

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1569號

原告 李福泰 住○○市○里區○○里○里○000號之
00

訴訟代理人 王朝揚律師

被告 李慶榮
李慶松
李永裕
李柏霈

蘇慧鈴

上 一 人

訴訟代理人 李慶鴻

被告 李虹賢
李宜樺

李怡霖 住○○市○○區○○路○段000巷0弄0
號三樓

李驊容 住○○市○○區○○路000巷00弄0號
八樓

林秋凰(李進義之承受訴訟人)

李佳雄(李進義之承受訴訟人)

李淑惠(李進義之承受訴訟人)

李淑靜(李進義之承受訴訟人)

李景琳(李福利之承受訴訟人)

李景芳(李福利之承受訴訟人)

上15人共同

訴訟代理人 吳佳融律師

複 代理人 沈煒傑律師

古晏如律師

被 告 李昆霖(李福利之承受訴訟人)

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示土地，應合併分割如附圖即臺南市佳里地政事務所民國113年5月22日法囑土地字第27500號土地複丈成果圖所示：(一)編號A、面積326平方公尺土地，分歸原告取得；(二)編號B、面積1546平方公尺土地，分歸被告李慶榮、李慶松、李永裕、李柏霈、蘇慧鈴、李虹賢、李宜樺、李怡霖、李驊容、林秋凰、李佳雄、李淑惠、李淑靜、李景琳、李景芳、李昆霖共同取得，並按原應有部分比例保持共有。

二、被告李慶榮、李慶松、李永裕、李柏霈、蘇慧鈴、李虹賢、李宜樺、李怡霖、李驊容、林秋凰、李佳雄、李淑惠、李淑靜、李景琳、李景芳、李昆霖應按附表二所示金額分別補償原告。

三、訴訟費用新臺幣91,144元由兩造按附表三所示比例負擔。

事實及理由

一、程序事項：

(一)按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，惟並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束(最高法院101年度台上字第931號裁定意旨參照)，是當事人主張之分割方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方

案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更。本件原告於民國111年8月5日起訴時原聲明：兩造共有臺南市○○區○○段0000地號、1313地號、1318地號、1318-2地號4筆准予合併分割，分割方法如起訴狀附圖所示；嗣於112年1月3日具狀追加同段1312-1地號土地為合併分割標的（本院卷(一)第145-209頁）；再於113年10月24日更正分割方法為：附表一所示土地（以下各以地號土地稱之，合稱系爭土地）應分割如臺南市佳里地政事務所收件日期113年5月22日法囑土地字第27500號土地複丈成果圖（本院卷(二)第175頁，下稱附圖），及依長興不動產估價師聯合事務所113年9月6日函附不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書）所載「各共有人分割後分得價值及找補金額」受金錢補償，並更正聲明如後述（本院卷(二)第155、251頁），依上開說明，屬補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴訟標的之變更，程序上應予准許。

(二)被告李進義於本院審理中之111年10月25日死亡，由其配偶林秋鳳及子女李佳雄、李淑惠、李淑靜共同繼承，並據其等具狀聲明承受訴訟，有李進義除戶謄本、繼承系統表、全體繼承人戶籍謄本、本院民事紀錄科查詢表及聲明承受訴訟狀可稽（本院卷(一)第100-103、263頁），核與民事訴訟法第168條、第175條第1項之規定相符，程序上應予准許。

(三)被告李福利於本院審理中之112年1月6日死亡，其全體繼承人為李景琳、李景芳、李昆霖，均未拋棄繼承，有李福利除戶謄本、繼承系統表、全體繼承人戶籍謄本、本院民事紀錄科查詢表及家事事件(繼承事件)公告查詢結果在卷可稽（本院卷(一)第234-242、255-258、363-369頁），經他造當事人即原告具狀聲明由李景琳、李景芳、李昆霖承受訴訟（本院卷(一)第231-232頁），核與民事訴訟法第168條、第175條第1項、第2項之規定相符，程序上應予准許。

