

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第175號

原告 王秀菊  
訴訟代理人 查名邦律師  
複代理人 陳韋廷律師  
被告 陳彥臻  
陳宗明  
陳國輝

0000000000000000  
訴訟代理人 林復華律師  
林柏瑞律師  
被告 陳瑞莊

0000000000000000  
0000000000000000  
兼上一人  
訴訟代理人 陳瑞國

0000000000000000  
0000000000000000  
被告 結進不銹鋼工業股份有限公司

0000000000000000  
法定代理人 鄭瑞昌  
訴訟代理人 蔡東泉律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年4月28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，應按下列方法分割：附圖即臺南市永康地政事務所民國114年10月13日所測量字第1140105473號函所附土地複丈成果圖編號甲部分面積310.37平方公尺土地，由原告取得；編號乙部分面積126.88平方公尺土地，由被告陳瑞國及被告陳瑞莊共同取得，並按如附表一「應有部分」欄所示其等各自之比例維持

01 共有；編號丙部分面積189.33平方公尺土地，由被告陳彥臻  
02 與被告陳宗明共同取得，並按如附表一「應有部分」欄所示  
03 其等各自之比例維持共有；編號丁部分面積426.95平方公尺  
04 土地，由被告陳國輝取得；編號戊部分面積318.96平方公尺  
05 土地，由被告結進不銹鋼工業股份有限公司取得。

06 二、就前項土地之分割，兩造間應為補償及應受補償之金額如附  
07 表二所示。

08 三、訴訟費用由兩造按附表一「應有部分」欄所示比例負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序方面

11 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
12 基礎事實同一，或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追  
13 加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第  
14 255條第1項第2款、第5款定有明文。又共有物之分割，於共  
15 有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故  
16 請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴  
17 訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，應由原告以其  
18 他共有人全體為被告，當事人始適格。法院裁判分割共有  
19 物，性質上為共有人間應有部分之交換，屬處分行為，以各  
20 共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與  
21 分割之當事人以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應  
22 以土地登記簿上所記載者為準。本件原告起訴時，係以陳和  
23 益、陳和慶、鄭月、陳彥臻、陳宗明、陳國輝、陳瑞國、陳  
24 瑞莊為被告，然陳和益及陳和慶已於本件起訴前，將其就臺  
25 南市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之應有部  
26 分，以買賣為原因登記予被告結進不銹鋼工業股份有限公司  
27 （下稱結進公司），嗣鄭月於本件訴訟繫屬中，亦將其就系  
28 爭土地應有部分，以買賣為原因登記予結進公司，故原告具  
29 狀撤回陳和益、陳和慶、鄭月，並追加結進公司為被告，並  
30 變更訴之聲明如後所示，核與上開規定相符，應予准許。

31 二、被告陳彥臻無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民

01 事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一  
02 造辯論而為判決。

03 貳、實體方面

04 一、原告主張：

05 系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表一所示，系爭  
06 土地未訂有不分割之期限，亦無因法令限制或使用目的不能  
07 分割之情形，兩造迄今無法達成分割協議，爰依民法第823  
08 條第1項、第824條規定，請求裁判分割系爭土地。就分割方  
09 案部分，考量各共有人家族現存建物分別坐落系爭土地上，  
10 應有默示之分管合意存在，為使兩造分得之土地，均歸屬各  
11 自所有家族建物坐落之處，使土地與建物集中合一，並符合  
12 管理現狀，而可充分利用、發揮社會經濟效用，不致浪費土  
13 地資源，增進各共有人使用效率，爰請求依臺南市永康地政  
14 事務所民國114年8月12日所測量字第1140103830號函所附土  
15 地複丈成果圖（重訴字卷第275頁，下稱結進公司分割方案  
16 附圖），按下述結進公司所提分割方案為原物分割。

17 二、被告答辯：

18 (一)被告陳宗明：

19 同意分割系爭土地。

20 (二)被告陳國輝：

21 同意分割系爭土地。就分割方案部分，為維護系爭土地完整  
22 性、其上現有建物使用現況及經濟實益，爰請求依臺南市永  
23 康地政事務所114年10月13日所測量字第1140105473號函所  
24 附土地複丈成果圖（重訴字卷第299頁，下稱附圖），按主  
25 文第一項所示分割方案為原物分割，並由陳國輝、結進公司  
26 以價金補償未受足額面積分配之其餘共有人。並聲明：如主  
27 文第一、二項所示。

