

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1159號

原告 鄭進德

訴訟代理人 鄭吉廷

被告 郭秀鳳

鄭雅惠

兼 上二人

訴訟代理人 鄭勛中

被告 鄭林阿雲

鄭振泉

鄭水寬

鄭寶桂

兼 上四人

訴訟代理人 鄭振榮

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113 年11月12日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有附表一之土地，應依臺南市歸仁地政事務所民國113 年
3 月6 日所測量字第1130020587 號函檢附土地複丈成果圖甲案
分割為附表二附圖之區塊編號534(1)(甲)、534(甲) 土地。

就前項分割後土534(1)(甲)、534(甲)地，應依附表二之「分割地號、
分割後持分」欄所載之分配方式，由各該人所有或共有，並由補
償義務人給付各該應受補償人如各欄所載之金額及自判決確定日
之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由兩造按附表一之「訴訟費用負擔比例」欄所載之比例
負擔。

事實及理由

一、原告主張：

兩造為附表一之臺南市○○區○○段000 地號土地（下稱

【系爭土地】）共有人，系爭土地並無民法第823 條規定之因法令、物之使用目的、契約訂定不分割期限之不得分割共有物事由，前因共有人對系爭土地之分割方式無法達成協議，原告起訴後，兩造就依臺南市歸仁地政事務所民國113 年3 月6 日所測量字第1130020587 號函檢附土地複丈成果圖（下稱【本件複丈成果圖】，參見附件）甲案（下稱【甲方案】）分割為附表二附圖之區塊編號534(1)(甲)、534(甲) 土地並由原告取得編號534(1)(甲) 土地，雙方已無爭執，爰依民法第824 條第2 項規定請求：兩造共有系爭土地依該分割方式准予分割。

二、被告答辯：

被告原以其等祖厝坐落在甲方案之編號534(1)(甲) 土地為由，請求分得編號534(1)(甲) 土地，惟因經城鄉不動產估價師聯合事務所估價結果，系爭土地鑑價結果過高，請求能分配甲方案之編號534(甲) 土地。

三、本院判斷

(一)原告主張之事實，經原告提出地籍圖謄本、土地第一類登記謄本、戶籍謄本等為證，是原告主張之共有關係為真正，而系爭土地上之建物坐落狀況，經本院至系爭土地為勘驗，並由臺南市政府財政稅務局新化分局查復房屋稅籍資料查復表、稅籍證明書表、平面圖，並由臺南市歸仁地政事務所測繪系爭土地上建物坐落情形，由該所依房屋稅籍資料確認64 6 建號（稅籍編號00000000000，納稅義務人：鄭振泉、鄭浸信、鄭振榮）之部分建物坐落在甲方案之編號534(1)(甲) 土地上。

(二)裁判分割之分割方案擇定判斷基準

1.按分割共有物之訴，法院就民法第824 條第2 至4 項規定之分割方法雖有裁量權，惟法律賦予法院裁量權，係為求能符合實際並得彈性運用，使裁判分割方法多樣化、柔軟化，故法院應依職權斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、使用狀況、價格、經濟效用、公共利益，暨共有人對共有物感情

或生活上有密不可分之依存關係等，公平裁量，酌定妥適之分割方法。

2.就民法第824 條第2 至4 項規定之分割方法之擇定順次，因共有物分割採取原物分配（含兼金錢補償）方式，係使共有人得享有共有物財產權之存續價值（包括金錢、感情、生活等），與共有物逕於自由市場出售取得交換價值再分配價金方式，二者意義不同。是法院就分割方法之擇定，應以原物分配為原則，即以原物分配於各共有人（原物分配）；如有事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償（原物分配兼金錢補償；含雖能依應有部分為分配但分配後各部分價值顯有不同而應為補償之情形）；或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分則變賣，價金依共有部分價值分配（原物分配與價金分配併用）；並審酌共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之部分維持共有；變價分割（價金分配）為劣後之選擇（最高法院111 年度台上字第1353號判決要旨參照）。