(四)被告李昆霖經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造

01 辯論而為判決。

02 二、原告主張：系系爭土地相鄰、使用分區相同，為兩造共有，
03 共有人及應有部分如附表一所示，無法律上及使用目的上不能
04 分割之情形，共有人間亦無不分割之約定，惟就分割方法
05 未能協議。原告配偶李張秀齒所有之門牌號碼臺南市○○區
06 ○里○○○○號建物（下稱原告配偶房屋）坐落在鄰地同段1
07 320地號土地上，為原告全家生活使用需求，將廚房外推至1
08 312-1地號土地，並在1312-1地號土地南側搭建鐵皮棚架作
09 為停車之用，為能合併利用，應由原告分得現占有使用用13
10 12-1地號、1318地號、1318-2地號土地部分，並考量系爭土
11 地僅其中1318、1318-2地號土地西側接鄰佳興五街，及附表
12 一編號2-16所示被告均表明分割後繼續維持共有之意願，爰
13 依民法第823條第1項、824條第2項、第4項、第6項之規定，
14 請求依附圖所示方式分割，及依法院囑託長興不動產估價師
15 聯合事務所之估價報告書，依附表二所示金額受補償等語。
16 並聲明：如主文第1、2項所示。

17 三、被告方面：

18 (一)被告李慶榮、李慶松、李永裕、李柏霈、蘇慧鈴、李虹賢、
19 李宜樺、李驊容、李淑惠、李淑靜、李佳雄、林秋鳳、李景
20 琳、李景芳陳明：同意採用如附圖所示之分割方案，且願依
21 系爭估價報告書鑑定結果，按附表二所示金額補償原告。

22 (二)被告李昆霖未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明
23 或陳述。

24 四、本院判斷之理由：

25 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
26 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
27 在此限；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具
28 應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同
29 意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為
30 不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、第824條第6
31 項定有明文。查，系爭土地共5筆，使用分區均為鄉村區、

01 使用地類別均為乙種建築用地，非屬都市計畫土地，且未登
02 載為法定空地，各筆土地共有人及應有部分如附表一所示，
03 此有系爭土地查詢資料及臺南市建築執照資訊查詢系統列印
04 畫面附卷為憑（本院卷(一)第19-25頁、卷(二)第221-245頁），
05 並有臺南市佳里區公所111年11月2日所農建字第1110784508
06 號函在卷可參(本院卷(一)第87頁)，是系爭土地為共有人部
07 分相同之相鄰土地，依物之使用目的並無不能分割之情事，
08 原告為系爭土地均具應有部分之共有人，系爭土地各共有人
09 未訂有不能分割之協議，被告李昆霖於調解期日及本院審理
10 中均未到庭表示意見，堪認共有人全體對於分割方法無法為
11 一致之協議；又原告及附表一編號2-16所示被告於本院審理
12 中表明同意合併分割（本院卷(一)第296頁），符合各不動產應
13 有部分過半數共有人同意合併分割之要件，是原告訴請合併
14 分割系爭土地，核與前開規定相符，應予准許。

15 (二)次按請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適
16 當之分配，不受任何共有人主張之拘束(最高法院102年度台
17 上字第1774號判決意旨參照)。而以原物為分配時，因共有
18 人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共
19 有，亦為民法第824條第4項所明定，該項共有，應包括由原
20 共有人全體或部分共有人維持共有之二種情形，此觀立法理
21 由至明。再按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁
22 判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能
23 分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就
24 該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，
25 應將土地分配於各共有人單獨所有；又法院定共有物分割之
26 方法，固可由法院自由裁量，但亦須其方法適當者為限。法
27 院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情
28 形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，
29 其分割方法始得謂為適當(最高法院109年度台上字第272
30 號、110年度台上字第1641號判決意旨參照)。故法院裁判分
31 割前，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與實際

是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係等因素而為綜合判斷。經查：

1.系爭土地使用現況：

系爭土地共為5筆，由西向東依序為1318地號、1318-2地號、1312-1地號、1313地號、1309地號土地，1318地號、1318-2地號土地西側臨接佳興五街，其上現有3.2米寬之柏油路，向東延伸至同段1313地號、1309地號土地。1313地號土地南側部分有廢棄之石棉瓦造平房(照片編號⑥)，1309地號土地有堆放廢棄物、紙板及木材，及土地(照片編號⑦)，其餘為空地(照片編號②、⑧)。1312-1地號土地南側有門牌號碼佳興五街51號建物(照片編號③)所增建廚房(照片編號④)、鐵皮棚架(其下鋪設水泥地，作為堆放回收物、停車之用，照片編號⑤)，其餘為空地等情，業經本院會同兩造訴訟代理人及臺南市佳里地政事務所人員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄、現場簡圖及現場照片在卷可稽(本院卷(一)第421-441頁)，是系爭土地現利用1318地號、1318-2地號2筆土地上往西通往佳興五街，全體共有人僅原告在1312-1地號土地上有增建廚房及搭建鐵皮屋使用，其餘共有人即全體被告均未使用系爭土地之事實，堪可認定。

