

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1458號

原告 蔣奇璋

訴訟代理人 鄭崇煌律師

被告 萬家福股份有限公司(即蔣清在之承當訴訟人)

0000000000000000

法定代理人 黃文程

訴訟代理人 蔡淑娟律師

被告 蔣福

蔣萬進

蔣蘇笑

蔣清輝

蔣清良

上五人共同

訴訟代理人 李怡青

被告

兼上一人之

複代理人 蔣志鴻

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年2月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落臺南市新市區大洲段234-7地號土地分割如臺
南市新化地政事務所民國112年8月4日土地複丈成果圖及附
表二所示。

二、原告、被告蔣志鴻應各補償其餘被告如附表三所示金額。

三、訴訟費用由兩造按附表一之原應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有臺南市○市區○○段00000地號土地(下
稱系爭土地)，共有情形如附表一所示，兩造間未有不分割
之特約，亦無因物之使用目的有不能分割之情事，惟兩造就
分割方法不能達成協議，爰依民法第823條、第824條規定提

01 起本件訴訟，請求判決分割系爭土地如臺南市新化地政事務
02 所民國112年8月4日土地複丈成果圖（下稱附圖）及附表二
03 所示，如因此造成共有人未能按其應有部分受分配者，願依
04 長興不動產估價師聯合事務所鑑價報告書（下稱系爭鑑價報
05 告）所鑑定之金錢找補等語。並聲明：如主文第1項、第2項
06 所示（見訴字卷第402頁）。

07 二、被告萬家福股份有限公司（下稱萬家福公司）、蔣志鴻表示
08 同意原告所提之分割方案及金錢找補方式等語；被告蔣福、
09 蔣萬進、蔣蘇笑、蔣清輝、蔣清良均表示同意原告所提之分
10 割方案，惟認補金額不公平等語（見訴字卷第402至403
11 頁）。

12 三、得心證之理由：

13 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
14 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
15 在此限。民法第823條第1項定有明文。查：系爭土地為兩造
16 分別共有，各共有人應有部分如附表一所示等節，有系爭土
17 地登記謄本在卷可稽（見訴字卷第367至369頁），又系爭土
18 地並無因使用目的不能分割之情形，各共有人間亦無不得分
19 割之約定，則原告起訴請求分割系爭土地，應予准許。

20 （二）次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
21 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
22 者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。
23 分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，
24 命為以原物分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中
25 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
26 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得
27 就共有物之一部分仍維持共有；共有人部分相同之相鄰數不
28 動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有
29 部分過半數共有人之同意，得請求合併分割。民法第823、8
30 24條定有明文。又法院為裁判分割前，應顧及公平、當事人
31 之聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有物之客觀情

01 狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因
02 素與使用現狀、利害關係等因素為綜合判斷。查：

03 1.系爭土地為兩造共有，各共有人應有部分如附表一所示；系
04 爭土地使用分區為鄉村區乙種建築用地；系爭土地使用現況
05 如附圖所示等節，有系爭土地登記第一類謄本、現場照片、
06 附圖在卷可稽（見訴字卷第93至95、98至105、351頁），是
07 原告主張系爭土地分割如主文第1項所示，各共有人分得之
08 位置均屬方正、完整，堪認該分割方案尚屬妥適、公平，且
09 尊重兩造共有人之財產決定權，爰判決如主文第1項。

10 2.又系爭土地分割如主文第1項所示固屬妥適、公平，但各共
11 有人分得位置之個別條件有差異，且共有人有不能按其應有
12 部分受分配之情，揆諸上開說明，自有以金錢補償之必要。
13 經本院囑託長興不動產估價師聯合事務所，就上開分割方案
14 分割後各宗土地之價值差異，及共有人間應為如何之補償為
15 鑑定，該估價師事務所採比較法及土地開發分析法之估價方
16 法，再考量分割方案之分割位置、宗地形狀、土地面積等各
17 種因素，進行價格調整為鑑價分析，以此計算各共有人分得
18 位置之價值，並與各共有人應有部分價值比較增減差額後，
19 認兩造應補償及受補償如附表三所示。

20 四、另按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
21 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
22 質人所分得之部分：(一)權利人同意分割。(二)權利人已參加共
23 有物分割訴訟。(三)權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法
24 第824條之1第2項定有明文。又關於抵押權移存於抵押人所
25 分得部分，祇要符合民法第824條之1第2項但書各款規定，
26 應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲
27 明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已
28 足（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第
29 10號意旨參照）。查：萬家福公司將其所有系爭土地之應有
30 部分設定抵押權予訴外人華南國際租賃股份有限公司，而華
31 南國際租賃股份有限公司經合法告知訴訟後未到庭表示意

見，揆諸前揭規定，華南國際租賃股份有限公司之抵押權僅得轉載於萬家福公司分得之土地。

五、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 3 月 27 日

民事第三庭 法官 王淑惠

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 113 年 3 月 28 日

書記官 洪凌婷

附表一：分割前各共有人就系爭土地應有部分

編號	共有人姓名	原應有部分比例	換算後約略面積(m ²)
1	蔣福	7992分之1199	299.75
2	蔣奇璋	740分之29	78.3
3	蔣蘇笑	39960分之7561	378.05
4	蔣萬進	79920分之7560	189
5	蔣清輝	79920分之7560	189
6	蔣清良	79920分之7560	189
7	蔣志鴻	19980分之4429	442.9
8	萬家福股份有限公司	999分之116	232
			合計1998m ²

附表二：系爭土地分割後各共有人所取得之位置、面積

附圖位置	取得之共有人及持分	面積 (m ²)
甲	蔣志鴻	443
乙	蔣清輝	189
丙	蔣清良	189
丁	蔣萬進	189
戊	蔣奇璋10分之3、蔣福10分之7	378

(續上頁)

01

己	蔣蘇笑	378
庚	萬家福股份有限公司	232

02

附表三：原告蔣奇璋、被告蔣志鴻應補償其他共有人之金額

03

應受補償人	應提供補償人		受補償金額總計
	蔣志鴻	蔣奇璋	
蔣清輝	93,666元	116,116元	209,782元
蔣清良	93,666元	116,116元	209,782元
蔣萬進	93,667元	116,115元	209,782元
蔣福	1,367,991元	1,695,874元	3,063,865元
蔣蘇笑	459,130元	569,175元	1,028,305元
萬家福股份有限公司	21,749元	26,964元	48,713元
補償金總計	2,129,869元	2,640,360元	4,770,229元