

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第990號

01
02
03 原 告 歐揚乾
04 訴訟代理人 歐慧芳
05 被 告 丞彥建設股份有限公司

06
07 法定代理人 李銘彥
08 被 告 頂丰開發有限公司

09
10 法定代理人 李文灝
11 被 告 鄭曉如

12
13
14 上三人共同

15 訴訟代理人 曾昱瑄律師
16 許泓琮律師
17 陳媾臻

18 被 告 梁娟菁（歐春南之承受訴訟人）

19
20 訴訟代理人 田雅文律師

21 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年8月19日
22 言詞辯論終結，判決如下：

23 主 文

24 兩造共有坐落臺南市○市區○○段000地號土地，分割如附圖二
25 及附表二所示。

26 被告梁娟菁應提供新臺幣86,258元補償被告丞彥建設股份有限公
27 司、頂丰開發有限公司及鄭曉如，依應有部分比例受補償。

28 訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負
29 擔。

30 事實及理由

31 一、本件起訴時之被告歐春南於訴訟進行之民國113年3月15日

01 死亡，由遺囑執行人梁娟菁承受訴訟，嗣歐春南所遺如附表
02 所示土地應有部分於113年4月17日以遺贈為原因移轉登記予
03 梁娟菁，其具狀聲請承受訴訟，應予准許。

04 二、原告主張：附表一所示土地（下稱系爭土地）為兩造共有，
05 應有部分比例如附表一所示，系爭土地未定有不分割之契
06 約，使用目的上亦無不能分割情事，其上有二未辦保存登記
07 之房屋，即門牌號碼臺南市○市區○○街00巷00號房屋，係
08 歐家古厝，現無人使用，另門牌號碼同巷8號房屋之事實上
09 處分權原為歐春南所有，並使用之，現均由梁娟菁所有，故
10 分割方式採如附圖一所示。並聲明：如附圖一編號A分歸原
11 告所有、附圖一編號B分歸梁娟菁所有、附圖一編號C分歸被
12 告鄭曉如所有、附圖一編號D分歸被告頂丰開發有限公司（下
13 稱頂丰公司）所有、附圖一編號E分歸被告丞彥建設股份有
14 限公司（下稱丞彥公司）所有。

15 三、被告則以：

16 (一)頂丰公司、丞彥公司及鄭曉如（下稱頂丰公司等3人）：主
17 張以臺南市新化地政事務所複丈日期113年5月14日土地複丈
18 成果圖（下稱附圖二）所示之分割方案，即編號F分歸梁娟
19 菁所有、編號I分歸原告所有、編號H分歸渠等3人依應有部
20 分保持共有。梁娟菁多分得之1.901平方公尺，應以每平方
21 公尺新臺幣(下同)45,375元補償予渠等3人。

22 (二)梁娟菁：同意以頂丰公司等3人之分割方案，亦同以所提補
23 償方式。

24 四、得心證之理由：

25 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
26 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在
27 此限，民法第823條第1項定有明文。經查：系爭土地之面積
28 及兩造之應有部分各如附表一所示等情，有系爭土地登記謄
29 本在卷可查，兩造所不爭執，且均未提出系爭土地定有不分
30 割之特約，而系爭土地經查亦無因物之使用目的不能分割之
31 情形，兩造就分割之方法不能為一致之協議。從而，原告依

01 上開法條之規定，請求分割系爭土地，確屬可採，應予准
02 許。

03 (二)共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能
04 協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履
05 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、
06 以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困
07 難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難
08 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
09 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
10 人，民法第824條第1至2項定有明文。又按法院定共有物分
11 割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意
12 願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利
13 益等為公平決定（最高法院110年度台上字第1641號、109年
14 度台上字第2758號判決意旨參照）。經查：

- 15 1.系爭土地上原由梁娟菁之遺贈人歐春南有事實上處分權且使
16 用中之未保存登記建物即門牌號碼臺南市○市區○○街00巷
17 0號房屋，兩造就梁娟菁以上開建物基地為分割均無爭執，
18 且因上開建物未沿系爭土地之地籍線建物，致有畸零之處，
19 為避免依原有應有部分比例分配，將來須拆除少部分之上開
20 建物，兩造就由梁娟菁分得附圖二編號F部分，均無意見，
21 有關梁娟菁應分得部分，自應依前揭說明分配。
- 22 2.原告提出如附圖一之分割方案，將系爭土地依兩造應有部分
23 比例予以分割，不為頂丰公司等3人所採，且頂丰公司等3人
24 於分割後欲保持共有，則依原告方案頂丰公司等3人分得之
25 土地將呈凸字多邊型，臨路之三角窗處，遭原告土地分成2
26 段，不如頂丰公司等3人提出之附圖二、附表二之分割方
27 案，所分得呈L型土地，有完整之臨路邊界，有利將來使
28 用。且頂丰公司等3人所提之分割方案，由兩造應有部分10
29 分之9之共有人同意。是本院綜合斟酌兩造使用系爭土地之
30 現況及位置、兩造應有部分比例所占之面積與其等各自之意
31 願、系爭土地面臨道路情況、各人分得部分尚稱方正完整，

01 並兼顧各共有人分得部分之通行便利及斟酌各共有人之意
02 願、分割後之經濟效用及公共利益等因素，認頂丰公司等3
03 人所主張如附圖二及附表二所示分割方案，符合系爭土地分
04 割之整體效益及兼顧共有人全體之利益，尚稱公平允適，因
05 此採為本件之分割方法，將系爭土地分割為如主文第1項所
06 示。

07 (三)以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有
08 部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明
09 文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各
10 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
11 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
12 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
13 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
14 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
15 例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分
16 互相移轉之本旨（最高法院102年度台上字第101號判決意旨
17 參照）。經查，附圖二及附表二所示方案，因考量梁娟菁所
18 有建物之完整，分得之面積比應有部分比例計算多得1.901
19 平方公尺，頂丰公司等3人與梁娟菁均同意由梁娟菁以每平
20 方公尺45,375元之價值計算補償，即梁娟菁應提出86,258元
21 （計算式： $45,375 \times 1.901 = 86,258$ 元，小數點以下4捨5入）
22 補償予頂丰公司等3人。

23 五、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
24 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
25 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查
26 系爭土地因兩造無法自行協議分割，依前開說明，本件訴訟
27 費用由兩造按如附表一訴訟費用負擔比例欄所示之比例負
28 擔，應較適當，爰判決如主文第3項所示。

29 六、本件事證已臻明確，兩造所提出其餘攻擊及防禦方法，經核
30 與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

31 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日
02 民事第三庭 法官 施介元

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
06 審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日
08 書記官 曾怡嘉

09 附表一
10

編號	地號（面積）	共有人	應有部分比例（訴訟費用負擔比例）
1	臺南市○市區 ○○段000地 號土地（面積 850.49 平方 公尺）	歐揚乾	80分之8
2		梁娟菁	80分之8
3		頂丰開發有限公司	5分之1
4		丞彥建設股份有限公司	2分之1
5		鄭曉如	10分之1

11 附表二：如附圖二之分割方案共有人分得位置及面積
12

附圖分得位置及面積	分得人	權利範圍
編號F(86.95平方公尺)	梁娟菁	單獨所有
編號H(678.49平方公尺)	鄭曉如	應有部分8分之1
	頂丰開發有限公司	應有部分8分之2
	丞彥建設股份有限 公司	應有部分8分之5
編號I(85.05平方公尺)	歐揚乾	單獨所有
合計：850.49平方公尺		