28 (三)被告陳瑞莊、陳瑞國：

29 同意分割系爭土地，希望分得土地至少能留設可供消防車通  
30 過之連外道路，如分得臨路部分土地，則願意拆除如附圖編  
31 號L所示之建物。

01 (四)被告結進公司：

02 同意分割系爭土地。就分割方案部分，為使全體共有人分得  
03 土地對外均與道路相連接，並保持全體共有人面積無增減、  
04 分割後土地面積方正，爰請求依結進公司分割方案附圖，按  
05 下列方式為原物分割：編號甲部分面積381.25平方公尺土  
06 地，由原告取得；編號乙部分面積190.62平方公尺土地，由  
07 結進公司取得；編號丙部分面積228.75平方公尺土地，由陳  
08 瑞國與陳瑞莊共同取得，並按如附表一「應有部分」欄所示  
09 其等各自之比例維持共有；編號丁部分面積228.75平方公尺  
10 土地，由陳國輝取得；編號戊部分面積343.12平方公尺土  
11 地，由陳彥臻與被告陳宗明共同取得，並按如附表一「應有部  
12 分」欄所示其等各自之比例維持共有。

13 (五)被告陳彥臻經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出  
14 書狀作任何聲明或陳述。

15 三、得心證之理由：

16 (一)原告就系爭土地請求法院裁判分割，為有理由：

17 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
18 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  
19 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之  
20 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有  
21 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分割之分  
22 配，民法第823條第1項及第824條第1項、第2項分別定有明  
23 文。

24 2.經查，原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附  
25 表一所示，且系爭土地並無法令規定、使用目的或訂有不分  
26 割特約之不能分割情形等情，業據提出系爭土地及其上建物  
27 之第一類登記謄本、現場照片為證（新司調字卷第61頁至第  
28 93頁），且為被告所不爭執，堪予認定。兩造就系爭土地所  
29 有權之分割方法迄今不能達成協議，原告依民法第823條第1  
30 項規定，就系爭土地所有權請求法院裁判分割，為有理由，  
31 應予准許。

01 (二)系爭土地應依陳國輝主張如附圖所示之方案為原物分割，並  
02 以價金補償其餘受原物分配面積與應有部分比例有落差之共  
03 有人為適當：

04 1.按共有物之分割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅  
05 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
06 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共  
07 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共  
08 有人；二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配  
09 於各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變  
10 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中  
11 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償  
12 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得  
13 就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項至第4項  
14 分別定有明文。又裁判上定共有物分割之方法，法院本有自  
15 由裁量權，不受任何人主張之拘束，應斟酌各共有人之意願  
16 及利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用、土地整體  
17 利用價值，並兼顧共有物之使用現況，維持全體共有人之公  
18 平與經濟原則，其分割方法始得謂為適當。

19 2.查系爭土地面積1,372.49平方公尺，西北側與臺南市永康區  
20 三民街90巷之道路相連接，其上有如附圖所示之建物或地上  
21 物，其中編號A為原告所有，現由其家屬居住使用、編號E、  
22 編號H均為結進公司所有，編號E另有部分坐落於同區段1443  
23 地號土地（下稱系爭1443地號土地），編號H現無人居住、  
24 編號I現雜草叢生、編號J為陳宗明所有，現為廢棄豬寮、編  
25 號K為陳國輝所有，現由其家人實際居住使用，編號L為陳瑞  
26 國、陳瑞莊共同使用，並均經由私設巷道可通往三民街90  
27 巷，另編號K之房屋建築界線距離系爭土地之界線接近，無  
28 法再畫出1米道路供通行，編號L已位在巷子底，周遭為其他  
29 建築，往南並未與道路相連通等情，業據原告、陳國輝陳明  
30 在案（重訴字卷第127頁至第131頁、第337頁），並經本院  
31 會同臺南市永康地政事務所人員履勘查明現場，有勘驗測量

01 筆錄、系爭土地及系爭1443地號土地查詢資料及附圖在卷可  
02 稽（重訴字卷第179頁至第181頁、第299頁、第363頁至第36  
03 7頁），以及長興不動產估價師聯合事務所出具之不動產估  
04 價報告書可考（附於卷外），此部分之事實，均堪認定。

