

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1743號

原告 李登發
被告 吳萬田（兼吳松茂、吳高翔之承當訴訟人）

訴訟代理人 吳東儒

被告 吳聰一
吳璧存
吳林雀

訴訟代理人 吳中傑

被告 吳亭毓

兼上一人之

訴訟代理人 吳玉葉（林秀枝之承當訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年10月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地(面積2550.94m²)，分割如附圖即臺南市佳里地政事務所民國114年7月4日土地複丈成果圖所示：編號甲（面積219.88m²）由兩造按附表一所示應有部分比例保持共有，並作為道路供通行使用；編號乙1(面積115.76m²)由被告吳亭毓、吳玉葉、吳聰一、吳林雀取得，按原應有部分比例保持共有；編號丙（1332.98m²）、編號乙2（面積115.76m²）分歸被告吳萬田取得；編號丁(面積191.64m²)分歸原告取得；編號戊（面積127.76m²）分歸被告吳林雀取得；編號己（面積191.64m²）分歸被告吳璧存取得；編號庚（面積255.52m²）由被告吳亭毓、吳玉葉、吳聰一取得，按原應有部分比例保持共有。
- 二、兩造應提供補償及受補償金額各如附表二所示。

01 三、訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

02 事實及理由

03 一、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴
04 訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之
05 當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定
06 有明文。臺南市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土
07 地）之原共有人吳松茂、吳高翔於本件訴訟程序中，將系爭
08 土地應有部分各16分之1，移轉登記予被告吳萬田，原共有
09 人林秀枝亦於本件訴訟程序中，將系爭土地應有部分12分之
10 1，移轉登記予被告吳玉葉，吳萬田、吳玉葉聲請承當訴
11 訟，兩造均同意，原共有人吳松茂、吳高翔、林秀枝即脫離
12 訴訟程序，合先敘明。

13 二、原告主張：兩造共有系爭土地，應有部分如附表一所示，兩
14 造無不分割之協議，法律上亦無不能分割之原因，因無法達
15 成分割協議，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2、3
16 項規定，請求裁判分割系爭土地。請法院參酌地上物坐落情
17 形、共有人之利益及分割方案之公平性。裁判分割系爭土地
18 如臺南市佳里地政事務所民國114年7月4日土地複丈成果圖
19 （下稱附圖）所示，並依長信不動產估價師聯合事務所出具
20 之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書）鑑價結果互為
21 補償。並聲明：如主文所示。

22 三、被告則以：

23 (一)、被告吳萬田：不同意附圖分割方案中劃設甲作為道路供通行
24 使用，會減少共有人分得之土地面積；另系爭估價報告書認
25 定之找補金額過高，應以公告現值加兩成找補，之前和吳松
26 茂、吳高翔的成交價格差不多是這樣。

27 (二)、被告吳亭毓、吳玉葉、吳聰一：不同意劃設甲作為道路供通
28 行使用；就分割後部分房屋坐落被告吳璧存分得之土地，吳
29 玉葉可以向吳璧存租土地。林秀枝地上物坐落吳璧存分得土
30 地部分，吳玉葉同意拆除並負擔拆除費用。

31 (三)、被告吳璧存：對原告主張分割方案無意見，就地上物佔用我

01 分得之土地，不同意只賣該部分給吳玉葉，可以全部買走我
02 分得之土地或跟我承租，另外土地遲早會賣掉，先讓吳玉葉
03 他們知道。

04 (四)、被告吳林雀：同意原告分割方案。附圖編號甲作為道路使
05 用，一定要留，不然分在內側的人會變成袋地。

06 四、得心證之理由

07 (一)、各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
08 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在
09 此限，民法第823條第1項定有明文。系爭土地為兩造所共
10 有，應有部分如附表一所示，有系爭土地登記謄本在卷可稽
11 (見本院卷第173至174頁)。又系爭土地為鄉村區乙種建築
12 用地，且無核發使用執照，有臺南市佳里地政事務所函文、
13 臺南市學甲區公所函文在卷可佐(見本院卷第51、89頁)。
14 是系爭土地並無因使用目的不能分割之情形，各共有人間亦
15 無不得分割之契約，是原告訴請分割系爭土地，自屬有據。

