

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第247號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原告 承安建設有限公司

法定代理人 林進順

原告 遠宏土地開發有限公司

法定代理人 吳忠穎

上2人共同

訴訟代理人 田崧甫律師

王仁聰律師

複代理人 阮紹鉸律師

被告 陳勝元

訴訟代理人 洪梅芬律師

涂欣成律師

李政儒律師

王紹雲律師

被告 張慧敏

訴訟代理人 陳俊傑

被告 林楊碧蘭

林信志

林靜慧

林志剛

上5人共同

訴訟代理人 陳進長律師

被告 毛俊欽

蘇謝玉雪

訴訟代理人 蘇建銘

被告 蘇彥迪

上2人共同

訴訟代理人 蘇明道律師

01 蘇敬宇律師  
02 王廉鈞律師  
03 被 告 蘇明德  
04 侯月煥  
05 訴訟代理人 蘇厚吉  
06 蘇靖雅

07 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年9月11日言  
08 詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 兩造共有坐落臺南市○里區○○○段○○○地號土地，面積二千  
11 六百三十九點七九平方公尺，其分割方法如附表四所示。  
12 如附表七所示應為補償者各應補償如附表七所示應受補償者如附  
13 表七所示應補償金額。  
14 訴訟費用由兩造按如附表八所示訴訟費用負擔比例負擔。

15 事實及理由

16 一、本件原告起訴主張：坐落臺南市○里區○○○段000地號土  
17 地（下稱系爭土地），面積2,639.79平方公尺，為兩造共  
18 有；兩造就系爭土地之應有部分，詳如附表一編號1至編號1  
19 3所示應有部分比例。茲因兩造就系爭土地並無不分割之約  
20 定；而依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情事。為  
21 此，爰依民法第823條第1項規定，訴請裁判分割系爭土地，  
22 並請求按如附表二所示分割方法裁判分割系爭土地等語。並  
23 聲明：兩造共有系爭土地，其分割方法如附表二所示；如附  
24 表三所示應為補償者各應補償如附表三所示應受補償者如附  
25 表三所示應補償金額。

26 二、被告抗辯：

27 (一)被告陳勝元、張慧敏、林楊碧蘭、林信志、林靜慧、林志剛  
28 (林楊碧蘭以下4人，下稱林楊碧蘭等4人)、毛俊欽陳稱：  
29 同意原告提出之分割方案等語。

30 (二)被告蘇謝玉雪、蘇彥迪（下稱蘇謝玉雪等2人）、蘇明德、侯  
31 月煥（下稱蘇明德等2人）陳述：請求本院按如附表四所示分

01 割方案裁判分割系爭土地等語；被告蘇謝玉雪2人另抗辯：系  
02 爭土地如按如附表四所示分割方案分割，各共有人分得土地  
03 之形狀大致方正完整，並可保留系爭土地上現有建物之使用  
04 現況；且被告蘇謝玉雪等2人、蘇明德等2人就系爭土地按如  
05 附表四所示分割方案分割後分得之土地，業已占有、使用數  
06 十年，上方尚有建物，對於占有部分有深厚之感情；反之，  
07 如系爭土地按如附表二所示分割方案分割，因如附表二所示  
08 分割方案未參照各共有人目前使用系爭土地之位置，徒增日  
09 後之紛爭，請求法院按如附表四所示分割方案裁判分割系爭  
10 土地等語。

11 三、兩造不爭執之事項〔參見本院111年度重訴字第247號卷宗  
12 (下稱本院卷)第544頁至第545頁〕：

13 (一)系爭土地為兩造共有，兩造就系爭土地之應有部分，詳如附  
14 表一編號1至編號13所示應有部分比例。

15 (二)兩造就系爭土地並無不分割之約定；依系爭土地之使用目  
16 的，亦無不能分割之情事。

17 四、本件之爭點：

18 (一)原告訴請本院裁判分割系爭土地，有無理由？

19 (二)原告訴請本院裁判分割系爭土地，本院就系爭土地應採取如  
20 何之分割方案分割？

21 五、得心證之理由：

22 (一)原告訴請本院裁判分割系爭土地，有無理由？

23 1. 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
24 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
25 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。

