

01 臺灣臺南地方法院民事判決

02 113年度訴字第1469號

03 原告 許正昌

04 訴訟代理人 何紫瀅律師

05 被告 許政雄

06 許金城

07 上列當事人間請求分割共有物事件，於民國114年2月25日言詞
08 辩論終結，本院判決如下：

09 主文

10 兩造如附表一之土地，應依臺南市麻豆地政事務所民國113年12
11 月6日法囑土地字第13800號土地複丈成果圖，分割為附表二
12 「分割編號」欄之土地。

13 就前項分割後之「分割編號」欄之土地，應依同表「取得人與取
14 得權利範圍」欄之分配方式（即同表之【分割結果】），由各該
15 人所有。

16 訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔」欄（即同表「備註：
17 本件訴訟費用比例計算、(三)」）之比例負擔。

18 事實及理由

19 一、程序部分

20 被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
21 訴訟法第386條所列各款情形，爰依同法第385條第1項前段
22 規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

23 二、原告主張：

24 兩造為附表一之臺南市○○區○○段0000○0000○00地號土
25 地（下稱【49-1地號】、【51-1地號】、【53地號】，合稱
26 【系爭三筆土地】）共有人，系爭三筆土地並無民法第823
27 條規定之因法令、物之使用目的、契約訂定不分割期限之不
28 得分割共有物事由，前因共有人對系爭三筆土地之分割方式
29 無法達成協議，爰依民法第824條第2項規定起訴請求裁判
30 分割系爭土地，並請求：依附表二之臺南市麻豆地政事務所
31 依本院囑託按原告方案測繪之複丈成果圖（下稱【本件複丈

01 成果圖】) 之分割方式與分配方案分割糾爭三筆土地。

02 **三、被告答辯**

03 (一)被告許金城部分：同意原告分割方案，並已與原告談妥就地
04 上物採交換方式處理不要影響地上農作物。

05 (二)被告許政雄經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提
06 出書狀作任何聲明或陳述。

07 **四、本院判斷**

08 (一)原告主張之事實，經原告提出地籍圖謄本、土地第二類登記
09 謄本、現場彩色照片、戶籍謄本等為證，是原告主張之共有
10 關係為真正。

11 (二)裁判分割之分割方案擇定判斷基準

12 1.按分割共有物之訴，法院就民法第824 條第2 至4 項規定之
13 分割方法雖有裁量權，惟法律賦予法院裁量權，係為求能符合
14 實際並得彈性運用，使裁判分割方法多樣化、柔軟化，故法院應依職權斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、使用
15 狀況、價格、經濟效用、公共利益，暨共有人對共有物感情
16 或生活上有密不可分之依存關係等，公平裁量，酌定妥適之
17 分割方法。

18 2.就民法第824 條第2 至4 項規定之分割方法之擇定順次，因
19 共有物分割採取原物分配（含兼金錢補償）方式，係使共有人得享
20 有共有物財產權之存續價值（包括金錢、感情、生活等），與共有物逕
21 於自由市場出售取得交換價值再分配價金方式，二者意義不同。是法院就分割方法之擇定，應以原物
22 分配為原則，即以原物分配於各共有人（原物分配）；如有
23 事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，將原物
24 分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償
25 （原物分配兼金錢補償；含雖能依應有部分為分配但分配後
26 各部分價值顯有不同而應為補償之情形）；或將原物之一部
27 分分配予各共有人，其餘部分則變賣，價金依共有部分價值
28 分配（原物分配與價金分配併用）；並審酌共有人之利益或
29 其他必要情形，得就共有物之部分維持共有；變價分割（價
30 金分配）。

金分配)為劣後之選擇(最高法院111 年度台上字第1353號判決要旨參照)。

3.於以原物分配(含兼以金錢為補償)擇定分割方案時，另應注意以下事項：

(1)擇定分割方案不得違反法令限制，如建築法關於法定空地之分割限制。

(2)達成分割共有物之減化法律關係複雜度之立法目的。即分割共有物係在減化對物使用關係之複雜性，是分割結果不宜使對物利用更較分割前複雜或亟易再衍生日後使用爭議。

(3)於滿足上開法令限制與立法目的要求下，參照共有人分割土地後之將來利益，宜在最大範圍內尊重共有人慣習與既成之共有物使用方式。即共有物分割後達成之經濟利益，最低限度宜等同分割前之原共有物利用之經濟利益，如分割結果達成之經濟利益低於分割前狀態，為求共有人利益與該物能達成整體經濟利益，即應考量捨棄原物分配而改以價金分配方式為分割。

(三)本件採取原告方案複丈成果圖之理由

1.本件分割方案合法之說明

(1)本件49-1地號、51-1地號為原告與被告許政雄共有土地、53地號為兩造共有土地，原告提出分割方案聲請就49-1地號、51-1地號為合併分割，依民法第824 條第5 項規定(共有人相同之數不動產之共有人請求合併分割)自屬合法，而就53地號則依原告與被告許政雄就49-1地號、51-1地號合併分割後位置由兩造依持分分割該地，亦屬合法。

(2)系爭三筆土地無法定空地、興建農舍套繪管制之分割限制，經相關機關函覆本院如附表二備註所載。

2.系爭三筆土地，49-1地號與51-1地號(及與51-1地號相連之49-1地號，兩地號接連呈狹長型)間係由農田水利署管理農路(同段50、54地號)區隔之兩側土地，由兩造於各地號上栽種柚子樹，參照附表一之兩造就系爭三筆土地持分比例，就51-1地號雖可由原告與被告許政雄依持分均分，惟該結果

