

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第281號

原告	鄭環慧
訴訟代理人	王永茂律師
被告	王炳琳
	王昱翔
	鄭弘浚
	徐坤鐘
	徐富彬
	徐嘉鴻
被告	望安鄉
管 理 人	澎湖縣望安鄉公所
法定代理人	許賢德
被告	王素貞
	王瀨瑤
	李美雲
	徐進雄
被告	臺南市
管 理 人	臺南市政府工務局
法定代理人	陳世仁
訴訟代理人	張宏誠
被告	中華民國
管 理 人	財政部國有財產署
法定代理人	曾國基
訴訟代理人	蔡奇宏
複代理人	謝馥蔓
被告	林建良
	江天和
	江天德
	江全義
	江永富

01 江美惠

02 江銘洲

03 上六人共同

04 訴訟代理人 蔡瑜真律師

05 被 告 廣吉興投資股份有限公司

06 法定代理人 謝煌枝

07 被 告 周佳燕

08 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31日
09 言詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 一、兩造共有坐落臺南市○市區○○段1067地號土地，面積899.
12 26平方公尺，分割如附圖即臺南市新化地政事務所民國114
13 年2月17日土地複丈成果圖所示：編號丙A部分，面積209.08
14 平方公尺，分歸原告取得；編號丙B-1部分，面積117.18平
15 方公尺，分歸被告江天和、江天德、江全義、江永富、江銘
16 洲共同取得，應有部分各5分之1；編號丙B-2部分，面積11
17 6.62平方公尺，分歸被告江天和、江天德、江全義、江永
18 富、江銘洲、江美惠共同取得，並按附表二所示之應有部分
19 比例維持共有；編號丙C部分，面積456.38平方公尺，分歸
20 被告王炳琳、王昱翔、鄭弘浚、徐坤鐘、徐富彬、徐嘉鴻、
21 望安鄉、王素貞、王瀨瑤、李美雲、徐進雄、臺南市、中華
22 民國、林建良、廣吉興投資股份有限公司、周佳燕共同取
23 得，並按附表二所示之應有部分比例維持共有。

24 二、訴訟費用新臺幣117,107元，由兩造按附表一「訴訟費用分
25 擔比例」欄所示比例負擔。

26 事實及理由

27 一、被告王炳琳、王昱翔、鄭弘浚、徐坤鐘、徐富彬、徐嘉鴻、
28 望安鄉、王素貞、王瀨瑤、李美雲、林建良、廣吉興投資股
29 份有限公司、周佳燕經合法通知，均未於最後言詞辯論期日
30 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之
31 聲請，由其一造辯論而為判決。

01 二、原告起訴主張：

02 (一)坐落臺南市○市區○○段1067地號土地(下稱系爭土地)，面
03 積899.26平方公尺為兩造所共有，應有部分各如附表一所
04 示。又系爭土地係屬都市計畫區內道路用地，依法得辦理土
05 地分割，且兩造無不得分割之特別約定，又系爭土地雖為道
06 路用地，然原告請求分割僅係基於未來作為容積移轉送出基
07 地使用之目的，將來會登記為國有，自無影響道路養護、管
08 線埋設或兩側住戶通行等現實上或法律上不能分割之情形，
09 原告自得請求分割系爭土地。而原告所提分割方案，係考量
10 原告為辦理容積移轉須單獨所有土地、保持其餘共有人現有
11 共有狀態，並就所分得土地將繼續供公眾通行，維持現有管
12 線使用之目的，符合大多數共有人之利益，應為可採之方
13 案。

14 (二)並聲明：兩造共有之系爭土地，由原告取得如附件以螢光筆
15 劃記之「1067-A」部分之土地，其餘部分之土地，由被告王
16 炳琳、王昱翔、鄭弘浚、徐坤鐘、徐富彬、徐嘉鴻、望安
17 鄉、王素貞、王瀟瑤、李美雲、徐進雄、臺南市、中華民
18 國、林建良、江天和、江天德、江全義、江永富、江美惠、
19 江銘洲、廣吉興投資股份有限公司、周佳燕取得共有。

