

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第126號

原告 黃國賢  
訴訟代理人 陳冠仁律師  
孟士珉律師

被告 黃國盛  
黃國隆  
黃獻東

黃獻昌  
黃明興

黃文豐  
黃文宗

上六人共同

訴訟代理人 吳依蓉律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年7月23日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○地號土地分割如附圖  
(即臺南市永康地政事務所民國一一二年十月二十三日土地複丈  
成果圖)所示：編號甲(面積四七點二六平方公尺)分歸被告黃  
明興、黃文宗、黃文豐取得，並依原應有部分比例保持共有，編  
號乙(面積二零九點三四平方公尺)分歸被告黃獻東、黃獻昌取  
得，並依原應有部分比例保持共有，編號丙(面積一三九點一五  
平方公尺)分歸被告黃國隆取得，編號丁(面積一六九點二三平方  
公尺)分歸被告黃國盛取得，編號戊(面積一六九點二三平方公  
尺)分歸原告取得。

兩造應依附表二所示之金額互為補償。

訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負  
擔。

01 事實及理由

02 一、被告黃國盛經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事  
03 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造  
04 辯論而為判決。

05 二、原告起訴主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地（面  
06 積634.21平方公尺）為原告黃國賢與被告所共有（應有部分  
07 如附表一所示）。又兩造間就系爭土地未定有不分割之特  
08 約，亦無因物之使用目的不能分割之情事，故依上開規定，  
09 原告自得依上開規定訴請判決分割系爭土地。兩造共有坐落  
10 台南市○○區○○段000地號土地，准予分割如民國112年2  
11 月17日更正起訴狀附圖所示，其編號甲部分（面積160.43平  
12 方公尺）分歸被告黃獻東、黃獻昌，按其應有部分比例維持  
13 共有，編號乙部分（面積160.43平方公尺）分歸被告黃國隆  
14 單獨所有，編號丙部分（面積160.43平方公尺）分歸原告原  
15 告單獨所有，編號丁部分（面積160.43平方公尺）分歸被告  
16 黃國盛單獨所有，編號戊部分（面積160.43平方公尺）分歸  
17 被告黃明興、黃文豐、黃文宗，按其應有部分比例維持共  
18 有。若依照被告黃國隆等人之方案，編號甲給黃獻東及黃獻  
19 昌，乙部分給黃國隆，丙給黃國賢，丁給黃國盛，戊的部分  
20 給黃明興、黃文豐、黃文宗。被告的方案是把編號戊分給原  
21 告，其他人分的土地都是比較方正的，如果依據被告方案，  
22 希望可以鑑定找補金額補償原告。

23 三、被告黃國盛未於言詞辯論到庭，惟曾提出書狀稱：不同意分  
24 得附圖編號戊部分，該部分土地形狀不方正，且與其他共有  
25 人所分得土地相比，價值顯不相當等語。其餘被告則陳述  
26 稱：同意分割系爭土地；方案如113年6月18日民事答辯狀附  
27 圖，平均分為五部分：甲部分由被告黃明興、黃文宗、黃文  
28 豐三人所有，蓋甲部分上之房屋現由此三人共同居住使用；  
29 乙部分由被告黃獻東、黃獻昌共有，蓋乙部分上之房屋現由  
30 二人共同居住使用；丙部分由被告黃國隆單獨所有，蓋丙部  
31 分上之房屋現由黃國隆居住使用；丁部分由被告黃國盛單獨

01 所有；戊部分由原告單獨所有，蓋因黃國盛、原告二人並未  
02 居住、使用系爭土地，故為維持現狀、不影響目前居住使用  
03 狀況、不隨意拆除現有居住之房屋，應採該方案為宜。

#### 04 四、得心證之理由：

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；  
06 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  
07 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之  
08 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有  
09 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
10 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分  
11 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；二、原物分配  
12 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以  
13 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於  
14 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不  
15 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第823條  
16 第1項、第824條第1項至第3項分別定有明文。次按法院定共  
17 有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有  
18 人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公  
19 共利益等為公平決定。又分割共有物究以原物分割或變價分  
20 割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經  
21 濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共  
22 有人所主張分割方法之拘束。

#### 23 (二)查：

24 1.系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示；兩造間並  
25 未訂有不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情  
26 形，有卷附土地登記第一類謄本在卷可稽(調字卷第61-67  
27 頁)，堪信為真實。是系爭土地法律上無不能分割之限制，  
28 則原告訴請分割系爭土地，於法有據。

