

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1000號

原告 林櫻蓉
訴訟代理人 王燕玲律師
被告 加大營造工程有限公司

法定代理人 鄭湘霖

被告 鄭枝南
訴訟代理人 鄭元昭
被告 鄭家賢
鄭慶興
林義翔
龔郁翔

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年12月5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，其分割方法為如附圖即臺南市新化地政事務所民國113年8月16日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。

訴訟費用由兩造按附表四所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。經查：原告起訴請求分割如附表一即坐落臺南市○市區○○段000000地號土地（下稱系爭土地），系爭土地原共有人鄭慶宏於訴訟繫屬中之民國113年11月1日將其就系爭土地之應有部分8分之1以買賣為原因移轉登記與林義翔、

01 龔郁翔各16分之1，林義翔、龔郁翔具狀聲請承當鄭慶宏之
02 訴訟，經鄭慶宏與原告同意等節，有民事承當訴訟狀、系爭
03 土地登記第三類謄本在卷可憑（本院卷第171-173頁、第189
04 頁），則應由林義翔、龔郁翔為鄭慶宏之承當訴訟人，續行
05 本件訴訟。

06 二、被告加大營造工程有限公司（下稱加大公司）、鄭家賢、鄭
07 慶興均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
08 法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而
09 為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，各應有部分比例如附表
12 一所示。系爭土地依物之使用目的無不能分割之情事，各共
13 有人就系爭土地亦未訂有不分割之期限，然因共有人間無法
14 達成分割協議，原告爰訴請裁判分割。系爭土地原預留為同
15 段2293-7、2293-6、2293-8、2293-5地號土地（下稱2293-
16 7、2293-6、2293-8、2293-5地號土地）通行之用，然實際
17 並未開通使用，目前為空地，原告已取得2293-6、2293-7、
18 同段2293-2、2293-3地號土地（下稱2293-2、2293-3地號土
19 地），而2293-5、2293-8、同段2293地號土地（下稱2293地
20 號土地）分別為被告鄭家賢、鄭慶興、鄭枝南所有，故原告
21 主張分割方案如臺南市新化地政事務所（下稱新化地政）11
22 3年8月16日土地複丈成果圖（下稱附圖）及附表二所示：編
23 號A，面積112平方公尺土地，分歸被告按附表三所示之應有
24 部分比例維持共有；編號B，面積63平方公尺土地，分歸原
25 告單獨取得。原告所提上開分割方案係依兩造應有部分比例
26 分割，已顧及全體共有人利益。並聲明：如主文第1項所
27 示。

28 二、被告鄭枝南、林義翔、龔郁翔則以：同意原告之分割方案。

29 三、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明
30 或陳述。

31 四、本院之判斷：

01 (一)系爭土地之面積為175平方公尺，使用分區為鄉村區，使用
02 地類別為乙種建築用地，系爭土地為兩造所共有，各共有
03 人之權利範圍如附表一所示，有系爭土地登記第三類謄本在卷
04 可佐（本院卷第171-173頁），堪認為真實。

05 (二)按各共有人除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；但
06 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
07 此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
08 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
09 為適當分配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分
10 別定有明文。經查：被告加大公司、鄭家賢、鄭慶興未到
11 庭，亦未提出書狀表示意見，則原告主張兩造就系爭土地無
12 法達成協議分割，堪以採信。又原告主張系爭土地無因物之
13 使用目的不能分割之情形，兩造就系爭土地亦無約定不分割
14 之期限等情，為被告鄭枝南、林義翔、龔郁翔所肯認（本院
15 卷第203頁），亦未見其他被告有所爭執，堪信為真實。是
16 原告依上開規定，請求裁判分割系爭土地，洵屬有據。

17 (三)按分割共有物得以原物分配於各共有人，民法第824條第2項
18 第1款本文定有明文。又共有人因共有物分割之方法不能協
19 議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第82
20 4條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共
21 有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有
22 人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟
23 效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情
24 狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院49年度台上字
25 第2569號判決意旨參照）。經查：

26 1.系爭土地呈「倒L」形狀，其西北側臨無路名之柏油道路，
27 系爭土地上有私設柏油鋪面，系爭土地中段有搭建一活動式
28 鐵棚即附圖所示編號C（下稱鐵棚），其下堆放啤酒罐及啤
29 酒箱，被告鄭慶興稱鐵棚係其所搭建，啤酒罐箱亦為其所
30 有，系爭土地其餘部分為空地；系爭土地西臨2293、2293-
31 2、2293-3地號土地，2293地號土地上坐落門牌號碼臺南市