2.共有人之意願及主張分割方式：

關於系爭土地合併分割之方式，兩造除被告李昆霖外，均表明採用如附圖所示之原物分割方案，且願就分割後之土地面積及價值差異互為金錢補償(本院卷(二)第154-155頁)，足見系爭土地採原物分割，輔以金錢補償，應屬適當。又被告李慶榮、李慶松、李永裕、李柏霈、蘇慧鈴、李虹賢、李宜樺、李怡霖、李驊容、林秋凰、李佳雄、李淑惠、李淑靜、李景琳、李景芳於本院審理中表明分割後繼續保持共有(本院卷(一)第296頁)，另被告李昆霖雖未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，惟其與被告李景琳、李景芳就李福利所遺系爭土地應有部分5分之1為共同共有，就此公

同共有部分，本院於分割時應使之保持公同共有，是以，系爭土地應採原物分割為2個區塊，依共有人上開意願，於分割後維持共有之分割方法。本院審酌依附圖所示之分割方案合併分割，由原告取得編號A所示1312-1地號土地全部、1318地號土地面積70平方公尺及1318-2地號土地面積23平方公尺，臨佳興五街寬度有3公尺（本院卷(二)第163頁），日後利於建築使用，且可與自己所有之同段1320地號土地暨其上門牌號碼佳興五街51號建物合併利用，可發揮較大之土地利用效益，且合於當前系爭土地使用現狀；另由未實際占有使用系爭土地之全體被告，分配取得1309地號、1313地號2筆土地全部，及1318地號土地面積30平方公尺、1318-2地號土地面積291平方公尺位置，界址筆直，地形完整且相互毗鄰，有助於土地整體規劃及開發利用，經濟價值亦高；而分割後二區塊均得藉由1318地號、1318-2地號2筆土地上之柏油路通往佳興五街，對外出入無礙。是以，依如附圖所示方式分割後，兩造所分得之各部分土地，尚稱完整，並於分割後兩造可利用各自分得之土地，自可提高分割後各該部分土地之利用價值及經濟效益，對於兩造尚無何不利或不便之處，亦無獨厚共有人中之一人而損及其他共有人權益，或有害社會經濟效用情形，且符合大多數共有人之利益及意見，應屬適當、公允之分割方法。

(三)再按以原物為分配時，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，為民法第824條第3項所明定。且共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共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補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院102年度台上字第1121號民

事判決參照)。查，系爭土地採附圖所示方法分割後，各共
有人雖獲分配原物，然因分得土地之坐落位置、面寬、縱
深、臨路狀況等因素各有不同，其土地價值自屬有別，且為
符合使用現況，兩造分得土地面積與應有部分換算結果亦有
增減，依前揭規定及說明，自有以金錢互為補償之必要，始
符公允。本院依兩造合意，囑託長興不動產估價師聯合事務
所就附圖所示之分割方案，鑑定分割前後土地價值之差異性
及找補價格(本院卷(二)第185、196頁)，經該事務所於113年
9月6日以長興(估涵)字第113090602號函檢送不動產估價報
告書到院(本院卷(二)第205頁)。上開不動產估價報告書係由
不動產估價師林涵瑜至現場勘查及調取相關資料後，以勘察
日期113年8月6日為價格日期，針對系爭土地進行產權、一
般因素(含政策面、經濟面、不動產市場面)、區域因素
(含區域描述、近鄰地區土地利用情形、近鄰地區建物使用
情況、近鄰地區公共設施概況、近鄰地區嫌惡設施、交通運
輸概況、經濟商業設施)、個別因素(含系爭土地位置、臨
路條件、使用分區及使用地類別、地勢、地形、土地寬度與
深度、土地使用現況、公共設施便利性)、不動產市場現況
及系爭土地依最有效使用情況等進行分析，並採用比較法及
土地開發分析法等兩種估價方法進行評估，最終據以計算得
出宗地編號A、B價值差額互為找補之鑑價，作成報告書，
並說明全體被告依附圖所示方式分割後所取得編號B土地
後，應找補原告金額如附表二所示(系爭估價報告書外
放)，堪認系爭估價報告書已就鑑定分析過程詳細說明，其
內容及結果，符合現行估價技術專業水準及公平合理性，亦
無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事，應屬客觀允
當，且兩造除被告李昆霖外，亦均表明對於系爭估價報告書
無意見(本院卷(二)第252頁)，該鑑定價格足可採憑。準此，
全體被告按如附表二所示金額補償原告，應符公平。

五、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間
亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告本於共有