16 (二)、共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割之方法不能
17 協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為以原物分配
18 於各共有人。民法第824條第1項、第2項前段分別定有明
19 文。又法院定共有物分割之方法，應斟酌共有人之利害關
20 係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平
21 決定(最高法院29年渝上字第1792號判決先例、69年度台上
22 字第3100號、81年度台上字第16號判決意旨)。系爭土地東
23 側臨路，北側雖有道路，但與系爭土地間相隔同段1284地號
24 土地。系爭土地上坐落磚造建物、加強磚造、鐵皮、石棉瓦
25 造建物，均為未保存登記建物。系爭土地內南側有路通行
26 (位於被告吳萬田房屋前)，連接至西側轉向北側(已不在系
27 爭土地內)，系爭土地東南側有水池連接地下水溝。經本院
28 會同兩造、地政人員履勘現場，有原告依地籍圖資網路便民
29 服務系統查詢資料製作之地上物略圖、本院履勘筆錄、現場
30 照片附卷可稽(見本院卷第49頁、第101至116頁)。系爭土
31 地上之地上物並經地政測繪如臺南市佳里地政事務所114年1

01 月4日土地複丈成果圖所示（見本院卷第123頁）。附圖所示
02 分割方案，係本院依職權修改原告原方案（見本院卷第157
03 頁）後，經原告贊同後主張，並經地政繪製如附圖。本院前
04 函詢兩造若有其餘分割方案，應依限提出（見本院卷第175
05 至176頁），惟並無共有人提出其他分割方案，且兩造均於1
06 14年6月9日言詞辯論期日「同意」附圖方案（見本院卷第24
07 7至248頁）。就此分割方案觀之，編號丙（1332.98m²）分歸
08 被告吳萬田取得，編號丁（面積191.64m²）分歸原告取得，編
09 號戊（面積127.76m²）分歸被告吳林雀取得，編號己（面積
10 191.64m²）分歸被告吳璧存取得，編號庚（面積255.52m²）
11 由被告吳亭毓、吳玉葉、吳聰一取得，大致符合渠等所有地
12 上物坐落之情形，僅吳璧存分得「己」部分，其上有林秀枝
13 原有廢棄建物坐落，及被告吳亭毓、吳玉葉、吳聰一房屋一
14 部分逾分割線坐落於吳璧存分得土地，此部分被告吳玉葉已
15 同意拆除林秀枝所留房屋及另向吳璧存承租越界部分土地。
16 另編號乙1（面積115.76m²）、乙2（面積115.76m²）為水池連
17 接地下水溝所在，依當事人意願，乙1分歸被告吳亭毓、吳
18 玉葉、吳聰一、吳林雀取得，乙2分歸被告吳萬田取得。又
19 系爭土地僅東側臨路（同段1283地號土地，使用地類別為交
20 通用地，見本院卷第84頁），北側現況雖有道路，但與系爭
21 土地間仍有同段501、1284地號土地，均為私人所有之乙種
22 建築用地，有同段501、1284地號土地登記謄本在卷可查
23 （見本院卷第81至83頁、第87頁），故附圖方案考量內側土
24 地通行及建築需要，分割出「東西向」之編號甲4.5公尺寬
25 道路，可便利內側土地之通行與利用，以發揮乙種建築用地
26 之功能。綜此，系爭土地以原物分配並無困難，且附圖分割
27 方案無明顯不利於各共有人，各共有人分得之土地皆屬方
28 正、完整。審酌以上一切情狀，認系爭土地採原告主張如附
29 圖所示分割方案應屬妥適、公平，爰判決如主文第1項所
30 示。至被告吳萬田、吳亭毓、吳玉葉、吳聰一嗣後反對劃設
31 編號甲作為道路通行，此舉將使編號丁、戊、己成為袋地，