29 2.系爭137地號土地呈西北、東南向，其上靠西北側向東南側  
30 北方分別坐落中正路653巷9弄2號、3號建物，其中2號建物  
31 為磚造2樓及頂樓鐵皮共三層樓，3號建物左側獨立建物構造

01 同2號建號，右側有2獨立建物靠南側為磚造1樓建物，靠北  
02 側為鐵皮三樓建物，均用3號門牌等情，有本院112年10月23  
03 日勘驗筆錄暨現場照片、臺南市永康地政事務所112年11月2  
04 2日所測量字第1120109240號函附112年10月23日土地複丈成  
05 果圖在卷可按(重訴字卷第141-155、163-165頁)，此部分事  
06 實，亦堪認定。

07 3.承上，被告黃國隆等人以前開2號建物西北側牆緣線，2號、  
08 3號建物共同壁中心線，3號建物上開三層樓建物東南側1樓  
09 及3樓建物中心線，及該磚造3層樓建物東南側牆緣線、上開  
10 3號建物最東南側鐵皮建物之牆緣線，所餘土地即東南側三  
11 角型土地平均其面積，以上開最東南側分割線平行位移做為  
12 該所餘土地分割線而主張分割方案如附圖即臺南市永康地政  
13 事務所112年10月23日土地複丈成果圖所示。乃系爭土地上  
14 現坐落有上揭中正路653巷9弄2號、3號等建物，分別為被告  
15 黃明興、黃文宗、黃文豐、黃猷東、黃猷昌、黃國隆所使用  
16 用，而依本院勘驗及囑託測量結果，該等建物也分別坐落使  
17 用到與系爭土地如附圖編號甲、乙、丙所示之位置與範圍，  
18 為求系爭土地與其上建物發揮其使用效益，系爭土地之分割  
19 應以該等建物現況為分割參考與寸度；亦即系爭土地之分割  
20 以上開被告黃國隆等人提出之分割基準線，應為相對適宜之  
21 分割方案。循此，如附圖(即臺南市永康地政事務112年11月  
22 22日所測量字第1120109240號函附土地複丈成果圖)所示之  
23 分割線所成之方案，應可採納。再者，被告黃明興、黃文  
24 宗、黃文豐、黃猷東、黃猷昌、黃國隆現為系爭土地上建物  
25 之使用人，為達於物之使用經濟效益，以現況而為分割配  
26 置，應較妥適。因此，如附圖編號甲(面積47.26平方公  
27 尺)分歸被告黃明興、黃文宗、黃文豐取得，並依原應有部  
28 分比例保持共有，編號乙(面積109.34平方公尺)分歸被告  
29 黃猷東、黃猷昌取得，並依原應有部分比例保持共有，編號  
30 丙(面積139.15平方公尺)分歸被告黃國隆取得，乃屬適允。  
31 又被告黃國盛與原告現均未實際使用系爭土地，雖僅能分配

01 於附圖編號丁、戊部分之土地，但可受分配之土地面積大於  
02 其應有部分之應得面積，其等雖因此需補償金錢予其他共有  
03 人，但對於土地使用的選擇可以享有更大的彈性與可能性，  
04 難謂有不利之處。又被告黃國盛與原告分別分得如附圖編號  
05 丁、戊部分，其各應補償其他共有人之情形，也經本院囑託  
06 專業估價師進行鑑定完畢(詳後)，已可兼顧土地整體現況、  
07 使用效益與共有人間之公平。是以，如附圖所示之方案，系  
08 爭土地分割後土地多數呈現大致呈長型、方正之勢，有利於  
09 土地之利用及經濟效益，且兼使地上物能繼續存立而利用，  
10 臻於物盡其利之效，應屬可採。從而，本院審酌共有物之客  
11 觀情狀、地上物之坐落情形、共有人權利狀態等各因素，認  
12 系爭土地分割如附圖所示，對全體共有人即兩造應為公允合  
13 理，爰判決分割系爭土地如主文第1項所示。

#### 14 4.金錢補償之認定：

15 (1)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其  
16 應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項  
17 定有明文。又法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之  
18 利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，  
19 倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不  
20 動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。再  
21 者，共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各  
22 共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共  
23 有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以  
24 金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人  
25 均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償  
26 金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短  
27 少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共  
28 有物應有部分互相移轉之本旨。