26 2. 查，系爭土地為兩造共有，兩造就系爭土地之應有部分，  
27 詳如附表一編號1至編號13所示；兩造就系爭土地並無不  
28 分割之約定；依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情  
29 事，為兩造所不爭執（參見兩造不爭執之事項(一)、(二)）。  
30 此外，復有土地建物查詢資料1份在卷可按（參見本院卷5  
31 59頁至第562頁），上開事實，應堪認定。從而，兩造就

01 系爭土地既無不分割之約定；依系爭土地之使用目的，亦  
02 無不能分割之情事，原告訴請本院裁判分割系爭土地，自  
03 應准許。

04 (二)原告訴請本院裁判分割系爭土地，本院就系爭土地應採取如  
05 何之分割方案分割？

06 1. 按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效  
07 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，  
08 命為下列之分配：1. 以原物分配於各共有人。但各共有人  
09 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有  
10 人。2. 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配  
11 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分  
12 變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，因共有  
13 人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共  
14 有。民法第824條第2項、第4項定有明文。次按，定共有  
15 物分割之方法，固可由法院自由裁量，但須以其方法適當  
16 者為限。又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害  
17 關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合  
18 公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。共有人若就共  
19 有物在生活上密不可分之依存關係，倘法院全然不顧，  
20 判命變價分割或分歸未使用之他共有人所有，其所定分割  
21 方法，即難謂符合公平原則（最高法院103年度台上字第1  
22 539號判決意旨參照）。

23 2. 查，系爭土地上，有如附表五編號1至編號10所示地上  
24 物，坐落之位置如附圖三所示，使用情況如附表五編號1  
25 至編號10所示，業經本院勘驗現場及囑託臺南市佳里地政  
26 事務所測量屬實，並有勘驗測量筆錄1份、現場照片27幀  
27 在卷可按（參見本院卷第107頁至第109頁、第113頁至第1  
28 26頁）。

29 3. 本院審酌：

30 (1)系爭土地，面積共計2,639.79平方公尺，以原物分配於  
31 各共有人，並無困難，揆之前揭規定，自應採取以原物

01 分配於各共有人，而非變賣共有物，以價金分配於各共  
02 有人之分割方法。

03 (2)如附表二所示分割方案，與如附表四所示分割方案，均  
04 係將系爭土地分為7塊，其中4塊，分別分歸被告陳勝  
05 元、蘇謝玉雪、蘇彥迪、張慧敏取得；其中1塊，分歸  
06 原告與被告毛俊欽維持共有；其中1塊，分歸蘇明德等2  
07 人維持共有；另外1塊，分歸被告林楊碧蘭等4人維持共  
08 有。所不同者，乃兩造於系爭土地分割後，分得土地之  
09 位置；如附表二所示分割方案，係將系爭土地西北側，  
10 分歸被告陳勝元取得；系爭土地東側，由北往南依序分  
11 歸被告蘇謝玉雪、蘇彥迪、蘇明德等2人、林楊碧蘭等4  
12 人取得；原告與被告毛俊欽則分得系爭土地西南側；且  
13 除被告陳勝元分得土地之形狀為L型，被告蘇彥迪分得  
14 土地之形狀，為缺角矩形，被告張慧敏分得土地，為略  
15 呈方形之不規則形外；其餘4塊，均為長方形；而如附  
16 表四所示分割方案，則係將系爭土地西北側，分歸被告  
17 陳勝元取得；系爭土地南側由西往東依序分歸被告蘇謝  
18 玉雪、蘇彥迪、蘇明德等2人、張慧敏、林楊碧蘭等4人  
19 取得；原告與被告毛俊欽則分得系爭土地東北側及被告  
20 陳勝元分得土地與其餘被告分得土地間之土地，且除被  
21 告陳勝元、原告與被告毛俊欽分得土地之形狀為L型，  
22 被告林楊碧蘭等4人分得土地之形狀，為略呈方形之不  
23 規則形外，其餘4塊，均為長方形。系爭土地不論按如  
24 附表二所示分割方案或如附表四所示分割方案分割，分  
25 割後各塊土地之形狀，均稱完整。

