

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1167號

01
02
03 原 告 郭晉如
04 被 告 黃泳釗
05 蘇阿香
06 臺灣糖業股份有限公司
07 法定代理人 吳明昌
08 訴訟代理人 陳增聰
09 鄭誌華

10 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月13日言
11 詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 坐落臺南市○○區○○○段000地號土地(面積10,593平方公尺
14 之)，如附圖(臺南市佳里地政事務所113年4月1日法囑土地字第
15 00000號)所示A部分、面積2,943平方公尺，分歸為被告黃泳釗
16 所有；B部分、面積2,943平方公尺，分歸為原告所有；C部分、
17 面積3,458平方公尺，分歸為被告蘇阿香所有；附圖D部分、面積
18 1,249平方公尺，分歸為被告台灣糖業股份有限公司所有。

19 被告蘇阿香、台灣糖業股份有限公司應分別給付黃泳釗、原告如
20 附表2所示補償金額。

21 訴訟費用由兩造依附表1所示訴訟費用分擔比例負擔。

22 事實及理由

23 壹、程序部分：

24 一、被告台灣糖業股份有限公司(下稱台糖公司)之法定代理人
25 原為楊明州，於民國113年10月28日變更為劉起孝，復於113
26 年11月14日變更為吳明昌，有經濟部113年10月28日經人字
27 第11308437540號函、行政院113年11月14日院授人培字第11
28 33028212號函(見本院卷第181、191頁)可查，劉起孝、吳
29 明昌分別於113年12月2日、114年1月13日聲明承受訴訟(見
30 本院卷第179、189頁)，於法核無不合，應予准許。

31 二、被告黃泳釗、蘇阿香未於最後言詞辯論期日到場，核無民事

01 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
02 辯論而為判決。

03 貳、實體部分：

04 一、原告主張：坐落臺南市○○區○○○段000地號土地（面積1
05 0,593平方公尺）（下稱系爭土地）為兩造所共有，登記之
06 應有部分比例如附表1所示，系爭土地無不能分割之協議，
07 亦無因使用目的不能分割之情事，惟兩造無法就系爭土地分
08 割方法達成協議，故依民法第823條第1項、第824條第2項第
09 2款規定請求裁判分割等語。並聲明：如主文第1項所示。

10 二、被告則以：

11 (一)被告台糖公司：同意分割共有物，但不同意原告分割方案，
12 原告所提分割方案，其臨路條件、坵形規劃、機械耕作、使
13 用效益及私設道路問題，顯有偏頗，嚴重損害台糖公司之權
14 益；又依據農地重劃後農地坵形規劃原則：「坵塊短邊最短
15 應在10公尺以上，25至30公尺左右為最適當，水田區長邊則
16 為短邊的3至5倍，旱地區為2至3倍」，倘以水田區而言，長
17 邊最適當為90公尺至150公尺，原告所提分割方案，長邊超
18 過150公尺，與上開原則不符，請按臺南市佳里地政事務所1
19 13年2月5日所測量字第0000000000號函附土地複丈成果圖
20 所示分割方案分割系爭土地等語。

21 (二)被告黃泳釗、蘇阿香未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭
22 表示：同意原告之分割方案。

23 三、得心證之理由：

24 (一)按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不
25 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823
26 條第1項定有明文。次按，耕地，指依區域計畫法劃定為特
27 定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用
28 地，又每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得
29 分割，但農業發展條例（下稱農發條例）89年1月4日修正施
30 行前之共有耕地，得分割為單獨所有。前項第4款所定共有
31 耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法

01 院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數，農發
02 條例第3條第11款、第16條第1項第4款、第2項亦分別明定。
03 經查，系爭土地坐落臺南市○○區，使用分區為一般農業
04 區，使用地類別為農牧用地，兩造為系爭土地之共有人，其
05 應有部分比例如附表1所示等情，有系爭土地第一類登記謄
06 本（見補字卷第21至23頁）附卷可稽。足認系爭土地係屬農
07 發條例第3條第11款所定之耕地，其分割方法應符合同條例
08 第16條之規定限制，亦即除89年1月4日前即共有系爭土地之
09 共有人台糖公司、黃泳釗，分割後每人所有面積應達0.25公
10 頃以上，且分割後土地筆數不得超過4筆，始屬適法。是依
11 上揭說明，系爭土地並非全然不許分割，僅分割方法有所限
12 制，本件自無因物之使用目的不能分割情形，共有人自得訴
13 請分割，而兩造亦未定有不分割之約定，惟迄未能達成分割
14 協議，則原告請求裁判分割系爭土地，於法有據。

