

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第141號

原告 楊木全

訴訟代理人 朱宏杰律師

被告 陳堯階

兼

訴訟代理人 陳榮欣

被告 陳瑞旭

陳黃熙華

兼 上二人

訴訟代理人 陳榮聲

被告 陳燕然

陳燕熹

兼 上二人

訴訟代理人 陳燕足

被告 許陳瑞玉即陳吉松之承受訴訟人

陳瑞菊即陳吉松之承受訴訟人

上二人共同

訴訟代理人 許文英

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之土地，其合併分割方法為如附圖即臺南市永康地政事務所收件日期文號民國112年10月6日法囑土地字第23200號土地複丈成果圖及附表二所示「編號」之土地各分歸如附表二所示「分得土地之共有人」取得土地，暨由原告依附表三

01 所示之金額補償被告。
02 訴訟費用由兩造按附表四所示比例負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
06 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟
07 法第168條定有明文。上開條文所定之承受訴訟人，於得為
08 承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴
09 訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於
10 他造，民事訴訟法第175條、第176條分別定有明文。經查：
11 原告原列陳吉松為共同被告，陳吉松於起訴後之民國112年3
12 月2日死亡，陳吉松之弟陳清亮聲明拋棄繼承，其繼承人為
13 許陳瑞玉、妹陳瑞菊，有陳吉松繼承系統表、除戶謄本、死
14 亡證明為憑（調字卷第159-161頁、第181-195頁），並經本
15 院依調取112年度司繼字第1938號卷宗核閱無訛，原告於112
16 年3月25日具狀聲明由陳吉松之繼承人即許陳瑞玉、陳瑞菊
17 承受訴訟（調字卷第177-179頁），並由本院送達繕本（本
18 院卷第51-53頁），依法已生承受訴訟效力。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：

21 (一)附表一所示臺南市○○區○○段0000○○0000○○0000地號土地
22 （下以各地號名稱分別稱各土地，並合稱系爭土地）為兩造
23 所共有，應有部分比例如附表一所示，系爭土地依物之使用
24 目的無不能分割之情事，各共有人就系爭土地亦未訂有不分
25 割之期限，然因共有人間無法達成分割協議，原告爰依法訴
26 請裁判分割。

27 (二)門牌號碼臺南市○○區○○街00號建物（下稱00號建物）即
28 臺南市永康地政事務所（下稱永康地政）鑑測日期民國112
29 年7月11日土地複丈成果圖（下稱現況圖）所示區塊A為原告
30 所有，坐落於0000地號土地上，現無人居住使用；門牌號碼
31 臺南市○○區○○街00號建物（下稱00號建物）即現況圖所

01 示區塊B坐落於0000地號土地上，00號建物現無人居住使
02 用，00、00號建物東側均占有同段0000地號土地道路，日後
03 均面臨拆除問題，本件分割無須將00號建物、00號建物納為
04 考量。原告主張之分割方案即永康地政收件日期文號112年1
05 0月6日法囑土地字第23200號土地複丈成果圖（下稱附圖）
06 及附表二所示：編號甲，面積421.41平方公尺土地，分歸原
07 告單獨取得；編號乙1，面積377.95平方公尺、編號乙2，面
08 積120.1平方公尺土地，分歸被告按附表二所示比例維持共
09 有取得，暨由原告按翰基不動產估價師事務所不動產估價報
10 告書（下稱估價報告書）鑑定如附表三所示金額補償被告
11 （下稱甲案），甲案屬適宜之分割方案。並聲明：如主文第
12 1項所示。

13 二、被告方面：

14 (一)被告陳堯階、陳瑞旭、陳黃熙華、陳燕然、陳燕熹、陳榮
15 聲、陳榮欣、陳燕足（下稱被告陳榮聲等8人）則以：同意
16 甲案，不同意須金錢補償原告之方案，亦不同意被告陳許瑞
17 玉、陳瑞菊（下稱被告許陳瑞玉等2人）提出之乙案。

18 (二)被告陳許瑞玉等2人則以：不同意甲案，00號建物為被告祖
19 厝，目前仍有被告家屬居住使用，原告固主張訴外人陳吉雄
20 將00號建物事實上處分權出賣予原告等等，惟前開處分並未
21 經00號建物全體共有人同意。被告陳許瑞玉等2人所提分割
22 方案即0000地號土地上螢光筆標示，面積38.3108平方公尺
23 土地分歸被告許陳瑞玉等2人共有，0000地號其餘土地及000
24 0、0000地號土地分歸原告及其他被告取得（下稱乙案）。

25 三、得心證之理由：

26 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
27 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
28 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
29 方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，以原物分
30 配於各共有人；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必
31 要情形，得就共有物之一部分仍維持共有；共有人相同之數

01 不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法
02 第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款本文、第4項、
03 第5項分別定有明文。經查：系爭土地為兩造共有，共有人
04 均相同，應有部分如附表一所示，土地使用分區均為住宅區
05 等情，為兩造所不爭執，並有系爭土地查詢資料可佐（本院
06 卷第503-511頁），堪認為真。又原告主張系爭土地無因物
07 之使用目的不能分割之情形，兩造就系爭土地亦無約定不分
08 割之期限等情，未見被告有所爭執，堪信為真。原告與被告
09 許陳瑞玉等2人各自提出分割方案，顯見兩造就分割方法不
10 能協議決定，是原告依上開規定，請求裁判合併分割系爭土
11 地，洵屬有據。