05 3. 審酌兩造現存建物分別坐落於系爭土地上，其中，陳瑞莊、  
06 陳瑞國已陳明如分割後能取得外側臨路之土地，即願拆除如  
07 附圖編號L所示之建物等語（重訴字卷第180頁），如採取陳  
08 國輝所提分割方案，於分割後，其餘共有人均得取得各自所  
09 有建物坐落之處，並使其等均得經由現有私設巷道通往與公  
10 路相連接，與使用現況相符，有利系爭土地及其上建物繼續  
11 發揮經濟效用，並得因土地使用之完整性，提升整體利用價  
12 值，避免或減少後續土地使用糾紛；至受原物分配面積與應  
13 有部分比例有落差之共有人，則由其他共有人以金錢方式為  
14 補償（補償方法詳下述）。結進公司雖辯稱陳國輝所提分割  
15 方案，將使結進公司分得如附圖所示編號戊部分土地無法對  
16 外與道路相連接，對結進公司不利等語，惟查，如附圖所示  
17 編號戊部分土地之北側鄰地即系爭1443地號土地為結進公司  
18 與他人所共有，結進公司之應有部分多達125分之119，有系  
19 爭1443地號土地登記第一類謄本在卷可稽（重訴字卷第25  
20 頁），其上並有結進公司所有如附圖編號E、H建物，其中編  
21 號H建物之門牌號碼臺南市○○區○○街000巷00號，可知結  
22 進公司應可藉由三民街112巷通往聯外道路，並無藉由系爭  
23 土地西北側三民街90巷進出之必要，且結進公司前已具狀陳  
24 明希望將分得土地與系爭1443地號土地合併利用，出入可經  
25 由1443地號土地與外界聯絡等語（重訴字卷第19頁），可認  
26 僅需將與系爭1443地號土地相連接之土地分由結進公司取  
27 得，即可經系爭1443地號土地對外通行而不致形成袋地，結  
28 進公司上開所辯，尚非有據；結進公司嗣後雖具狀改稱系爭  
29 1443地號土地亦為袋地，其目前係通行他人之土地，地主隨  
30 時可回收等語，惟未提出其他證據以實其說，尚非可採。反  
31 觀結進公司所提分割方案附圖（重訴字卷第275頁），編號

01 丁、戊部分土地，形狀顯不方正，且編號甲、乙、丙部分土  
02 地固因臨路面寬足夠，而無需擔心無法取得建築線問題，然  
03 分得編號丁、戊部分土地之人，臨路面寬均僅3公尺，且依  
04 結進公司分割方案，分得編號戊部分土地之人為陳彥臻、陳  
05 宗明，而其上現有編號L建物則為陳瑞莊、陳瑞國所共有，  
06 其等已陳明希望取得臨路部分之土地，並願拆除編號L建物  
07 等語（重訴字卷第180頁），可知陳彥臻、陳宗明倘欲利用  
08 分得土地建築房屋，勢必須重新興建，經本院函詢臺南市政  
09 府工務局表示：系爭土地為實施容積管制地區，基地內通路  
10 不適用建築技術規則建築設計施工編第2條規定，得按內政  
11 部國土管理署（前為營建署）97年10月30日營署建管字第09  
12 72917966號函釋圖例2-(2)、2-(3)、2-(4)規定為之，故擬  
13 分割丁、戊連接道路寬度如上開圖例2-(3)，先依同編第59  
14 條規定檢討停車空間數量，建築物新建、改建、變更改用途或  
15 增建部分，依都市計畫書之規定設置停車空間，其未規定  
16 者，依同編第59條表列規定，再者，停車空間車道寬度依同  
17 編第60條第1項第6款及第61條規定，是擬分割丁、戊之連接  
18 道路最小寬度，應依上開停車空間數量及車道寬度規定檢  
19 討，有臺南市政府工務局114年12月29日南市工管二字第114  
20 1800725號函在卷可考（重訴字卷第343頁至第344頁），可  
21 知如將結進公司分割方案附圖編號戊部分土地分由陳彥臻、  
22 陳宗明取得，將使其等於利用分得土地時，受有前述諸多法  
23 令限制而難為通常之利用，對其等而言殊非公平；再者，依  
24 結進公司分割方案附圖，將使系爭土地上陳國輝所有編號K  
25 建物坐落之大部分土地分歸他人取得，勢必衍生後續拆屋還  
26 地糾紛，不利於系爭土地上現有建物使用現況及經濟效益之  
27 維護，是結進公司所提分割方案，尚難認屬公允、妥適。結  
28 進公司雖辯稱陳國輝所提分割方案，僅側重欲保留其全部房  
29 屋，但陳國輝未經全體共有人同意，本不得無權占有興建房  
30 屋，如有不利益之情事發生，應自負終局責任，否則有違公  
31 平等語，惟共有物分割之方法，本應兼顧分割後之經濟效用