20 三、被告則以：

21 (一)被告江天和、江天德、江全義、江永富、江美惠、江銘洲
22 (下稱被告江天和等6人)：同意原物分割。但希望採伊等
23 所提之臺南市新化地政事務所114年2月17日土地複丈成果圖
24 (下稱附圖)之方案分割，並由被告江天和、江天德、江全
25 義、江永富、江銘洲就附圖編號丙B1部分，面積117.18平方
26 公尺取得共有、由被告江天和等6人就附圖編號丙B2部分，
27 面積116.62平方公尺取得共有，且原告分得之土地需繼續供
28 公眾通行、埋設管線。

29 (二)被告臺南市則以：不同意分割。依土地法第25條之規定，被
30 告無權處分土地，且若採原告之分割方案，將會使系爭土地
31 分割零碎，增加管理難度。

01 (三)被告中華民國則以：同意原物分割。但原告分得之土地需繼
02 續供公眾通行。

03 (四)被告徐進雄則以：同意以附圖方式分割。

04 (五)其餘被告經合法通知，均未到庭表示意見。

05 四、本院得心證之理由：

06 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查：系爭土地之面
09 積為899.26平方公尺，各共有人應有部分比例，分別如附表
10 一之「應有部分」欄所示，使用分區、使用地類別均為空白
11 等情，有系爭土地登記謄本在卷可稽（調字卷第41-53頁；
12 本院卷第231頁）。本件原告主張兩造共有系爭土地，並無
13 不能分割之情形，且共有人又無不分割之特約，而兩造無法
14 就系爭土地達成分割協議等情，業據其提出臺南市新化地政
15 事務所112年10月26日所測字第1120097967號函、地籍圖謄
16 本為證（調字卷第37-39、55頁），堪信原告上揭主張事實
17 為真。

18 (二)又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
19 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
20 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

21 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
22 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
23 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
24 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
25 有人，民法第824條第1至2項定有明文。而法院定共有物分
26 割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意
27 願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利
28 益等為公平決定。經查：

29 1.系爭土地略呈「厂」字型，「厂」字型頭尾鄰接同段1068、
30 1084地號土地，外側逆時鐘方向依序鄰接同段1056、1057、
31 1058、1066、1065、1064、1063、1097、1096、1091-1、10

91、1090、1088、1087、1086、1085地號土地、內側逆時鐘
緊鄰同段1070至1081地號土地，「厂」字型橫向為○○街20
8巷13弄，東北處出口可通往○○街208巷道，縱向為○○街
212巷，東南處出口可通往○○街，且系爭土地兩側有同段7
01至703、708至755建號建物，轉角處立有圍牆等情，業經
本院會同兩造及新化地政事務所測量員至現場勘測，並製有
勘驗測量筆錄、現場照片在卷（本院卷第185-195頁）足
稽，應可認定。又系爭土地之巷道現為「計畫道路」，且未
有不得分割之情形乙事，有臺南市政府都市發展局113年9月
24日南市都館字第1132132220號函、臺南市新化地政事務所
113年9月25日所測字第1130087993號函（本院卷第57-59
頁）附卷可參，亦徵系爭土地為本院得裁判分割之標的。

2.而被告江天和等6人所提如附圖所示之分割方案，將附圖編
號丙A之部分，面積209.08平方公尺，分歸原告單獨取得；
編號丙B-1之部分，面積117.18平方公尺，分歸被告江天
和、江天德、江全義、江永富、江銘洲共同取得，應有部分
各5分之1；編號丙B-2之部分，面積116.62平方公尺，分歸
江天和等6人共同取得，應有部分各如附表二所示；編號丙C
之部分，面積456.38平方公尺，分歸被告王炳琳、王昱翔、
鄭弘浚、徐坤鐘、徐富彬、徐嘉鴻、望安鄉、王素貞、王瀟
瑤、李美雲、徐進雄、臺南市、中華民國、林建良、廣吉興
投資股份有限公司、周佳燕共同取得，應有部分各如附表二
所示。上開分割方案係考量系爭土地之使用現況、應有部分
比例所占之面積與到庭共有人之意願、分割後被告江天和等
6人得有效利用鄰近共有土地之經濟效用，及原告自陳願繼
續提供分得之土地供公眾通行、不請求排除現埋設之配水管
及自來水管線（本院卷第93-101、270頁）等因素，且到庭
之原告、被告徐進雄、中華民國管理人均表示同意附圖之分
割方案（本院卷第270頁）等情，堪認被告江天和等6人所主
張如附圖所示分割方案，符合系爭土地分割之整體效益及兼
顧共有人全體之利益，尚稱公允。爰採為本件之分割方法，