3.於以原物分配（含兼以金錢為補償）擇定分割方案時，另應注意以下事項：

(1)擇定分割方案不得違反法令限制，如建築法關於法定空地之分割限制。

(2)達成分割共有物之減化法律關係複雜度之立法目的。即分割共有物係在減化對物使用關係之複雜性，是分割結果不宜使對物利用更較分割前複雜或亟易再衍生日後使用爭議。

(3)於滿足上開法令限制與立法目的要求下，參照共有人分割土地後之將來利益，宜在最大範圍內尊重共有人慣習與既成之共有物使用方式。即共有物分割後達成之經濟利益，最低限度宜等同分割前之原共有物利用之經濟利益，如分割結果達成之經濟利益低於分割前狀態，為求共有人利益與該物能達成整體經濟利益，即應考量捨棄原物分配而改以價金分配方式為分割。

01 (三)本件採取本件複丈成果圖甲方案之理由

02 1.分割線之劃定：本件兩造為系爭土地之共有人，系爭土地上
03 現有646 建號之部分建物坐落在甲方案之編號534(1)(甲) 土地
04 上、部分建物坐落在系爭土地西側相鄰之屬都市○○道路○
05 地○000 地號土地上，系爭方案之甲方案，係以與系爭土地
06 西側臨都市計畫道路用地相平行之分割線依兩造持分（原告
07 1/2 、被告合計1/2 ）為分割，該分割線除與系爭土地西側
08 臨都市計畫道路平行外，亦與系爭土地北側臨都市計畫道路
09 垂直，是依該分割線分割後，兩塊土地均為臨路方正，可增
10 進未來土地利用，是就分割線之擇定上，自以甲方案為適
11 當。

12 2.土地之分配：①本件被告自始願維持共有，原請求能分得甲
13 方案之編號534(1)(甲)土地，但因認土地鑑價價值過高致無資
14 力就分割後差價為找補金錢補償而改表示請求分得編號53
15 4(甲)土地，並就有部分建物坐落在編號534(1)(甲) 土地上之646
16 建號以因建物其他部分坐落在都市計畫道路上將來亦無法留
17 存建物為由，表示已無保留該建物完整之意願，同意原告將
18 來進行拆除。②原告表示該部分建物現雖以被告鄭振泉等人
19 而非以原告為房屋稅納稅義務人，然原告自幼即居住在該部
20 分建物，不知係何原因將房屋稅納稅義務人登記為鄭振泉等
21 人，表示如被告放棄分得編號534(1)(甲) ，願分配該土地並負
22 擔鑑定找補金額。③斟酌646 建號係磚造老建物（房屋稅起
23 課時間24.07 、32.07 ），現已近無殘值，是依兩造為主文
24 所載之分配，應認為符合兩造利益，爰依此將系爭土地分割
25 為如主文所示，並依附表三所載之找補金額，由補償義務人
26 支付與應受補償人。

27 3.遲延利息之計算

28 (1)共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止
29 及各自取得分得部分所有權之效力（最高法院51年台上字第
30 2641號、97年度台上字第1729號判決要旨參照），是共有不
31 動產經裁判分割共有物判決，於判決確定日即發生共有人依

確定裁判所定之分割方式取得各該分割後之不動產物權（民法第759條、第824條之1）。

(2)於裁判分割共有物而有共有人應受金錢補償者，因取得分割後分得部分之共有人，係於判決確定日發生取得權利效力，為求共有人間之公平與儘速確定權利義務狀態，應認補償義務人應於同日將應付補償金額交付應受補償人，是補償金額給付期限為裁判確定日該日，如補償義務人未於該日交付補償金，依民法第229條第1項、第233條規定，應自裁判確定日之翌日起算遲延利息，並依第234、238條規定，於補償義務人提出給付日時停止利息之計算。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地，為有理由，經斟酌系爭土地之性質及分割後之經濟效用等情形，命為主文所示之分割方式與金錢補償。

五、訴訟費用

(一)分割共有物之訴，屬形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，且兩造均因裁判分割受有分割利益，是就訴訟所支出之訴訟費用，不論由何方支付，均係為求得最妥適分割方案所需而支出，是於無顯失公平之情形下（例如特定訴訟費用支出客觀上可認屬調查事證所不必要者，自應歸責於該特定當事人），應依共有人持分定訴訟費用負擔。

(二)依本件審理過程，並無特定訴訟應歸於特定當事人始認公平之情形，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條規定，命兩造依按其持分比例負擔訴訟費用。

