

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第414號

原告 陳彥凱

被告 吳新熙

許吳綿

吳豐彬

兼訴訟代理人 吳新木

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年3月13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，面積762.6平方公尺，應分割如臺南市佳里地政事務所民國一一三年七月二十二日法囑土地字第三七二〇〇號土地複丈成果圖即附圖一所示之方案：如附圖一編號1所示部分之土地（面積127.1平方公尺），分歸原告取得；如附圖一編號2所示部分之土地（面積127.1平方公尺），分歸被告吳新木取得；如附圖一編號3所示部分之土地（面積127.1平方公尺），分歸被告吳新熙取得；如附圖一編號4所示部分之土地（面積127.1平方公尺），分歸被告吳豐彬取得；如附圖一編號5所示部分之土地（面積254.2平方公尺），分歸被告許吳綿取得。

原告應補償被告吳豐彬新臺幣貳萬伍仟肆佰貳拾元。

訴訟費用由兩造各按如附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

除被告吳新木、吳豐彬外，其餘被告經合法通知，無正當理由，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判

01 決。

02 貳、實體部分：

03 一、原告起訴主張：緣坐落臺南市○○區○○段000地號土地
04 （下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分如附表所示，系
05 爭土地並無不得分割之契約，使用目的亦無不能分割之情
06 形，又兩造無法協議分割，故請求裁判分割。原告主張依臺
07 南市佳里地政事務所民國113年7月22日法囑土地字第37200
08 號土地複丈成果圖即附圖一所示之方案分割系爭土地，由原
09 告取得編號1部分之土地，由被告吳新木取得編號2部分之土
10 地，由被告吳新熙取得編號3部分之土地，由被告吳豐彬取
11 得編號4部分之土地，由被告許吳綿取得編號5部分之土地，
12 並由原告補償被告吳豐彬新臺幣（下同）25,420元等語。並
13 聲明：如主文第1、2項所示。

14 二、被告方面：

15 （一）被告吳新木、吳豐彬、吳新熙表示：系爭土地上有建物，
16 坐落位置如臺南市佳里地政事務所112年4月17日法囑土地
17 字第23500號土地複丈成果圖即附圖二，編號A建物是伊曾
18 祖父蓋的，目前無人使用，位編號B建物是其弟吳玟峰蓋
19 的，吳玟峰就是原告的前手，編號C建物就是被告之祖厝
20 三合院，門牌號碼臺南市○○區○○里00號，編號D、E是
21 水塔和廁所。被告希望能保留三合院，被告吳新木就是住
22 在如附圖一編號1之土地部分，希望分得該部分，系爭土
23 地東側之同段480地號土地現作通行使用等語。

24 （二）其餘被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
25 明或陳述。

26 三、本院得心證之理由：

27 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
28 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
29 者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行
30 之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
31 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請

01 求，命為分配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2
02 項分別定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分割，
03 而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割
04 （最高法院19年度上字第1853號判決意旨參照）。查系爭
05 土地為兩造所共有，面積為762.6平方公尺、地目建，屬
06 都市計畫區內「住一」第一種住宅區土地乙節，有系爭土
07 地查詢資料、都市計畫土地使用分區證明書各1份在卷可
08 稽（見本院卷第13、14、41頁）。又兩造就系爭土地並無
09 不分割之約定，且依其使用目的，亦無不能分割之情形，
10 兩造又無法協議分割。從而，原告依上開法條之規定，請
11 求就系爭土地裁判分割，洵屬有據。

12 （二）次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
13 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
14 求，命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
15 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分
16 配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分
17 配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項第1款、第3項
18 分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院
19 自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物
20 之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最
21 高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決
22 意旨參照）。再按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有
23 人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價
24 格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配
25 之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之
26 （最高法院57年台上字第2117號判決意旨參照）；而所謂
27 金錢補償，係指依原物之市場交易價格予以補償而言。經
28 查：

- 29 1、系爭土地上北側有2間建物相鄰，南側有三合院一座，坐
30 落位置如附圖二所示，系爭土地南鄰（約4米）、東鄰
31 （約3米）巷道外對聯繫乙情，業經本院會同臺南市佳里

01 地政事務所測量人員到場履勘明確，並有勘驗測量筆錄暨
02 現場照片、臺南市佳里地政事務所112年8月28日所測量字
03 第1120079096號函所附之附圖二各1份附卷可憑（見本院
04 卷第68至77、83至85頁）。本院審酌如附圖一編號4所示
05 土地分歸由被告吳豐彬所有乙節，被告吳豐彬並無意見；
06 又附圖二編號A所示建物目前無人使用，係屬可拆除之建
07 物，另附圖二編號B所示建物坐落於被告許吳綿分得之土
08 地，被告許吳綿並無意見等節，為被告吳新木、吳豐彬陳
09 述明確在卷（見本院卷第124頁），是附圖一編號5所示土
10 地分歸被告許吳綿，應屬適當；再關於如附圖一編號1至3
11 所示土地，經原告、被告吳新木、吳新熙同意以抽籤方式
12 決定歸屬，經當庭抽籤結果，附圖一編號1所示土地分歸
13 原告、附圖一編號2所示土地分歸被告吳新木、附圖一編
14 號3所示土地分歸吳新熙；復考量如附圖一所示方案分割
15 後之各筆土地，均有道路得對外聯繫，及系爭土地之位置
16 及性質、共有物之經濟效用以及共有人全體之利益等一切
17 情狀，認原告所提出之分割方案尚符合系爭土地分割之經
18 濟效用及共有人全體之利益，自屬適當、公允之分割方
19 法，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

20 2、又系爭土地依上開分割方案予以分割，有部分共有人所分
21 得土地之比例及價值與其應有部分之比例未盡一致，揆諸
22 首揭規定及說明，各共有人間自有互為補償之必要。就各
23 共有人於系爭土地分割後應為及應受補償之金額，經本院
24 囑託尚承不動產估價師聯合事務所實施鑑定，原告應補償
25 被告吳豐彬25,420元，有尚承不動產估價師聯合事務所11
26 3年4月23日尚南訴字第BS0000000號函檢附不動產估價報
27 告書1份附卷可考，而本院審酌該事務所就系爭土地進行
28 產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現
29 況、最有效使用分析，採用比較法及土地開發分析法進行
30 評估後，作為分割找補之依據，鑑定內容及技術具有一定
31 之專業性，應屬公正客觀，堪可憑採；據此，原告與被告

01 吳豐彬所取得之土地既有上揭分配不均之情，揆之上揭規
02 定及說明，其等間自應為補償及應受補償如上開不動產估
03 價報告書所示金額，即原告應補償被告吳豐彬25,420元，
04 爰判決如主文第2項所示。

05 四、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
06 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
07 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
08 文。本件係因分割共有物而涉訟，且分割共有物之訴，乃形
09 式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質
10 上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，亦不因何造起訴而有不
11 同，故認本件訴訟費用應由兩造各按其等原應有部分比例負
12 擔較為適當，爰判決如主文第3項所示。

13 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，
14 判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
16 民事第三庭 法官 王參和

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
19 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
20 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日
23 書記官 沈佩霖

24 附表：

25

編號	共有人	應有部分
1	吳新木	18分之3
2	吳新熙	18分之3
3	許吳綿	3分之1
4	吳豐彬	18分之3

(續上頁)

01

5	陳彥凱	18分之3
---	-----	-------