01 並依此將系爭土地分割為如主文第1項所示。

02 3.按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而
03 受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質
04 人所分得之部分：…(三)權利人經共有人告知訴訟而未參加，
05 民法第824條之1第2項第3款定有明文。經查：系爭土地之最
06 高限額抵押權人為中國信託商業銀行股份有限公司（設定義
07 務人為被告李美雲），有土地登記謄本附卷可考（調字卷第
08 45、51-53頁）。前開抵押權人經本院合法通知未於言詞辯
09 論期日到場參加訴訟（本院卷第19、61-63、263-265頁），
10 參照前揭規定，其抵押權僅轉載於抵押人即被告李美雲所分
11 得之部分，附此敘明。

12 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
13 亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，本院審酌系爭
14 土地之使用現況、位置、兩造分割之利益及意願等一切情
15 狀，認如附圖所示之分割方案符合土地分割之經濟效用及共
16 有人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方法。從而，原
17 告起訴請求就系爭土地予以分割，即屬正當，應予准許，本
18 院據此准分割系爭土地如附圖所示分割方案。

19 六、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
20 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
21 訴之當事人負擔其一部；法院為終局判決時，應依職權為訴
22 訟費用之裁判，民事訴訟法第80條之1、第87條第1項分別定
23 有明文。系爭土地因兩造無法自行協議完成分割程序，依前
24 開說明，本院認本件訴訟費用新臺幣（下同）117,107元
25 （即第一審裁判費110,032元、複丈費7,075元），應由兩造
26 依分割前應有部分比例負擔為適當，爰判決如主文第2項所
27 示。

28 七、爰依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第87條第1
29 項，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 4 月 14 日
31 民事第五庭 法 官 曾仁勇

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 4 月 14 日

07 書記官 黃稜鈞

08 附表一：

09 土地坐落：臺南市○市區○○段1067地號土地（面積：899.26平方公尺）

編號	共有人	應有部分	訴訟費用分擔比例
1	鄭環慧（即原告）	400分之93	23%
2	王炳琳	400分之3	1%
3	王昱翔	400分之3	1%
4	鄭弘浚	40分之1	3%
5	徐坤鐘	240分之1	1%
6	徐富彬	300分之1	1%
7	徐嘉鴻	300分之1	1%
8	望安鄉	600分之92	15%
9	王素貞	800分之1	1%
10	王瀨瑤	800分之1	1%
11	李美雲	40分之1	3%
12	徐進雄	200分之2	1%
13	臺南市	400分之85	21%
14	中華民國	400分之5	1%
15	林建良	40分之1	3%
16	江天和	1200分之47	3%
17	江天德	1200分之47	3%
18	江全義	1200分之47	3%
19	江永富	1200分之47	3%
20	江美惠	1200分之47	3%
21	江銘洲	1200分之77	6%

(續上頁)

01

22	廣吉興投資股份有限公司	1200分之7	1%
23	周佳燕	200分之2	1%

02

03

附表二：（附圖）案分割後各共有人分配位置、面積及應有部分

分配位置（附圖編號）	面積（m ² ）	分得人	應有部分
丙A	209.08	鄭環慧 （即原告）	1/1
丙B-1	117.18	江天和	1/5
		江天德	1/5
		江全義	1/5
		江永富	1/5
		江銘洲	1/5
丙B-2	116.62	江天和	1010/10000
		江天德	1010/10000
		江全義	1010/10000
		江永富	1010/10000
		江銘洲	2940/10000
		江美惠	3020/10000
丙C	456.38	王炳琳	148/10000
		王昱翔	148/10000
		鄭弘浚	492/10000
		徐坤鐘	82/10000
		徐富彬	66/10000
		徐嘉鴻	66/10000
		望安鄉	3021/10000

		王素貞	25/10000
		王靜瑤	25/10000
		李美雲	492/10000
		徐進雄	197/10000
		臺南市	4188/10000
		中華民國	246/10000
		林建良	492/10000
		廣吉興投資股 份有限公司	115/10000
		周佳燕	197/10000