

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第2145號

原告 王俊傑

訴訟代理人 易弼國

陳俊男

陳芯儀

被告 廖明鋒

廖順安

廖順進

蔡淑珍

吳鎮鴻

訴訟告知人

即抵押權人 江黛蘋

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、臺南市○○區○○段000地號土地分割如附圖即臺南市白河
地政事務所民國113年7月12日複丈成果圖所示：即編號819
(1)部分（面積77.30平方公尺）分歸被告廖明鋒取得；編號
819部分（面積1082.27平方公尺）由被告廖順安、廖順進及
原告取得，並按原應有部分比例（即廖順安21/28、廖順進
3/28、原告4/28）維持共有。

01 二、臺南市○○區○○段000○000地號土地合併分割如附圖即臺
02 南市白河地政事務所民國113年7月12日複丈成果圖所示：即
03 編號830(1)部分（面積187.76平方公尺）分歸被告廖明鋒取
04 得；編號830部分（面積2628.59平方公尺）由被告廖順安、
05 廖順進、蔡淑珍及原告取得，並按原應有部分比例（即廖順
06 安200404/0000000、廖順進107145/0000000、蔡淑珍54959
07 5/0000000、原告142856/0000000）維持共有。

08 三、臺南市○○區○○段000地號土地准予變賣分割，所得價金
09 由被告廖明鋒取得1/6、被告吳鎮鴻取得1/2、原告取得1/
10 3。

11 四、訴訟費用由兩造按附表二所示之應有部分比例負擔。

12 事實及理由

13 一、被告廖明鋒、廖順進、吳鎮鴻經合法通知，均無正當理由未
14 於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
15 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

16 二、原告主張：兩造共有臺南市○○區○○段000○000○000○0
17 00地號土地（下分稱819、830、831、860地號土地，合稱系
18 爭土地），應有部分如附表一所示，系爭土地依法令及物之
19 使用目的並無不能分割之情形，兩造間亦無不能分割之約
20 定，惟未能以協議定分割之方法。又819地號土地目前為空
21 地，地上有棚架供鄰居使用種菜，可隨時拆除；830、860地
22 號目前皆為雜草叢生之空地；831地號土地上雖有未保存建
23 物2棟，但已不堪使用，無法知悉為何人所有，考量系爭土
24 地面積、共有人人數、權利範圍及共有人之意願，爰請求將
25 819、830、831地號土地分割如附圖即臺南市白河地政事務
26 所民國113年7月12日複丈成果圖（下稱附圖）所示，並將86
27 0地號土地准予變價拍賣。為此，爰依民法第823條第1項、
28 第824條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1至3
29 項所示。

30 三、被告則以：

31 (一)被告廖順安、蔡淑珍：同意原告所提之分割方案，亦同意本

01 件不送鑑價找補。

02 (二)被告廖明鋒、廖順進、吳鎮鴻經合法通知，未於言詞辯論期
03 日到庭爭執，亦未提出書狀作何陳述或答辯。

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，民法第823條第1項定有明文。查819地號土地為原
08 告與被告廖順安、廖順進、廖明鋒所共有；830、831地號土
09 地為原告與被告廖順安、廖順進、廖明鋒、蔡淑珍所共有；
10 860地號為原告與被告廖明鋒、吳鎮鴻所共有，應有部分均
11 如附表一所示，系爭土地使用分區均為住宅區，830、831地
12 號土地相鄰，有土地登記謄本、空拍圖、使用分區證明在卷
13 可稽（調字卷第43-61頁、本院卷第53-65頁）。又兩造就系
14 爭土地並無不分割之約定，且依系爭土地之使用目的，亦無
15 不能分割之情形，然兩造無法協議分割。從而，原告依上開
16 規定訴請裁判分割系爭土地，洵屬有據。

17 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
18 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
19 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
20 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
21 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
22 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
23 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
24 有人；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，
25 得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第1項、第2
26 項、第4項分別定有明文。共有人相同之數不動產，除法令
27 另有規定外，共有人得請求合併分割；土地因合併申請複丈
28 者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限，
29 民法第824條第5項、地籍測量實施規則第224條分別定有明
30 文。又法院定共有物分割之方法，應斟酌當事人之聲明、共
31 有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之（最

01 高法院69年度台上字第3100號判決意旨參照)。經查：

02 1.819地號土地為雜草叢生之空地，沒有地上物，有一些農作
03 物，東鄰臺南市○○區○○段000地號土地、南鄰同段820地
04 號土地（下分稱818、820地號土地，現均作為道路使用）；
05 830、831地號土地上雜草叢生，有二、三棟磚造地上物，但
06 已毀損不堪使用，另有一些農作物，其中830地號土地西鄰8
07 18地號土地，831地號土地南鄰臺南市○○區○○段000地號
08 土地（下稱829地號土地，現作為道路使用）；860地號土地
09 為雜草叢生之空地，有原告提出之空拍圖、現場照片為證
10 （本院卷第53-59頁、245-253頁），且經本院會同地政人員
11 履勘現場（本院卷第217頁）。又本件僅原告提出如附圖所
12 示之分割方案，被告皆未提出方案，且到場被告廖順安、蔡
13 淑珍均表示同意原告之分割方案（本院卷第411頁），其餘
14 被告則未具狀表示意見，合先敘明。

