319元	76,578元
2	陳進行	7,130元	9,981元	2,852元	6,129元	12,250元
3	陳三和	7,130元	9,981元	2,852元	6,129元	12,250元
4	陳佑政	3,565元	4,992元	1,426元	3,066元	6,124元
5	陳海連	17,825元	24,956元	7,130元	15,325元	30,625元
6	陳枝田	17,825元	24,956元	7,130元	15,325元	30,625元
合計		98,047元	137,267元	39,219元	84,293元	168,452元