人之地位，提起本件訴訟訴請裁判分割，即屬正當。本院審酌系爭土地之位置、共有人之意願、分得部分之利用價值、整體土地利用之最大經濟效益，並兼顧全體共有人之最佳利益及公平原則，認系爭土地依附圖所示之方案予以分割，並由被告李慶榮、李慶松、李永裕、李柏霈、蘇慧鈴、李虹賢、李宜樺、李怡霖、李驊容、林秋鳳、李佳雄、李淑惠、李淑靜、李景琳、李景芳、李昆霖依附表二所示金額分別以金錢補償原告，符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪屬適當、公允之分割方案，爰定系爭土地之分割方案為如主文第一、二項所示。

六、末按，因分割共有物而涉訟，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。而民事訴訟法規定之法定訴訟費用，除民事訴訟法第77條之13至第77條之22裁判費外，尚包括同法第77條之23第1項規定之「訴訟文書之影印費、攝影費、抄錄費、翻譯費，證人、鑑定人之日費、旅費及其他進行訴訟之必要費用」。本件兩造就分割系爭土地未達成協議而涉訟，其本質上並無訟爭性，乃由法院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益而為裁定，系爭土地分割方法係本院考量全體共有人利益，認以附圖分割方案予以分割，兩造均同受其利，若全由被告負擔訴訟費用則顯失公平，爰依前揭規定，本件訴訟費用91,144元(即第一審裁判費29,314元、原告繳納地政規費6,755元、原告繳納戶政規費325元、被告繳納地政規費4,750元、被告繳納不動產估價費50,000元)，命由兩造依主文第3項所示比例負擔。

七、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

臺灣臺南地方法院民事第四庭

法 官 張桂美

以上正本係照原本作成。

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（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 11 月 11 日

書記官 林彥丞

附表一：臺南市佳里區佳化段土地

編號	共有人	應有部分比例				
		1309地號	1312-1地號	1313地號	1318地號	1318-2地號
		面積688m ²	面積234m ²	面積536m ²	面積100m ²	面積314m ²
1	李福泰	5分之1	4分之1	5分之1	5分之1	5分之1
2	李慶榮	25分之1	20分之1	25分之1	25分之1	25分之1
3	李慶松	25分之1	20分之1	25分之1	25分之1	25分之1
4	李永裕	25分之1	20分之1	25分之1	25分之1	25分之1
5	李柏霈	5分之1	4分之1	5分之1	5分之1	5分之1
6	蘇慧鈴	5分之1		5分之1	5分之1	5分之1
7	李虹賢	100分之1	80分之1	100分之1	100分之1	100分之1
8	李宜樺	100分之1	80分之1	100分之1	100分之1	100分之1
9	李怡霖	100分之1	80分之1	100分之1	100分之1	100分之1
10	李驊容	100分之1	80分之1	100分之1	100分之1	100分之1
11	林秋鳳	100分之1	80分之1	100分之1	100分之1	100分之1
12	李佳雄	100分之1	80分之1	100分之1	100分之1	100分之1
13	李淑惠	100分之1	80分之1	100分之1	100分之1	100分之1
14	李淑靜	100分之1	80分之1	100分之1	100分之1	100分之1
15	李景琳	公 同 共 有 5 分之1	公 同 共 有 4 分 之 1	公 同 共 有 5 分之1	公 同 共 有 5 分之1	公 同 共 有 5 分之1
16	李景芳					
17	李昆霖					

附表二：（單位：新台幣）
共有人間找補金額明細表

編號	應付補償人	應受補償人
		李福泰
1	李慶榮	67,004元

01

2	李慶松	67,004元
3	李永裕	67,004元
4	李柏霈	335,027元
5	蘇慧鈴	284,264元
6	李虹賢	16,752元
7	李宜樺	16,752元
8	李怡霖	16,752元
9	李驊容	16,752元
10	林秋鳳	16,752元
11	李佳雄	16,752元
12	李淑惠	16,752元
13	李淑靜	16,752元
14	李景琳	連帶給付 335,027元
15	李景芳	
16	李昆霖	

02

附表三：訴訟費用負擔比例		
編號	共有人	比例
1	李福泰	160分之33
2	李慶榮	800分之33
3	李慶松	800分之33
4	李永裕	800分之33
5	李柏霈	160分之33
6	蘇慧鈴	40分之7
7	李虹賢	6400分之66
8	李宜樺	6400分之66

(續上頁)

01

9	李怡霖	6400分之66
10	李驊容	6400分之66
11	林秋凰	6400分之66
12	李佳雄	6400分之66
13	李淑惠	6400分之66
14	李淑靜	6400分之66
15	李景琳	連帶給付 160分之33
16	李景芳	
17	李昆霖	