

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第254號

原告 隆富建設股份有限公司

法定代理人 余致富

訴訟代理人 許雅芬律師

蔡宜君律師

王文廷律師

被告 沈政侃

被告 陳緯霓

訴訟代理人 陳宜成

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000地號土地，面積964.97平方公尺，應予分割如附圖所示（乙方案）：編號丙部分面積241.24平方公尺分歸被告沈政侃所有、編號甲部分面積482.49平方公尺分歸原告隆富建設股份有限公司所有、編號乙部分面積241.24平方公尺分歸被告陳緯霓所有。

二、訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），面積964.97平方公尺，為兩造共有，應有部分如附表所示；兩造間就系爭土地，並無不分割之約定，依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情形。又因原告之應有部分為1/2，故請求分在北半邊；並將被告二人分歸南半邊，於分割後繼續維持共有，如附件甲方案所示，較能發揮系爭土地整體經濟價值。對於鑑價報告無意見，但原告公司目前沒有資金可以以新臺幣（下同）1293萬0,463元購買被告沈政侃的持分

01 1/4。為此，爰依民法第823條第1項之規定，提起本訴等
02 語。

03 (二)、聲明（見本院卷第325頁）：

04 ①、兩造共有之系爭土地分割如臺南市永康地政事務所112年9月
05 6日土地複丈成果圖（即附件甲方案）所示，甲部分（面
06 積：482.49平方公尺）分歸於原告所有；乙部分（面積：48
07 2.48平方公尺）分歸被告沈政侃、被告陳緯霓按原應有部分
08 比例繼續保持共有。

09 ②、訴訟費用由兩造按應有部分比例分擔。

10 二、被告答辯略以：

11 (一)、被告沈政侃部分：

12 ①、我不同意分割後與被告陳緯霓繼續維持共有，我與被告陳緯
13 霓根本不認識，因此我要求分割後應該單獨所有。我並不住
14 在臺南，原告提的甲方案將使我完全無法使用系爭土地。我
15 所提的乙方案是將被告陳緯霓分在最南端，因為她有房屋
16 （22號）坐落在南側區域；我分在最北端，因為該區域目前
17 是空地，至少我可以利用，雖然該區域之地形並不方正，但
18 我至少能接受；由原告分在中間段的區域，因為該區域目前
19 有一些空地及一些磚造一樓的平房，原告自己就是建設公
20 司，具有資力及拆除、修復建物的專業能力，我是普通一般
21 人，實在難以處理拆屋還地的事情。如果原告能依鑑價報告
22 的結果，也就是以1293萬0,463元價購我的持分1/4，我也可
23 以同意這樣的分割方案。

24 ②、如果要原物分割，應以乙方案分割，不同意原告的甲方案，
25 因為既然要分割，我跟被告陳緯霓又不認識，我不可能同意
26 繼續跟被告陳緯霓維持共有，如果採取原告的甲方案，等於
27 分割後，會迫使我需要另案再提起分割共有物訴訟來分割我
28 與被告陳緯霓的部分，故甲方案並不合理。其次，不管是甲
29 方案還是乙方案，被告陳緯霓的房屋都必須拆屋還地，沒有
30 差別，因為她的房屋占地太廣，超過她的持分1/4。而採用
31 乙方案的話，拆屋還地的問題就是被告陳緯霓跟原告之間要

01 進行協商的，原告是建設公司，具有資力及拆除修復建物的
02 專業能力，所以應該採取乙方案，由原告建設公司來處理被
03 告陳緯霓的房屋拆除的問題，這樣才比較合適，且不會有後
04 續另案請求分割共有物的事情，對於被告陳緯霓而言，才能
05 比較快訴訟終結等語。

06 ③、聲明（見本院卷第343頁）：

07 兩造共有系爭土地請求分割如附圖所示乙方案，編號丙分歸
08 被告沈政侃所有、編號甲分歸原告所有、編號乙分歸被告陳
09 緯霓所有。

10 (二)、被告陳緯霓部分：

11 我的建物主要有一間兩層樓高的洋房、一間三合院古厝，是
12 家人在居住使用，建築的面積大於我的持分1/4，是因為原
13 告的持分1/2之前是叔公陳萬向所有，後來欠債被拍賣，被
14 原告買走了；在灰色圍牆外的舊豬圈矮牆、其他水泥地上
15 物，現在都廢棄沒有人使用了，這部分可以拆除；所以其實
16 我們對於甲、乙方案都沒有意見，我們主要的訴求就是希望
17 不要動到二層樓高的洋房部分，如果因為占地超過持分1/4
18 要拆屋，也必須恢復原狀，我們的訴求只有這樣等語。

19 三、法院之判斷：

20 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
21 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
22 在此限。民法第823條第1項定有明文。查，原告主張系爭土
23 地，為兩造共有，兩造之應有部分如附表所示；兩造就系爭
24 土地並無不分割之約定，而依系爭土地之使用目的，亦無不
25 能分割之情事等節，為兩造所不爭執，並有土地登記第一類
26 謄本在卷可稽，堪信為真正。從而，兩造就系爭土地既無不
27 分割之約定，依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情
28 事，則原告訴請本院裁判分割系爭土地，係屬有據。

29 (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效
30 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
31 為下列之分配：1. 以原物分配於各共有人。但各共有均受