六、結論，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項，判決如主文。

中華民國 113 年 11 月 29 日
民事第五庭 法官 陳世旻

附表一：臺南市○○區○○段000號土地

	登記 次序	共有人	取得登記日	原因發生日	權利範圍	歷次取得範圍	取得原因	訴訟費用負擔比例
原告	7	鄭進德	108.12.11	108.07.07	2/4	108.07：2/4	分割繼承	1/2

(續上頁)

01

	4	鄭勛中	87.08.26	87.05.03	1/12	87.05:1/12	繼承	1/12
	5	郭秀鳳	87.08.26	87.05.03	1/12	87.05:1/12	繼承	1/12
	6	鄭雅惠	87.08.26	87.05.03	1/12	87.05:1/12	繼承	1/12
	8	鄭林阿雲	112.02.16	111.11.07	1/20	111.11:1/20	繼承	1/20
	9	鄭振泉	112.02.16	111.11.07	1/20	111.11:1/20	繼承	1/20
	10	鄭水寬	112.02.16	111.11.07	1/20	111.11:1/20	繼承	1/20
	11	鄭振榮	112.02.16	111.11.07	1/20	111.11:1/20	繼承	1/20
	12	鄭寶桂	112.02.16	111.11.07	1/20	111.11:1/20	繼承	1/20
合計					1/1			

02

附表二：各共有人相互找補配賦表（甲方案）									
· 分割圖面：〔附件〕臺南市歸仁地政事務所民國113 年3 月6 日所測量字第1130020587 號函檢附土地複丈成果圖									
· 土地價值：（岳王段534地號：113 年01月公告土地現值：18,000元/㎡）									
城鄉不動產估價師聯合事務所鑑估報告書（價格日期113 年5 月27日）									
甲方案：土地現值：①534(1)甲：54,300元/㎡									
②534(甲)：46,500元/㎡									
		原共有持分與價值			分割後單獨所有或共有之土地與價值				
共有人	原持分	面積(㎡)	持分價值(元)	分割地號	分割後持分	面積(㎡)	分割後價值(元)	分割後增減(元)	
1 鄭勛中	1/12	22.69	1,143,240	534(甲)	共有 1/6	22.69	1,054,775	減	-88,465
2 郭秀鳳	1/12	22.68	1,143,240	534(甲)	共有 1/6	22.68	1,054,775	減	-88,465
3 鄭雅惠	1/12	22.68	1,143,240	534(甲)	共有 1/6	22.68	1,054,775	減	-88,465
4 鄭進德	2/4	136.10	6,859,440	534(1)甲	獨有 1/1	136.10	7,390,230	增	+530,790
5 鄭林阿雲	1/20	13.61	685,944	534(甲)	共有 1/10	13.61	632,865	減	-53,079
6 鄭振泉	1/20	13.61	685,944	534(甲)	共有 1/10	13.61	632,865	減	-53,079
7 鄭水寬	1/20	13.61	685,944	534(甲)	共有 1/10	13.61	632,865	減	-53,079
8 鄭振榮	1/20	13.61	685,944	534(甲)	共有 1/10	13.61	632,865	減	-53,079
9 鄭寶桂	1/20	13.61	685,944	534(甲)	共有 1/10	13.61	632,865	減	-53,079
合計	1/1	272.20	13,718,880			272.20	13,718,880		

03

附表三：分得價差金錢補償表（單位新台幣/元）（甲方案）										
	應受補償人	鄭勛中	郭秀鳳	鄭雅惠	鄭林阿雲	鄭振泉	鄭水寬	鄭振榮	鄭寶桂	金額總計
	應受補償額	-88,465	-88,465	-88,465	-53,079	-53,079	-53,079	-53,079	-53,079	-530,790
補償義務人	應付補償額	88,465	88,465	88,465	53,079	53,079	53,079	53,079	53,079	530,790
鄭進德	總額530,790									
	應受補償總額	88,465	88,465	88,465	53,079	53,079	53,079	53,079	53,079	530,790

04

上為正本係照原本作成。

05

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

06

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

07

20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，

08

應一併繳納上訴審裁判費。

09

中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

10

書記官 林怡芳