01 及共有物之使用現況，且結進公司所提分割方案，非僅將使  
02 系爭土地上陳國輝所有編號K建物面臨拆除風險，亦將使陳  
03 彥臻、陳宗明因法令限制，而難就其等分得土地為通常利用  
04 等情，均如前述，是審酌系爭土地之性質、型態、現狀、經  
05 濟效益、兩造之意願、利益、公平等一切情狀，應認陳國輝  
06 所提分割方案較可兼顧各共有人間之公平及系爭土地及其上  
07 現有建物之利用價值，而屬適當公允之分割方法，爰採為本  
08 件之分割方法，判決如主文第一項所示。

09 4.按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有  
10 人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取  
11 得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補  
12 償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數  
13 時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分  
14 得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比  
15 例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分  
16 互相移轉之本旨，最高法院85年台上字第2676號裁判意旨可  
17 資參照。系爭土地依陳國輝所提分割方案為分割後，兩造分  
18 得之土地位置、形狀不同，面積亦與按原應有部分比例換算  
19 之面積有所落差，土地價值應有差異，揆諸前揭說明，自應  
20 由分得價值高於應有部分所應得者，補償分得價值低於應有  
21 部分所應得之共有人。結進公司雖辯稱其無意願購買其他共  
22 有部分土地，亦無意願支付高額價金，法律上不能強迫當事  
23 人與其他當事人簽定買賣契約等語，惟此金錢補償係因共有  
24 物原物分割，各共有人應有部分互相移轉，所生價值落差之  
25 補償，與買受其他共有人應有部分之情形有別，自無所謂強  
26 迫簽定買賣契約之情事，結進公司上開所辯，尚非有據。經  
27 本院囑託長興不動產估價師事務所，就系爭土地依陳國輝所  
28 提分割方案為分割後，各共有人間應補償或應受補之償之金  
29 額為何進行鑑定，其結論如附表二所示，有該不動產估價報  
30 告書可參。爰依上開鑑定結果為補償標準，就補償方法判決  
31 如主文第二項所示。

01 四、按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提  
02 起本件訴訟於法雖屬有據，然實質上並無所謂何造勝訴、敗  
03 訴可言，被告之應訴乃法律規定不得不然，兩造所為主張、  
04 抗辯，均可認係按當時訴訟程度為伸張或防衛權利所必要，  
05 且本件分割結果，全體共有人均蒙其利，是本件訴訟費用應  
06 由兩造各依其等就系爭房地之應有部分比例分擔，始為公  
07 允，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，酌  
08 定訴訟費用負擔如主文第三項所示。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本  
10 院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此  
11 敘明。

12 六、據上論結，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、  
13 第85條第1項但書、第87條第1項，判決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 5 月 12 日  
15 臺灣臺南地方法院新市簡易庭  
16 法 官 陳品謙

17 以上正本係照原本作成。

18 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  
19 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，  
21 應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 5 月 13 日  
23 書記官 黃心瑋

24 附表一：系爭土地各共有人應有部分比例  
25

編號	共有人姓名	應有部分
1	王秀菊	18分之5
2	陳彥臻	36分之1
3	陳宗明	18分之4
4	陳國輝	6分之1

(續上頁)

01

5	陳瑞國	12分之1
6	陳瑞莊	12分之1
7	結進不鏽鋼工業股份有限公司 (下稱結進公司)	36分之5

02

03

附表二：各共有人相互找補金額配賦表（金額均為新臺幣）

編號	受補償人	應補償人		合計
		陳國輝	結進公司	
1	王秀菊	282萬2,598元	159萬8,628元	442萬1,226元
2	陳瑞國	211萬9,656元	120萬0,505元	332萬0,161元
3	陳瑞莊	211萬9,656元	120萬0,505元	332萬0,161元
4	陳彥臻	71萬1,116元	40萬2,754元	111萬3,870元
5	陳宗明	568萬8,933元	322萬2,028元	891萬0,961元
	合計	1,346萬1,959元	762萬4,420元	2,108萬6,379元