01 難認可採。

02 (三)、以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有
03 部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項定有明
04 文。系爭土地依附圖方案分割結果，有共有人不能按其應有
05 部分受分配之情形，且分配位置亦有臨街深度、土地面寬、
06 寬深比例、道路條件等差異，則各共有人間自有互為補償之
07 必要。本院囑託長信不動產估價師聯合事務所予以鑑價，該
08 事務所估價師針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因
09 素、個別因素、不動產市場現況及系爭土地依最有效使用情
10 況下，考量使用分區為鄉村區乙種建築用地，採用比較法及
11 土地開發分析法為估價方法進行評估，經該事務所鑑價後，
12 認各共有人應按如附表二所示之金額互為補償，有系爭估價
13 報告書可參（鑑定報告書外放，找補表見本院卷第291至292
14 頁）。審酌系爭估價報告書係由具有不動產估價之專業知識
15 者所製作，且製作之人與兩造間並無利害關係，應無偏頗之
16 虞，故認系爭估價報告書之鑑定結果應為可採，是兩造應提
17 供補償及受補償金額如附表二所示。至被告吳萬田雖主張不
18 應採用系爭估價報告書鑑價找補金額，應以公告現值加兩成
19 作為找補金額，這和之前吳萬田與吳松茂、吳高翔買賣之成
20 交金額差不多等語。惟各共有人分配面積確有增、減，且分
21 配之位置有方正與否及臨街深度、面寬寬窄、道路條件、市
22 場接受條件等差異，是分割後各宗地之價值應有不同而應予
23 評價，難認應採取「一致性」之公告現值加成作為找補基
24 準，況吳萬田與吳松茂、吳高翔之買賣金額，可能為親屬間
25 交易，價格難作為參考。吳萬田復未指出系爭估價報告書鑑
26 價結果有何違反估價規則或不可採之理由，其所辯難認可
27 採，附此敘明。

28 五、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間
29 亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，是原告本於共
30 有人之資格，訴請裁判分割系爭土地，即屬正當。又本院審
31 酌系爭土地之使用現狀、整體利用之效益、共有人之利益、

01 共有人之意見，原告主張分割方法之原因等情，認採取附圖
02 所示分割方案應屬妥適、公平，爰判決如主文第1項所示，
03 及判令兩造應提供補償及受補償金額如主文第2項（附表
04 二）所示。

05 六、訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；因共有物分割、經界或其
06 他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
07 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部；共
08 同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用，但共同訴訟人於
09 訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比
10 例，命分別負擔。民事訴訟法第78條、第80條之1及第85條
11 第1項分別定有明文。本件乃因共有物分割涉訟，原、被告
12 間本可互換地位，本質上並無訟爭性，而係由本院斟酌何種
13 分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，
14 是原告提起本訴雖依法有據，惟共有人應訴乃因訴訟性質所
15 不得不然，且分割結果對於兩造均屬有利，由敗訴之共有人
16 負擔訴訟費用顯失公平。是本件訴訟費用（因兩造未能完全
17 陳報支出，如複丈測量費、測繪分割方案圖費用、地籍圖冊
18 抄錄費、戶政、地政規費、鑑定找補費用等，爰不列出金
19 額），應由兩造按系爭土地應有部分之比例分擔，較為公
20 允，茲判決如主文第3項所示。

21 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

23 民事第四庭 法官 羅郁棣

24 上正本係依照原本作成。

25 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
26 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
27 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

30 書記官 黃滋秣

01 附表一：

02

| 編號 | 所有權人 | 應有部分比例 (即訴訟費用負擔比例) |
|----|------|-----------------------|
| 1 | 吳萬田 | 2分之1 |
| 2 | 吳聰一 | 24分之1 |
| 3 | 吳璧存 | 8分之1 |
| 4 | 吳林雀 | 12分之1 |
| 5 | 吳亭毓 | 24分之1 |
| 6 | 李登發 | 8分之1 |
| 7 | 吳玉葉 | 12分之1 |

03 附表二：找補表

04

| 應補償人 | 應受補償人及金額 (新臺幣) | | | | | | 合計 |
|------|----------------|----------|----------|----------|------------|------------|------------|
| | 吳聰一 | 吳林雀 | 吳亭毓 | 吳玉葉 | 李登發 | 吳璧存 | |
| 吳萬田 | 166,031元 | 503,261元 | 166,031元 | 332,061元 | 1,616,723元 | 1,616,723元 | 4,400,830元 |