15 (二)再按共有物之分割方法，法院應斟酌當事人之聲明、共有物
16 之性質、經濟效用及全體共有人利益等為公平決定。又分割
17 共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地
18 時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割或部分共有
19 人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部
20 分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨
21 所有（最高法院69年台上字第3100號判決、69年台上字第18
22 31號裁判意旨可資參照）。是以，法院就共有物之分割方法
23 本有自由裁量之權，惟應斟酌當事人之聲明、各共有人之利
24 害關係、共有物之性質、價格、利用價值、使用現況，及分
25 割後之經濟效益，而為適當分配，且以維持全體共有人之公
26 平為其判斷之基準。

27 (三)經查，系爭土地西側、南側部分與臺南市○○區○○○段00
28 000地號土地（下稱000-3號土地）相鄰，000-3號土地外圍
29 復與同段000之1地號土地（下稱000-1號土地）相接，而000
30 -3號土地現況為水溝，000-1號土地則為道路，另系爭土地
31 東側亦有臨路；又系爭土地上除東南側有水泥地（面積1,61

01 0平方公尺)、私設道路(面積792平方公尺)、水溝(面積
02 195平方公尺)外無地上物,原告、黃泳釗、蘇阿香3人稱目
03 前在系爭土地西側有種植作物,目前休耕等情,有本院112
04 年9月12日現場測量筆錄1份、現場照片20張、臺南市佳里地
05 政事務所113年2月5日所測量字第0000000000號函附土地複
06 丈成果圖、台糖公司112年8月30日庭呈土地共有情形說明
07 圖、地籍圖謄本各1份在卷可稽(見本院卷第55至68頁、第9
08 5至98頁、第41頁、補字卷第25至30頁),堪以認定。本院
09 審酌系爭土地西側現為原告、黃泳釗、蘇阿香所使用,如按
10 附圖(臺南市佳里地政事務所113年4月1日法囑土地字第000
11 00號)之方式分割,原告、黃泳釗、蘇阿香均得取得系爭土
12 地西側一部分,可繼續維持土地使用現況,原告、黃泳釗、
13 蘇阿香亦均同意以該方案進行分割,而系爭土地東側即附圖
14 所示D部分亦有臨路,且其形狀方正,較方便土地開發使
15 用,復與台糖公司上開所稱農地坵形規劃原則核無相違,應
16 可認附圖之分割方式,可使系爭土地發揮最大之利用價值與
17 經濟效用,並兼顧兩造之利益,尚稱公平允適,爰判如主文
18 第1項所示。

19 (四)另按以原物為分配時,如共有人中有未受分配,或不能按其
20 應有部分受分配者,得以金錢補償之,民法第824條第3項定
21 有明文。查系爭土地雖分由各共有人按應有部分面積比例取
22 得,惟因分得土地位置不同,致分得土地價值有落差,即生
23 找補之問題。經本院委託現代地政不動產估價師聯合事務所
24 鑑定,該事務所針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因
25 素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情
26 況下,並採用比較法評估,據以計算差額找補,製有113年9
27 月6日估價報告書1份(證據外放),有現代地政不動產估價
28 師聯合事務所113年11月12日現南估字第0000000000號函(見
29 本院卷第161至165頁、證據外放卷)附卷可憑,本件分割方
30 案各共有人相互找補金額鑑定如上開估價報告書第5頁所
31 示,即蘇阿香、台糖公司應分別補償黃泳釗、原告如附表2

01 所示金額，上開鑑價過程尚屬客觀詳實、專業公允，其鑑定
02 亦無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事等其他一切
03 情狀，認上開鑑定報告，應堪採信，爰判決如主文第2項所
04 示。

05 四、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事涉訟，由敗
06 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
07 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
08 又分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割方案
09 較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適
10 當之分割方法，故兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請
11 求分割，均無不可，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，
12 故本件訴訟費用應由兩造按附表1訴訟費用分擔比例分擔，
13 始屬公允。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
15 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日
18 民事第五庭 法 官 李 姝 蕪

19 附表1：

編號	土地共有人	應有部分比例	訴訟費用分擔比例
1	郭晉如(原告)	10/36	百分之28
2	黃泳釗	30/108	百分之28
3	蘇阿香	3568/10926	百分之32
4	台糖公司	1288/10926	百分之12

21 附表2：

應受補償人	應付補償人找付金額（單位：新臺幣）		
	蘇阿香	台糖公司	合計
黃泳釗	30,911	16,778	47,689
郭晉如	53,801	29,204	83,005
合計	84,712	45,982	

01 以上正本係照原本作成。

02 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。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日

05 書記官 張鈞雅