12 (二)按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分
13 割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，
14 不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可
15 由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性
16 質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用
17 價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法
18 以為分割。經查：

19 1.0000地號土地北側與0000地號土地南側相鄰，0000地號土地
20 南接「○○街」道路，東臨水泥溝蓋及道路，西臨他人建
21 物，0000地號土地未直接臨路，須經他人土地始得進出；00
22 號建物為三合院磚造平房，坐落0000地號土地，00號建物東
23 側屋內外堆放紙箱、寶特瓶等回收物品及雜物，西側有延伸
24 搭設雨遮，00號建物屋內擺設神明桌，但未放置神明及祖先
25 牌位，另放置桌椅、三層櫃、一張床、化妝櫃、衣櫃、晒衣
26 架、椅子、冰箱等家具；00號建物北側有00號建物坐落於00
27 00地號土地上，00號建物屬部分磚造、部分鐵皮之平房，據
28 原告稱00號建物為其所有，現無人居住使用等情，經本院函
29 囑永康地政派員會同本院及原告、被告陳堯階、陳燕然、陳
30 燕熹、陳榮欣、陳燕足、許陳瑞玉等2人於112年7月11日履
31 勘現場查明屬實，並有本院勘驗測量筆錄、現場照片、現況

01 圖在卷可憑（本院卷第91-143頁、第151頁），堪認為真
02 實。

03 2.被告許陳瑞玉等2人所提乙案即0000地號土地上螢光筆標
04 示，面積38.3108平方公尺土地分歸被告許陳瑞玉等2人共
05 有，0000地號其餘土地及0000、0000地號土地分歸原告及其
06 他被告取得（本院卷第519-520、523頁）。被告許陳瑞玉等
07 2人提出乙案，其等欲分得祖厝位置等語，姑不論00建號建
08 物之事實上處分權歸屬，分割共有物不得純以使用現狀為分
09 割之唯一標準，法院為顧及全體共有人之利益，得不全依使
10 用現狀分割，故00號建物共有人如有意願保留現使用部分，
11 固宜予考慮避免影響共有人目前使用現況，但如為多數共有
12 人之利益，則毋庸顧及。00號建物係坐落於0000地號土地中
13 間，如欲完全保留，勢必造成分配予兩造各自之土地有畸零
14 地產生，亦無法兼顧分割後兩造分得土地之形狀、位置方
15 正，實有礙整體土地之經濟價值，而導致系爭土地多數共有
16 人之不利益。核被告許陳瑞玉等2人就系爭土地應有部分比
17 例換算面積僅38.3108平方公尺，其等分得之面積不足以令0
18 0號建號全部獲得保留，且乙案之分割線非屬筆直，分割後
19 之土地形狀並不方正，不利於0000地號土地整體經濟價值，
20 乙案非屬適當之分割方案。又原告、被告陳榮聲等8人均不
21 同意依被告許陳瑞玉等2人所提乙案分割（本院卷第519
22 頁），足見系爭土地之多數共有人均不同意依乙案分割，且
23 不同意依乙案分割之共有人應有部分比例已逾95%，則審酌
24 系爭土地共有人之意願，系爭土地不宜依乙案分割。

25 3.原告所提甲案即系爭土地合併分割如附圖及附表二所示：編
26 號甲，面積421.41平方公尺土地，分歸原告單獨取得；編號
27 乙1，面積377.95平方公尺、編號乙2，面積120.1平方公尺
28 土地，分歸被告按附表二所示比例維持共有取得。核原告所
29 提甲案，兩造均依其等應有部分比例受原物分配，各共有
30 人均無少分土地之情，分割線均筆直、平整，分得土地之形狀
31 方整，分割後之土地並無因分割致成為袋地之情形。又被告

01 陳榮聲等8人均同意依原告所提甲案分割（本院卷第519
02 頁），本院審酌共有人之意願、系爭土地之性質、分割後之
03 形狀及土地發揮最大經濟效用等一切情狀，認原告所提甲案
04 即如附圖及附表二所示「編號」之土地各分歸如附表二所示
05 「分得土地之共有人」取得土地，符合土地分割之經濟效用
06 及共有人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方法。

07 (三)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
08 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項亦有
09 明文。關於共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比
10 例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原物之總價
11 值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實
12 際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超
13 出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體
14 為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方為公
15 允（最高法院90年度台上字第1245號判決意旨參照）。經
16 查：系爭土地依甲案即附圖及附表二所示之分割方案，兩造
17 分配位置不同，價值恐有差異，本件應有囑託不動產估價師
18 事務所鑑價之必要。本院囑託翰基不動產估價師事務所就兩
19 造間依甲案分割系爭土地後，共有人間是否應為金錢找補及
20 其數額為鑑定，經翰基不動產估價師事務所出具估價報告書
21 在卷。估價報告書所載鑑定結果乃係翰基不動產估價師事務
22 所派員實地調查鄰近地價，並由參與人員根據當地土地、建
23 物利用情形、里鄰環境、交通情況、自然環境、公共設施、
24 行政及法令條件、道路條件、經濟發展及鄰近地區未來發展
25 趨勢等因素，推定結果而來，應有其公正性，而可採取，是
26 依估價報告書之鑑價結果，原告應依附表三所示之金額補償
27 被告，方屬公允。