26 (3)如系爭土地按如附表二所示分割方案分割，原告與被告  
27 毛俊欽、被告蘇明德等2人、被告林楊碧蘭等4人分別同  
28 意於分割後與如附表二編號1、5、6所示分割後所有權  
29 人之其他人維持共有；如系爭土地按如附表四所示分割  
30 方案分割，原告與被告毛俊欽、被告蘇明德等2人、被  
31 告林楊碧蘭等4人亦分別同意於分割後與如附表四編號

01 7、3、5所示分割後所有權人之其他人維持共有，業據  
02 原告、被告毛俊欽、被告蘇明德等2人、被告林楊碧蘭  
03 等4人於本院訊問時陳述在卷（參見本院卷第432頁、第  
04 350頁、第352頁）。

05 (4)系爭土地如按如附表二所示分割方案分割，除被告陳勝  
06 元分得之土地，符合系爭土地之使用現狀外，其餘當事  
07 人分得部分，均不符合系爭土地之使用現狀；反之，系  
08 爭土地如按如附表四所示分割方案分割，除被告陳勝元  
09 分得之土地，符合系爭土地之使用現狀外，被告蘇謝玉  
10 雪、蘇彥迪、蘇明德等2人、林楊碧蘭等4人分得土地，  
11 亦可符合系爭土地之使用現狀；復考量被告蘇謝玉雪、  
12 蘇彥迪、蘇明德等2人目前仍有使用系爭土地上之地上  
13 物，其等對於目前使用系爭土地部分，在感情上及生活  
14 上應有密不可分之依存關係。

15 (5)兩相比較之下，本院認為應以將系爭土地按如附表四所  
16 示分割方案分割，較為適當而符合公平原則。

17 4. 又按，以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能  
18 按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條  
19 第3項定有明文。復按，共有物之原物分割，依民法第825  
20 條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分  
21 互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。  
22 故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得  
23 價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共  
24 有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為  
25 補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共  
26 有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法  
27 院114年度台上字第298號判決參照）。查，系爭土地經分  
28 割後，分割後各筆土地因基地寬度、基地深度、土地形  
29 狀、臨路狀況等因素不同，土地價值應有不同，揆諸前揭  
30 說明，分得價值高於應有部分所應得者，自應補償分得價  
31 值少於應有部分所應得者。

01 5. 經本院囑託長信不動產估價師聯合事務所（下稱長信估價  
02 師事務所）鑑定結果，系爭土地按如附表四所示分割方案  
03 分割後，分割後各筆土地之價值，詳如附表六所示；經按  
04 如附表四所示各筆土地之價值計算結果，兩造於系爭土地  
05 按如附表四所示分割方案分割前應有部分之價值與按如附  
06 表四所示分割方案分割後分得土地之價值間之差距，詳如  
07 附表六所示，揆諸前揭說明，如附表七所示應為補償者於  
08 系爭土地按如附表四所示分割方案分割後，自應分別補償  
09 如附表七所示應受補償者如附表七所示應補償金額。

10 六、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土  
11 地，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項、第2項所  
12 示。

13 七、復按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，  
14 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，  
15 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  
16 文。本院審酌被告雖為敗訴之當事人，惟本件訴訟乃因共有  
17 物分割涉訟，分割結果對於兩造均屬有利，由敗訴當事人負  
18 擔訴訟費用顯失公平，認本件訴訟費用應由兩造按其應有部  
19 分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

20 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、  
21 第80條之1判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

23 民事第一庭 法官 伍逸康

24 以上正本係照原本作成。

25 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  
26 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  
27 10日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

30 書記官 張仕蕙

31 附表一：

編號	當事人	應有部分比例
1	原告承安建設有限公司 (下稱承安公司)	一千四百八十分之三百一十三
2	原告遠宏土地開發有限公司 (下稱遠宏公司)	三千七百分之五十八
3	被告張慧敏	三千七百分之六百六十八
4	被告陳勝元	三百七十分之三十四
5	被告林楊碧蘭	三千七百分之七十一
6	被告林信志	同上
7	被告林靜慧	同上
8	被告林志剛	同上
9	被告蘇謝玉雪	七百四十分之七十三
10	被告蘇彥迪	七百四十分之七十四
11	被告毛彥欽	三百七十分之六十五
12	被告蘇明德	二千九百六十分之七十三
13	被告侯月煥	同上

