

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第43號

原告 陳志雄

訴訟代理人 許有茗律師

被告 陳清和

訴訟代理人 陳進長律師

黃若珊律師

被告 陳仙賜

陳瑞彥

兼上二人共同

訴訟代理人 陳慶宜

被告 陳冠朋

陳冠勳

陳進生

陳銘博

陳秀琴

兼上五人共同

訴訟代理人 陳進家

上列當事人間請求分割共有物事件，經中華民國114年4月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，應分割如附圖1即臺南市麻豆地政事務所複丈日期民國113年10月3日土地複丈成果圖所示，各共有人取得土地之編號、面積及應有部分比例如附表2所示。並由附表3所示「應提供補償人」補償「應受補償人」如附表3所示金額。

訴訟費用由兩造按附表1「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

理 由

一、原告主張：伊為坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）共有人之一，兩造共有之系爭土地應有部分比

01 例如附表1所示，兩造對於系爭土地並無不分割之協議，亦
02 無因物之使用致不能分割之情形，惟無法達成分割之協議，
03 爰依民法第823條第1項規定，訴請裁判分割系爭土地等語。
04 並聲明：分割方案如附圖1即臺南市麻豆地政事務所（下稱
05 麻豆地政事務所）民國113年10月3日土地複丈成果圖之原告
06 陳志雄方案（下稱附圖1方案）所示，各共有人取得土地之
07 編號、面積及應有部分比例如附表2所示等語。

08 二、被告之抗辯：

09 (一)、被告陳清和：同意分割，但不同意附圖1方案，坐落系爭土
10 地上之門牌號碼臺南市○○區○○00○0號建物及附屬車庫
11 （下稱埤頭25之2號建物）現為伊所使用，希望以附圖2即臺
12 南市麻豆地政事務所113年10月3日土地複丈成果圖之被告陳
13 清和方案（下稱附圖2方案），按附表4所示編號、面積為分
14 割等語。

15 (二)、被告陳慶宜、陳仙賜、陳瑞彥（下稱陳慶宜等3人）：同意
16 附圖1方案，並同意編號丙部分由伊等按原應有部分比例保
17 持共有。

18 (三)、被告陳銘博、陳冠朋、陳冠勳（下稱陳銘博等3人）、陳進
19 生、陳秀琴、陳進家：同意附圖1方案，並同意編號丁部分
20 由陳銘博等3人按原應有部分比例保持共有。

21 三、本院之判斷：

22 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
23 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
24 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割之
25 方法不能協議決定，法院得依任何共有人之聲請，命以原物
26 分配於各共有人或部分共有人，或變賣共有物，以價金分配
27 於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要
28 情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第823條第1
29 項、第824條第1、2、4項分別定有明文。查系爭土地為兩造
30 共有，應有部分比例如附表1所示，有土地建物查詢資料在
31 卷可稽（限閱卷第23至25頁）。又系爭土地為住宅區，地目

01 為建，其上南側土地雖有被告陳進家領有建築執照，惟此部
02 分土地於分割後已分由陳進家取得（詳後述），其餘並無法
03 定空地限制或為領有使用執照建物之基地、或受套繪管制，
04 而受限制分割情事，有臺南市政府都市發展局、農業局113
05 年1月19日函、工務局113年2月1日函、麻豆區公所113年1月
06 22日函、麻豆地政事務所113年1月24日函、土地建物查詢資
07 料可參（本院卷第19至27頁、第39至47頁、限閱卷第23至25
08 頁），且系爭土地各共有人間未訂有不能分割之協議，惟兩
09 造無法就分割方法達成一致之協議，是原告訴請分割系爭土
10 地，洵屬有據。

11 (二)、再按請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適
12 當之分配，不受任何共有人主張之拘束(最高法院102年度台
13 上字第1774號判決意旨參照)。而以原物為分配時，因共有
14 人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共
15 有，亦為民法第824條第4項所明定，該項共有，應包括由原
16 共有人全體或部分共有人維持共有之二種情形，此觀立法理
17 由至明；又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但
18 亦須其方法適當者為限。法院裁判分割共有物，須斟酌各共
19 有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效
20 用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當(最高法
21 院110年度台上字第1641號判決意旨參照)，故法院為裁判分
22 割前，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與實際
23 是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、共
24 有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係等因素
25 而為綜合判斷。

26 (三)、關於系爭土地合併分割之方式，原告主張採用附圖1方案
27 （本院卷第157頁）；被告陳清和主張採用附圖2方案（本院
28 卷第159頁），本院審酌系爭土地現況、共有人意願及共有
29 人主張之分割方法等各情，定分割方法如下：