01 ○市區○○000號之鐵皮建物及三層樓房屋，2293-2、2293-
02 3地號土地現為雜草空地，東臨2293-5、2293-8、2293-6、2
03 293-7地號土地，2293-5、2293-8地號土地上坐落門牌號碼
04 臺南市○市區○○000號之磚造平房，2293-6、2293-7土地
05 現為雜草空地等情，經本院函囑新化地政派員會同本院及原
06 告、被告鄭慶興於113年7月31日履勘現場查明屬實，並有本
07 院勘驗測量筆錄、現場照片、內政部國土測繪中心測繪圖資
08 服務雲、附圖在卷可憑（本院卷第49-75頁、第79頁），堪
09 認為真實。

10 2.原告提出之分割方案如附圖及附表二所示：編號A，面積112
11 平方公尺土地，分歸被告按附表三所示比例維持共有；編號
12 B，面積63平方公尺土地，分歸原告單獨取得。核原告提出
13 之上開分割方案，兩造均依其等應有部分比例受原物分配，
14 分割線筆直、平整，被告鄭慶興所有之鐵棚位於其分得之附
15 圖編號A土地，被告分得之附圖編號A土地臨無名柏油道路，
16 原告分得之附圖編號B土地可經由其所有2293-2、2293-3地
17 號土地對外聯絡，而無形成袋地之虞。又被告鄭枝南、林義
18 翔、龔郁翔均同意原告之分割方案（本院卷第203頁），本
19 院審酌共有人之意願、系爭土地之性質、分割後之形狀及土
20 地發揮最大經濟效用等一切情狀，認原告所提上開分割方案
21 即如附圖及附表二所示「編號」之土地各分歸如附表二所示
22 「分得土地之共有人」取得土地，符合土地分割之經濟效用
23 及共有人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方法。

24 五、綜上所述，原告請求分割系爭土地，參酌共有物之性質、經
25 濟效用、當事人之意願、全體共有人之利益及未來之利用等
26 情，本院認兩造共有系爭土地依附圖及附表二所示「編號」
27 之土地各分歸如附表二所示「分得土地之共有人」取得土地
28 之分割方案分配土地，較符合共有人之意願、兩造利益、土
29 地經濟效益，有助於提高系爭土地之經濟價值及效用，堪認
30 上開分割方案為適當、公允之分割方法，爰就系爭土地分割
31 方案諭知如主文第1項所示。

01 六、按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有
02 有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
03 而受影響；但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或
04 出質人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人已
05 參加共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未參
06 加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。經查：系爭土地
07 之共有人即被告鄭慶興分別於110年10月28日、112年11月
08 1日以其就系爭土地應有部分14分之1設定最高限額新臺幣
09 （下同）180萬元、144萬元抵押權予受告知人聯邦商業銀行
10 股份有限公司（下稱聯邦銀行），被告鄭家賢分別於111年1
11 月24日、112年11月30日以其就系爭土地應有部分14分之1設
12 定最高限額240萬元、144萬元抵押權予聯邦銀行，有上開系
13 爭土地登記第三類謄本足佐，本院於訴訟中對聯邦銀行告知
14 訴訟，聯邦銀行未參加訴訟，依前揭規定，聯邦銀行就上開
15 抵押權應移存於被告鄭慶興、鄭家賢分割後所受分配之土
16 地，併予敘明。

17 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
18 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
19 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
20 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
21 能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當
22 之分割方法，不因何造起訴而有不同，兩造之行為均可認係
23 按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故本院認為訴
24 訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造按如附表
25 四所示比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
28 民事第二庭 法 官 楊亞臻

29 以上正本係照原本作成。

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表一：

編號	土地	面積	共有人	應有部分比例
1	臺南市○市區○ ○段000000地號 土地	175平方公 尺	原告林櫻蓉	25分之9
			被告加大營造 工程有限公司	14分之1
			被告鄭枝南	7分之2
			被告鄭家賢	14分之1
			被告鄭慶興	14分之1
			被告林義翔	28分之1
			被告龔郁翔	700分之73

05 附表二：

06 臺南市新化地政事務所113年8月16日土地複丈成果圖

土地坐落： 臺南市○市區○○段000000地號土地（面積175平方公尺土地）		
編號	面積（平方公尺）	分得土地之共有人
A	112	如附表三所示共有人按附表三所示應 有部分維持共有
B	63	原告林櫻蓉單獨取得
合計	175	

08 附表三：

編號	共有人	應有部分比例
1	加大營造工程有限公 司	448分之50
2	鄭枝南	448分之200
3	鄭家賢	448分之50
4	鄭慶興	448分之50
5	林義翔	448分之25

(續上頁)

01

6	龔郁翔	448分之73
---	-----	---------

02

附表四：

03

負擔人	訴訟費用負擔比例
原告林櫻蓉	25分之9
被告加大營造工程有限公司	14分之1
被告鄭枝南	7分之2
被告鄭家賢	14分之1
被告鄭慶興	14分之1
被告林義翔	28分之1
被告龔郁翔	700分之73