## 02 附表二：

03

編號	分割後之土地	分割後所有權人
1	如附圖一所示編號甲部分，面積1063.41平方公尺	原告承安公司、遠宏公司、被告毛俊欽
2	如附圖一所示編號乙部分，面積247.57平方公尺	被告陳勝元
3	如附圖一所示編號丙部分，面積260.41平方公尺	被告蘇謝玉雪
4	如附圖一所示編號丁部分，面積263.98平方公尺	被告蘇彥迪
5	如附圖一所示編號戊部分，面積130.21平方公尺	被告蘇明德等2人

(續上頁)

01

6	如附圖一所示編號己部分，面積202.62平方公尺	被告林楊碧蘭等4人
7	如附圖一所示編號庚部分，面積476.59平方公尺	張慧敏
按：此方案係兩造於言詞辯論時所稱之戊案。		

02

03

附表三：

		應為補償者				應受補償金額 (新臺幣)
		原告承安公司	原告遠宏公司	被告毛俊欽	被告張慧敏	
應受補償者	被告陳勝元	313,638元	23,248元	260,531元	267,732元	865,149元
	被告蘇謝玉雪	29,053元	2,154元	24,134元	24,801元	80,142元
	被告蘇彥迪	29,397元	2,178元	24,420元	25,095元	81,090元
	被告蘇明德	20,029元	1,485元	16,638元	17,098元	55,250元
	被告侯月嬋	同上	同上	同上	同上	同上
	被告林楊碧蘭	5,654元	419元	4,696元	4,826元	15,595元
	被告林信志	同上	同上	同上	同上	同上
	被告林靜慧	同上	同上	同上	同上	同上
	被告林志剛	同上	同上	同上	同上	同上
應補償金額 (新臺幣)		434,762元	32,226元	361,145元	371,128元	1,199,261元

04

05

附表四：

編號	分割後之土地	分割後所有權人
1	如附圖二所示編號甲部分，面積260.41平方公尺	被告蘇謝玉雪
2	如附圖二所示編號乙部分，面積263.98平方公尺	被告蘇彥迪
3	如附圖二所示編號丙部分，面積130.2平方公尺	被告蘇明德等2人
4	如附圖二所示編號丁部分，面積476.59平方公尺	被告張慧敏
5	如附圖二所示編號戊部分，面積202.64平方公尺	被告林楊碧蘭等4人
6	如附圖二所示編號己部分，面積242.57平方公尺	被告陳勝元

01

7	如附圖二所示編號庚部分，面積1,063.40平方公尺	原告承安公司、遠宏公司、 被告毛俊欽
按：此方案係兩造於言詞辯論時所稱之乙案。		

02  
03

附表五：

編號	地上物	使用情形	備註
1	紅瓦屋頂之磚造平房	據被告蘇明德陳稱：由其母蘇梁寶玉使用	坐落如附圖三所示編號A部分內，即本院卷第113頁下方照片拍攝之地上物。
2	紅瓦屋頂、磚造之三合院，懸掛有「六合42號」之門牌	三合院右側護龍部分，由被告蘇謝玉雪作為儲藏室；三合院之正廳，為被告蘇謝玉雪等2人、蘇明德等2人共用；正廳右側房間，現作為儲藏室使用；正廳左側房間及三合院左側護龍，現由被告蘇彥迪作為儲藏室使用。	坐落於如附圖三所示編號A部分內。本院卷第114頁上方照片、第114頁下方照片、第115頁上方照片、第116頁上方照片拍攝之地上物，依序為三合院全景、正廳三合院右側護龍、正廳、左側護龍。
3	紅瓦屋頂之磚造平房	被告蘇謝玉雪作為儲藏室使用	坐落於如附圖三所示編號A部分內，即本院卷第116頁下方照片拍攝之地上物。
4	內無水源之浴室	以前為被告蘇謝玉雪等2人、侯月煥共同使用	坐落於如附圖三所示編號A部分內，即本院卷第117頁下方照片拍攝之地上物。
5	儲藏室	同上	坐落於如附圖三所示編號A部分內，即本院卷第118頁上方照片拍攝之地上物。
6	紅瓦屋頂、磚造之三合院，懸掛有「六合41號」之門牌	據張慧敏之訴訟代理人陳俊傑陳稱三合院右側護龍係由被告毛俊欽之叔使用；三合院正廳係由被告毛俊欽與其他共同共有人繼承；三合院左側護龍現由被告張慧敏使用	坐落於如附圖所示編號B、B1部分內。本院卷第118頁下方照片、第119頁上方與下方照片、第120頁上方照片、第120頁下方照片拍攝之地上物，依序為三合院全景、三合院右側護龍、正廳、三合院左側護龍。
7	紅瓦屋頂、磚造之三合院之右側護龍、正	據被告林楊碧蘭等2人之訴訟代理人陳進長律師	坐落於如附圖三所示編號C部分內。本院卷第122頁上方照