28 四、綜上所述，參酌共有物之性質、經濟效用、當事人之意願、
29 全體共有人之利益及未來之利用等情，本院認系爭土地應合
30 併分割如附圖及附表二所示「編號」之土地各分歸如附表二
31 所示「分得土地之共有人」取得土地，暨由原告依附表三所

01 示之金額補償被告，較符合共有人之意願、兩造利益、土地
02 經濟效益，有助於提高系爭土地之經濟價值及效用，堪認上
03 開分割方案為適當、公允之分割方法，爰就系爭土地合併分
04 割方案諭知如主文第1項所示。

05 五、按民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償
06 之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動
07 產，有抵押權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併
08 登記，民法第824條之1第4項、第5項定有明文。故法院為裁
09 判分割時，就原物分割，並命金錢補償時，應就土地之金錢
10 補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理
11 共有物分割登記時，一併登記。經查：原告應依附表三所示
12 金額補償被告，業如前述，則如附表三所示應受補償人即被
13 告，對於附表三所示應補償人即原告就其取得之土地，在如
14 附表三所示之金額內，依民法第824條之1第4項、第5項之規
15 定，依法有法定抵押權，併予敘明。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

18 七、又因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
19 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
20 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
21 分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較
22 能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當
23 之分割方法，不因何造起訴而有不同，兩造之行為，均可認
24 係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故諭知由兩
25 造按分割前原應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰判
26 決如主文第2項所示，由兩造依附表四所示比例負擔。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
29 民事第二庭 法 官 楊亞臻

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

03 書記官 陳雅婷

04 附表一：

05 臺南市○○區○○段0000地號土地（面積120.10平方公尺）

06 臺南市○○區○○段0000地號土地（面積21.34平方公尺）

07 臺南市○○區○○段0000地號土地（面積778.02平方公尺）

08

編號	共有人	應有部分比例
1	原告楊木全	24分之11
2	被告陳堯階	16分之1
3	被告陳瑞旭	16分之1
4	被告陳黃熙華	16分之1
5	被告陳榮欣	16分之1
6	被告陳榮聲	16分之1
7	被告陳燕然	16分之1
8	被告陳燕熹	16分之1
9	被告陳燕足	16分之1
10	被告陳瑞菊	48分之1
11	被告許陳瑞玉	48分之1

09 附表二：

10 原告方案即甲案：臺南市永康地政事務所收件日期文號112年10

11 月6日法囑土地字第23200號土地複丈成果圖

12

土地坐落：				
臺南市○○區○○段0000地號土地（面積120.10平方公尺）				
臺南市○○區○○段0000地號土地（面積21.34平方公尺）				
臺南市○○區○○段0000地號土地（面積778.02平方公尺）				
編號	地號	面積 (平方公尺)	合計面積 (平方公尺)	分得土地之共有人
甲	0000 (全部)	21.34	421.41	原告楊木全單獨取得
	0000 (部分)	400.07		
乙1	0000 (部分)	377.95	498.05	被告陳堯階（應有部分比例26分之3）

(續上頁)

01

			被告陳瑞旭 (應有部分比例26分之3) 被告陳黃熙華 (應有部分比例26分之3) 被告陳榮欣 (應有部分比例26分之3) 被告陳榮聲 (應有部分比例26分之3) 被告陳燕然 (應有部分比例26分之3) 被告陳燕熹 (應有部分比例26分之3) 被告陳燕足 (應有部分比例26分之3) 被告陳瑞菊 (應有部分比例26分之1) 被告許陳瑞玉 (應有部分比例26分之1)
乙2	0000 (全部)	120.10	

02

03

附表三：原告方案即甲案金錢補償明細表 (新臺幣)

編號	受補償人即被告	應補償人即原告楊木全
1	被告陳堯階	847,996元
2	被告陳瑞旭	847,996元
3	被告陳黃熙華	847,996元
4	被告陳榮欣	847,996元
5	被告陳榮聲	847,996元
6	被告陳燕然	847,996元
7	被告陳燕熹	847,996元
8	被告陳燕足	847,996元
9	被告陳瑞菊	282,666元
10	被告許陳瑞玉	282,666元
(受補償、應補償) 總額		7,349,300元

04

05

附表四：訴訟費用負擔比例

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	原告楊木全	24分之11
2	被告陳堯階	16分之1
3	被告陳瑞旭	16分之1
4	被告陳黃熙華	16分之1
5	被告陳榮欣	16分之1
6	被告陳榮聲	16分之1

(續上頁)

01

7	被告陳燕然	16分之1
8	被告陳燕熹	16分之1
9	被告陳燕足	16分之1
10	被告陳瑞菊	48分之1
11	被告許陳瑞玉	48分之1