01 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2. 原
02 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
03 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
04 金分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或其
05 他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824
06 條第2項、第4項定有明文。準此，共有物之裁判上分割，仍
07 以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困
08 難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，
09 始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及
10 兼顧共有人之利益與實質公平（最高法院102年度台上字第1
11 336號判決意旨參照）。

12 (三)、查，系爭土地之形狀略成長方梯形，面積為964.97平方公
13 尺，從王行路大道右轉進巷弄即可到達系爭土地，系爭土地
14 西側面臨「王行路388巷2弄」，站在該巷弄面對系爭土地，
15 從南邊至北邊依序為：①外牆漆黃色之洋房一棟（A區，占
16 用面積132.02平方公尺，為被告陳緯霓之哥哥即訴訟代理人
17 居住使用，洋房沒有單獨的門牌號碼，是與B區的三合院古
18 厝共用一個門牌號碼，古厝由被告陳緯霓的父親、被告陳緯
19 霓及家人居住使用，古厝前方的庭院也是我們陳家人在使
20 用，庭院C區有用圍牆區隔出來，庭院占用面積272.95平方
21 公尺）。②一樓高之三合院古厝之中廳、屋頂新建鐵皮防
22 水、門牌號22號（B區，占用面積211.54平方公尺，古厝建
23 築有占用到鄰地462地號土地）。③陳姓家族使用區域有以
24 北側灰色圍牆（圍牆乙）、西側黃白色圍牆（圍牆甲）區隔
25 出來，並設有大鐵門。④灰色圍牆以外的北邊則為廢棄舊豬
26 圈（D區，占用面積50.15平方公尺）等情，有土地登記第一
27 類謄本、地籍圖謄本、本院履勘筆錄、附圖A、現場照片及
28 光碟、臺南市永康地政事務所土地複丈成果圖在卷可按（見
29 本院卷第71至95頁、第145頁）。本院審酌系爭土地面積96
30 4.97平方公尺，以原物分配於各共有人，並無困難，揆之前
31 揭說明，自應採取以原物分配於各共有人之分割方法。至系

01 爭土地進行鑑價後，鑑價報告認如由原告取得被告沈政侃之
02 應有部分1/4，則應由原告以金錢補償被告沈政侃1293萬0,4
03 63元部分（見本院卷第248頁），因原告表示目前沒有足夠
04 價金可以支付等語（同卷第299頁），從而，本件尚不採以
05 原物分配予部分共有人，而以金錢補償予未獲分配之共有人
06 之分割方式。

07 (四)、再按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以
08 其方法適當者為限。又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有
09 人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效
10 用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法
11 院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。又按分割共有
12 物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除
13 因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部
14 分共有人仍願意維持其共有關係，應就該部分土地不予分割
15 或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共
16 有人單獨所有（最高法院69年台上字第1831號民事判決意旨
17 參照）。準此，本件原告提出之附件甲方案，係主張將被告
18 沈政侃與被告陳緯霓分在南半邊、於分割後繼續維持共有，
19 而被告沈政侃與被告陳緯霓已分別明確表示不同意於分割後
20 繼續維持共有、與對方根本不認識等語在卷（見本院卷第5
21 2、292、293、344頁），本件亦無因土地之使用目的不能分
22 割（如為道路）之情形，從而，揆諸前揭說明，自不得准部
23 分共有人成立新共有關係，是原告附件甲方案於法有違，無
24 從採憑。

25 (五)、至附圖所示乙方案，則係將全體共有人均分割為單獨所有，
26 且依系爭土地上之使用現況，將被告陳緯霓分在其建物坐落
27 之南邊亦即編號乙區；將原告分在中間之編號甲區，使甲區
28 得以呈現形狀工整之梯型，利於將來建築使用；另自行取得
29 北邊不規則形狀之編號丙區，此方案亦可使全體共有人皆得
30 單獨面臨王行路388巷2弄道路、利於出入通行，堪認符合全
31 體共有人之利益，使系爭土地得以整體利用，亦有助於系爭

01 土地發揮最大之經濟效用，係屬妥適、公允，且於分割後，
02 各共有人之共有關係單純化，易於管理及進行後續之使用。
03 是本院審酌上情，及分割共有物之目的、經濟效益、公平均
04 衡等一切因素，並考量系爭土地目前使用現況、未來管理或
05 開發利用等一切因素，因認如附圖所示乙方案係屬適當。

06 四、結論：

07 (一)、綜上所述，原告依民法第823條規定，請求分割系爭土地，
08 為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

09 (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
10 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
11 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
12 文。本院審酌本件乃因共有物分割涉訟，分割結果對於兩造
13 均屬有利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，故認本件
14 訴訟費用應由兩造各按對於系爭土地之應有部分之比例分
15 擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
17 經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
18 明。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

20 民事第一庭 法官 吳金芳

21 以上正本證明與原本無異。

22 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
23 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
24 20日內補提上訴理由狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
25 應一併繳納上訴裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

27 書記官 李崇文

28 附圖（乙方案）

29 附件（甲方案）

30 附表：

編號	共有人	應有部分
----	-----	------

(續上頁)

01

1	隆富建設股份有限公司	1/2
2	沈政侃	1/4
3	陳緯霓	1/4