29 (2)本件依前述分割方法為原物分割，因兩造分得土地之個別  
30 條件有所差異，其經濟效益及價值尚有區別，即屬不能按  
31 其應有部分為分配之情形，揆諸上開說明，自有以金錢補

01 償之必要。本院經囑託喬巴不動產估價師事務所，就前述  
02 方法分割後各土地之價值差異及共有人間應為如何之補償  
03 為鑑定，經該所針對勘估標的進行一般因素(政策面、行  
04 政面、國際經濟情勢、國內經濟情勢、國內不動產市場現  
05 況)、不動產市場概況、區域因素、個別因素、最有效使  
06 用分析、勘估標的土地增值稅預估(本次鑑定不予計算)等  
07 端考量，經綜合分割方案內容及區域通常開發規模，估價  
08 目的、價格種類及對象不動產的種類、性質等因素進行價  
09 格評估，有該不動產估價師事務所不動產估價報告書在卷  
10 足憑。乃上開鑑定估價是由具備不動產估價師證書資格之  
11 專業人員所為，其估價方法嚴謹，內容詳實客觀有據(價  
12 格評估內容詳參該報告書第36-59頁)而得採為共有人間系  
13 爭土地分割後價值差額補償之依據。準此，兩造應依前揭  
14 估價鑑定之金額為互為補償，爰判決如主文第2項所示。

15 (三)綜上，本院審酌當事人之聲明、應有部分比例、共有物之客  
16 觀情狀及其使用現況等各因素，堪認系爭土地分割如附圖所  
17 示，對全體共有人即兩造較為公允合理，且合乎系爭土地之  
18 整體使用、經濟效益，爰判決分割系爭土地如主文第1、2項  
19 所示。

20 五、另按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之  
21 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之  
22 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人  
23 或出質人所分得之部分：(一)權利人同意分割。(二)權利人已參  
24 加共有物分割訴訟。(三)權利人經共有人告知訴訟而未參加，  
25 民法第824條之1第1、2項定有明文。系爭土地有抵押權人蔡  
26 宜家、林蘇本(蔡宜家部分，抵押人為黃獻東、黃獻昌，設  
27 定範圍共為應有部分10分之2；林蘇本部分，抵押人為原  
28 告，設定範圍為應有部分5分之1)，且本院已對蔡宜家、林  
29 蘇本為訴訟之告知，有送達證書在卷可參(重訴字卷第37-41  
30 頁)，其並未依法參加本件訴訟，依前揭法條規定，受訴訟  
31 告知人蔡宜家、林蘇本對於系爭土地之抵押權，自應分別移

01 存於黃獻東、黃獻昌、原告所分得之部分。又民法第824條  
02 之1第2項但書各款規定，乃法律明文規定之法定效果，無庸  
03 當事人為任何聲明，縱有所聲明，亦無庸於判決主文內諭  
04 知，僅於判決理由中說明為已足（臺灣高等法院暨所屬法院  
05 98年度法律座談會民事類提案第10號研討結果同此意見），  
06 是本院就此部分無須於判決主文為諭知，併此敘明。

07 六、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗  
08 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
09 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。  
10 本院審酌系爭土地分割結果，諭知本件訴訟費用之負擔如主  
11 文第3項所示。

12 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項  
13 前段、第80條之1，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日

15 民事第一庭 法官 盧亨龍

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000  
18 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日

21 書記官 彭蜀方

22 附表一：

23

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	黃國盛	5分之1	5分之1
2	黃國隆	5分之1	5分之1
3	黃國賢	5分之1	5分之1
4	黃獻東	10分之1	10分之1
5	黃獻昌	10分之1	10分之1
6	黃明興	15分之1	15分之1
7	黃文豐	15分之1	15分之1
8	黃文宗	15分之1	15分之1

01  
02  
03

附表二：（幣別均為新臺幣）

右列均為應 給付補償者	黃國盛	黃國隆	黃國賢	合計（受補償 者個人總額）
下列均為受 補償者	（空白）	（空白）	（空白）	（空白）
黃獻東	195,005元	73,987元	124,085元	393,077元
黃獻昌	195,005元	73,987元	124,085元	393,077元
黃明興	816,167元	309,666元	519,346元	1,645,179元
黃文豐	816,167元	309,666元	519,346元	1,645,179元
黃文宗	816,167元	309,666元	519,346元	1,645,179元
合計（應給 付補償者個 人總額）	2,838,511元	1,076,972元	1,806,208元	（空白）