15 2.本院審酌819、830、831土地以原物分配並無困難，且830、
16 831地號相鄰、使用分區均為住宅區、全體共有人亦相同，
17 為防止土地細分，增加土地經濟效益，依原告之請求將83
18 0、831地號土地予以合併複丈分割，對於全體共有人而言應
19 屬有利。又依原告方案，各共有人分得之面積與應有部分持
20 分一致，並均得經由818地號土地通行，無明顯不利於各共
21 有人；且被告廖順安、廖順進、蔡淑珍均表示願與原告就其
22 所提之分割方案維持共有。本院審酌上開共有人之意願、共
23 有物之性質、利用價值、位置現況及分割後經濟效用等情事
24 後，認819、830、831地號土地採如附圖所示之原告方案，
25 應屬妥適、公平，爰判決如主文第1項、第2項所示。另考量
26 819、830、831地號土地皆採原物分配，被告廖明鋒取得之
27 土地面積與應有部分換算一致，亦與依公告現值換算後之價
28 值相同，其他共有人依原應有部分換算後，就分配之土地維
29 持共有，無共有人所受分配不利於他人之情形，本院認應無
30 金錢補償（找補）之必要；又經本院函請兩造對於「本件是
31 否有金錢補償之必要」乙節表示意見，無共有人表示意見，

01 且原告及被告廖順安、蔡淑珍於言詞辯論期日均表示同意不
02 送鑑價找補（本院卷第411頁），是各共有人間無庸互為金
03 錢補償，併予敘明。

04 3.本院審酌860地號土地面積為90.29平方公尺，如採原物分
05 割，依各共有人之應有部分比例，將860地號土地分割予各
06 共有人，則以部分共有人最小應有部分1/6計算，受分配面
07 積僅約15平方公尺，難以有效利用，且將使法律關係複雜
08 化，並減損共有物之經濟價值。兼衡860地號之共有人中僅
09 原告提出變價分割之方案，其餘共有人即被告廖明鋒、吳鎮
10 鴻均未提出分割方案，亦未表示意見等情。可知860地號之
11 共有人均未表明願意將860地號土地全部分歸其中一人或數
12 人取得，或分割後繼續維持共有，若將系爭土地原物分配於
13 部分共有人，則受分配者對於未受分配或不能按其應有部分
14 受分配者，依民法第824條第3項規定必須以金錢補償，惟各
15 共有人對於金錢補償之標準不易取得共識，且受分配者未必
16 有資力以金錢補償其他共有人，是為尊重共有人之意願及避
17 免再生金錢補償糾紛，亦不宜將系爭土地原物分配予部分共
18 有人，足認860地號土地顯有原物分割困難之情事。再者，
19 依民法第824條第7項規定，變價分割如買受人為共有人以外
20 之人，共有人仍有依相同條件優先承買之權，兩造得依其對
21 共有物之利用情形、對共有物在感情或生活上是否有密不可
22 分之依存關係，暨評估自身之資力等各項因素，決定是否參
23 與競標或行使優先承買權利，以單獨取得系爭不動產之所有
24 權。則變價方式分割無損各共有人之承買權利，各共有人亦
25 得視變賣時之市場行情及自身之經濟能力等情，選擇是否參
26 加競標，以取得系爭不動產之整體利用，或由其他第三人競
27 標後，再行決定是否依民法第824條第7項行使優先承買權。
28 是860地號土地採變價分割，所得價金按原告與被告廖明
29 鋒、吳鎮鴻所有權應有部分比例分配，不僅有利於發揮消滅
30 共有關係，增進共有物之融通及經濟效用之規範功能，亦可
31 兼顧860地號土地之整體利用，係符合全體共有人利益之分

01 割方案，應屬適當之分割方法，爰判決如主文第3項所示。
02 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土
03 地，為有理由，應予准許。本院審酌共有人之意願、共有物
04 之性質、利用價值、位置現況及分割後經濟效用等情事後，
05 認819、830、831地號土地以如附圖所示方案分割；860地號
06 土地准予變價分割，應屬適當、公允，爰判決如主文第1至3
07 項所示。
08 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
09 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
10 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
11 文。本院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有
12 利，再參以兩造就系爭土地應有部分之比例，諭知訴訟費用
13 之負擔如主文第4項所示。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
16 民事第四庭 審判長法官 羅郁棣
17 法官 洪碧雀
18 法官 陳永佳

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
22 審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
24 書記官

25 附表一：

26

共有人	819地號土地	830地號土地	831地號土地	860地號土地
被告廖順安	7/10	23/50	1/10	
被告廖順進	1/10	1/10	1/10	
被告廖明鋒	1/15	1/15	1/15	1/6
原告王俊傑	2/15	2/15	2/15	1/3
被告蔡淑珍		24/100	3/5	

(續上頁)

01

被告吳鎮鴻				1/2
-------	--	--	--	-----

02

附表二：（以持有面積/全部面積）

03

所有權人	應有部分比例 (即訴訟費用負擔比例)
被告廖順安	33/100
被告廖順進	10/100
被告廖明鋒	7/100
原告王俊傑	14/100
被告蔡淑珍	35/100
被告吳鎮鴻	1/100