(續上頁)

01

	廳及左側護龍之部分，懸掛有「六合40號」之門牌	陳稱：係由被告林楊碧蘭等4人共同使用	片、第122頁下方拍攝之地上物，依序為三合院之正廳及右側護龍。
8	石棉瓦搭建之車庫	使用狀況不明	坐落於如附圖三所示編號C部分內，即本院卷第123頁下方照片拍攝之地上物。
9	貨櫃屋	同上	本院卷第124頁上方照片拍攝之地上物
10	圍牆	用以區隔被告陳勝元於系爭土地內開闢之庭院及系爭土地之其餘部分土地	坐落於如附圖三內註記「牆」部分，即如本院卷第124頁下方、第125頁上照照片拍攝之圍牆。

02

03

附表六：

編號	當事人	分割前應有部分之價值（新臺幣）	分割後分得土地之價值（新臺幣）	分割前應有部分之價值與分割後分得土地之價值間之差距（新臺幣）
1	被告蘇謝玉雪	14,052,247元	14,282,447元	230,200元
2	被告蘇彥迪	14,244,744元	14,478,247元	233,503元
3	被告蘇明德	3,513,062元	3,535,125元	22,063元
4	被告侯月煥	同上	同上	同上
5	被告張慧敏	25,717,538元	26,397,844元	680,306元
6	被告林楊碧蘭	2,733,451元	2,778,498元	45,047元
7	被告林信志	同上	同上	同上
8	被告林靜慧	同上	同上	同上
9	被告林志剛	同上	同上	同上
10	被告陳勝元	13,089,765元	12,513,701元	-576,064元
11	原告承安公司	30,125,708元	29,709,778元	-415,930元
12	原告遠宏公司	2,232,960元	2,202,131元	-30,829元
13	被告毛俊欽	25,024,549元	24,679,049元	-345,500元
	總計	142,447,439元	142,447,439元	0

04

05

附表七：

		應為補償者									應受補償金額 (新臺幣)
		被告蘇謝玉雪	被告蘇彥迪	被告蘇明德	被告侯月煥	被告張慧敏	被告林楊碧蘭	被告林信志	被告林靜慧	被告林志剛	
應受補償者	被告陳勝元	96,914元	98,305元	9,288元	同左	286,409元	18,965元	同左	同左	同左	576,064元
	原告承安公司	69,974元	70,978元	6,706元	同左	206,794元	13,693元	同左	同左	同左	415,930元
	原告遠宏公司	5,187元	5,261元	497元	同左	15,327元	1,015元	同左	同左	同左	30,829元
	被告毛俊欽	58,125元	58,959元	5,572元	同左	171,776元	11,374元	同左	同左	同左	345,500元
	應補償金額 (新臺幣)	230,200元	233,503元	22,063元	同左	680,306元	45,047元	同左	同左	同左	1,368,323元

01  
02

附表八：

編號	當事人	訴訟費用負擔比例
1	原告承安公司	一千四百八十分之三百一十三
2	原告遠宏公司	三千七百分之五十八
3	被告張慧敏	三千七百分之六百六十八
4	被告陳勝元	三百七十分之三十四
5	被告林楊碧蘭	三千七百分之七十一
6	被告林信志	同上
7	被告林靜慧	同上
8	被告林志剛	同上
9	被告蘇謝玉雪	七百四十分之七十三
10	被告蘇彥迪	七百四十分之七十四
11	被告毛彥欽	三百七十分之六十五
12	被告蘇明德	二千九百六十分之七十三
13	被告侯月煥	同上