30 1.系爭土地現況：

31 系爭土地南側臨臺南市麻豆區麻學路1段，北側為6米之巷

01 道，可通行至馬路；西側現為共有於系爭土地上自行設置之
02 通行道路，共有人均表示分割後將以東側部分土地設置通行
03 道路，廢除西側原有道路；南側土地現有領有建築執照（惟
04 未保存登記）之二層、門牌號碼為臺南市○○區○○路0段0
05 00號、所有權人為被告陳進家之建物，其餘建物均為未保存
06 登記建物，除被告陳清和表示欲保留埤頭25之2號建物（即附
07 圖1所示E、F建物）外，其餘共有人均表示埤頭25之2號建物
08 得拆除等情，業經本院會同麻豆地政事務所人員到場勘測屬
09 實，製有勘驗筆錄、複丈日期113年4月18日之土地複丈成果
10 圖、現場照片可稽（本院卷第75至87頁），堪信為真實。

11 2.原告主張附圖1方案分割方法部分：

12 附圖1方案將系爭土地分割成9區塊，由北往南依序由原告取
13 得如附圖1所示編號甲部分、被告陳清和取得編號乙部分、
14 被告陳慶宜等3人取得編號丙部分、被告陳銘博等3人取得編
15 號丁部分、被告陳進生取得戊部分、被告陳秀琴取得編號
16 己、壬部分、被告陳進家取得編號庚、辛部分，另編號癸部
17 分之通行道路，由兩造按原應有部分比例共有。依此方案，
18 各共有人分得部分，界址筆直，地形方正完整，且全體共有
19 人分得土地均與道路相鄰而得直接對外通行，各分得之面積
20 與應有部分比例折算之面積亦相合，無違共有物分割應達到
21 土地利用符合經濟效用之目的。且此方案經被告陳慶宜等3
22 人、陳銘博等3人、陳進家、陳進生、陳秀琴等人同意採行
23 （本院卷第62至63頁、第180頁、第214頁），符合多數共有
24 人之利益，此方案應屬適當、公允之分割方法。

25 3.被告陳清和主張附圖2方案分割方法部分：

26 (1)觀之附圖2方案，被告陳清和取得編號甲1、甲2部分、原告
27 取得如附圖2所示編號乙1、乙2部分，其餘共有人被告陳慶
28 宜等3人、陳銘博等3人、陳進生、陳秀琴、陳進家依次分得
29 編號丙、丁、戊、己1及己2、庚1及庚2部分；編號癸部分之
30 通行道路，則由兩造按原應有部分比例共有。依此方案，除
31 原告及被告陳清和分得部分外，其餘共有人所分得面積、位

01 置及共有設於東側之通行道路，幾與附圖1方案無異，惟依
02 此方案，被告陳清和取得編號甲1、甲2部分土地呈「L」形
03 狀，原告取得編號乙1、乙2部分土地，則被劃分為兩塊不相
04 連土地，致其分得土地將無法合併使用，經濟價值嚴重減
05 低，不利土地之有效利用。

06 (2)至被告陳清和抗辯：附圖2方案編號甲1部分現為其所有之車
07 庫、甲2部分為現其所有之三合院，為避免將來拆屋還地之
08 糾紛，應由伊取得甲1、甲2部分等語。惟查，系爭車庫、三
09 合院皆為未經保存登記之建物等情，業據被告陳明在卷，並
10 經本院至現場勘驗無訛(本院卷第181頁、第75頁)，且系爭
11 三合院無論依附圖1方案或附圖2方案，均無法完整分歸被告
12 陳清和所有，系爭三合院之東半部依照附圖1、附圖2方
13 案，亦均占用全體共有人共有之通行道路，致系爭三合院縱
14 保留正身部分，其使用價值亦減損甚鉅；況系爭三合院為49
15 年所興建(本院卷第207頁)，使用至今已70年，難認有繼續
16 使用價值，以此方案勢必強令原告分得不相連之土地，非但
17 與多數當事人意願有違，更有礙該部分土地經濟效用之發
18 揮，故被告陳清和此部分抗辯，不足為採。據此，難認附圖
19 2方案為適當公平之分割方案。

20 (四)、從而，附圖1方案應為適切、公允之分割方案。又按以原物
21 為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得
22 以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。查系爭土地按
23 附圖1方案分割結果，各共有人分得之土地面積、臨路情
24 形、經濟效益、發展力各不相同，致其等所分得土地之價值
25 有所差別。經兩造同意歐亞不動產估價師鑑定兩造分得土地
26 價值及找補金額，鑑定結果認應由被告陳進家、陳秀琴各自
27 補償其餘共有人如附表3所示金額，有歐亞不動產估價師聯
28 合事務所估價報告書可參(見卷附之不動產估價報告書第55
29 頁)。本院審酌前開估價係綜合考量土地政策、國內外經濟
30 情勢、不動產市場概況，及土地坐落區域、近鄰土地、建物
31 利用情況、公共設施概況、交通運輸概況、區域環境內重大

01 公共建設、近鄰地區未來發展趨勢等區域因素，土地及分割
02 後土地個別條件、法定管制事項、使用現況、公共設施便利
03 性等個別因素，依比較法及土地開發分析法評估分割前後土
04 地價值及應找補金額，估價報告書已就其價格評估依據、估
05 價運用方法、估算過程及價格決定理由詳細說明，其鑑定結
06 果，具有客觀公信力，符合市場行情，亦經兩造表示對估價
07 報告書無意見(本院卷第214頁)，得作為本件判斷金錢補償
08 金額之參考，認依前揭鑑定結果以附表3所示金額作為本件
09 共有人間之找補金額，應屬可採。

10 四、綜上所述，原告本於共有人之地位，依民法第823條第1項訴
11 請分割系爭土地，為有理由。本院審酌系爭土地之現有使用
12 狀況、位置、兩造分割之利益及意願等一切情狀後，認將系
13 爭土地依附圖1方案予以分割，符合土地分割之經濟效用及
14 共有人全體之利益，堪屬適當、公允之分割方案，爰判決分
15 割如主文第1項所示。

16 五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
17 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
18 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
19 文。又分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由法院斟酌何
20 種分割方案較能增進共有物之經濟效益而為裁定，本件以附
21 圖1所示之分割方案予以分割，兩造均同受其利，若全由被
22 告負擔訴訟費用則顯失公平，爰依前揭規定，就本件訴訟費
23 用由兩造依附表1「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負
24 擔。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
26 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

27 七、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 4 月 23 日
29 民事第四庭 法 官 柯雅惠

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 4 月 24 日

03 書 記 官 于 子 寧

04 附表1：系爭土地應有部分比例及訴訟費用負擔比例
05

土地地號：臺南市○○區○○段000地號		
總面積：2106.56平方公尺		
編號	共有人	應有部分/訴訟費用負擔比例
1	原告陳志雄	1/4
2	被告陳清和	1/8
3	被告陳仙賜	1/24
4	被告陳瑞彥	1/24
5	被告陳慶宜	1/24
6	被告陳銘博	1/32
7	被告陳冠朋	1/64
8	被告陳冠勳	1/64
9	被告陳進生	1/16
10	被告陳秀琴	3/16
11	被告陳進家	3/16

06 附表2即附圖1方案
07

編號	面積(平方公尺)	取得人
甲	376.96	陳志雄
乙	188.48	陳清和
丙	188.48	陳慶宜等3人各按三分之一應有

(續上頁)

01

		部分比例保持共有
丁	94.24	陳銘博按二分之一，陳冠朋、陳冠勳各按四分之一應有部分比例保持共有
戊	94.24	陳進生
己	181.01	陳秀琴
庚	55.39	陳進家
辛	227.33	陳進家
壬	101.71	陳秀琴
癸	598.72	陳志雄、陳清和、陳慶宜等3人、陳銘博等3人、陳進生、陳秀琴、陳進家按如附表1所示之應有部分比例保持共有

02

附表3：（單位：新臺幣）

03

原告(陳志雄)分割方案			
應受(提供)補償分配表			
應提供補償人 \ 應受補償人	陳進家	陳秀琴	應受補償金合計
陳清和	249,556	63,795	313,351
陳仙賜	83,185	21,265	104,450
陳瑞彥	83,185	21,265	104,450
陳進生	124,778	31,898	156,676
陳志雄	360,112	92,057	452,169
陳慶宜	83,185	21,265	104,450
陳銘博	62,389	15,948	78,337
陳冠朋	31,195	7,974	39,169
陳冠勳	31,195	7,974	39,169
應提供補償金合計	1,108,780	283,441	1,392,221

01
02

附表4即附圖2方案

編號	面積(平方公尺)	取得人
甲1	94.96	陳清和
甲2	93.52	
乙1	157.91	陳志雄
乙2	219.04	
丙	188.48	陳慶宜等3人各按三分之一應有部分比例保持共有
丁	94.24	陳銘博按二分之一，陳冠朋、陳冠勳各按四分之一應有部分比例保持共有
戊	94.24	陳進生
己1	177.54	陳秀琴
己2	105.18	
庚1	60.36	陳進家
庚2	222.36	
辛	598.73	陳志雄、陳清和、陳慶宜等3人、陳銘博等3人、陳進生、陳秀琴、陳進家按如附表1所示之應有部分比例保持共有