將有可能形成不便栽種並發生土地過於細分結果，是依本件複丈成果圖雖造成被告許政雄就合併分割之49-1地號與51-1地號係分得割裂土地之結果，惟其可依該合併分割結果與就53地號分得土地為相連土地之較有利結果，而被告許金城亦同意該方案，是依該方案分割結果，個人所得土地均臨路且方正，是本院綜合斟酌兩造使用系爭三筆土地之現況及位置、兩造應有部分比例所占面積與其等各自意願、分割後各土地均屬方正完整、分割後之經濟效用及公共利益等因素，認附表二所示分割方案，符合系爭三筆土地分割之整體效益及兼顧共有人全體之利益，尚稱公平允適，因此採為本件之分割方法，並依此將系爭三筆土地分割為如主文所示。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地，為有理由，經斟酌系爭土地性質及分割後經濟效用等情形，命為主文所示之分割方式。

六、訴訟費用

(一)分割共有物之訴，屬形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，且兩造均因裁判分割受有分割利益，是就訴訟所支出之訴訟費用，不論由何方支付，均係為求得最妥適分割方案所需而支出，是於無顯失公平之情形下（例如特定訴訟費用支出客觀上可認屬調查事證所不必要者，自應歸責於該特定當事人），應依共有人持分定訴訟費用負擔。

(二)依本件審理過程，並無特定訴訟應歸於特定當事人始認公平之情形，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條規定，命兩造按其潛在應繼分比例負擔訴訟費用。

七、結論，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　7　　日
　　　　　民事第五庭　法官　陳世旻

附表一：系爭三筆土地

(一)	【49-1地號】臺南市○○區○○段000000000 地號
· 面積	: 905.87m ²
· 使用分區:	(空白)
· 公告現值:	3,100元/m ²
· 使用地類別	: (空白)

(續上頁)

01

	所有權人	登記日期	原因發生日	登記原因	權利範圍	持分面積	訴訟費用負擔
	許政雄	111.12.15	111.09.05	繼承	1/4	226.47m ²	參見備註
	許正昌	112.11.01	112.10.16	贈與	3/4	679.40m ²	參見備註
(二)	【51-1地號】臺南市○○區○○段000000000 地號						
	· 面積 : 41.11m ² · 113.01公告現值 : 3,100元/m ²						
	· 使用分區 : (空白) · 使用地類別 : (空白)						
	所有權人	登記日期	原因發生日	登記原因	權利範圍	持分面積	訴訟費用負擔
	許政雄	111.12.15	111.09.05	繼承	1/4	10.28m ²	參見備註
	許正昌	112.11.01	112.10.16	贈與	3/4	30.83m ²	參見備註
(三)	【53地號】臺南市○○區○○段000000000 地號						
	· 面積 : 589.79m ² · 112301公告現值 : 3,100元/m ²						
	· 使用分區 : (空白) · 使用地類別 : (空白)						
	所有權人	登記日期	原因發生日	登記原因	權利範圍	持分面積	訴訟費用負擔
	許金城	100.03.18	100.01.28	分割繼承	1/2	294.90m ²	參見備註
	許政雄	111.12.15	111.09.05	繼承	1/8	73.72m ²	參見備註
	許正昌	112.11.01	112.10.16	贈與	3/8	221.17m ²	參見備註
備註：本件訴訟費用比例計算							
(一)系爭三筆土地面積總和 : 1,536.77m ²							
(二)共有人就系爭三筆土地總持分面積（總持分比例）							
1. 許正昌 : 931.40m ² (606/1000)							
計算式 : 679.40m ² + 30.83m ² + 221.17m ² = 931.40m ² 。							
於三筆土地總面積比例 : 930.40/1536.77=606076/0000000 ≈ 606/1000							
2. 許政雄 : 310.47m ² (202/1000)							
計算式 : 226.47m ² + 10.28m ² + 73.72m ² = 310.47m ² 。							
於三筆土地總面積比例 : 310.47/1536.77=202028/0000000 ≈ 202/1000							
3. 許金城 : 294.90m ² (192/1000)							
計算式 : 0m ² + 0m ² + 294.90m ² = 294.90m ² 。							
於三筆土地總面積比例 : 294.90/1536.77=191896/0000000 ≈ 192/1000							
(三)本件訴訟費用負擔比例（依總持分比例）							
1. 許正昌 : 606/1000							
2. 許政雄 : 202/1000							
3. 許金城 : 192/1000							

02

附表二：臺南市麻豆地政事務所民國113.12.06法囑土地字第13800號土地複丈成果圖（附圖）				
【分割結果】				
· 許正昌取得 : 49-1-甲、53-丙 / 取得總面積 : 679.40m ² + 251.99m ² = 931.39m ²				
· 許政雄取得 : 49-1-乙、51-1-丁、53-丁 / 取得總面積 : 226.47m ² + 41.11m ² + 42.89m ² = 310.47m ²				
· 許金城取得 : 53-戊 / 取得總面積 : 294.89m ²				
(註：測量分割面積與表一持分面積總合差異，係因附表一持分面積無法整除所致)				
地號	分割編號	分割面積 (m ²)	取得人與取得權利範圍 (單獨或維持共有)	
(一) 麻豆區新樓段0000-0000 地號	49-1-甲	679.40	許正昌 (1/1)	

(續上頁)

01

		49-1-乙	226.47	許政雄 (1/1)	
(二)	麻豆區新樓段0000-0000 地號	51-1-丁	41.11	許政雄 (1/1)	
(三)	麻豆區新樓段0000-0000 地號	53-丙	251.99	許正昌 (1/1)	
		53-丁	42.89	許政雄 (1/1)	
		53-戊	294.89	許金城 (1/1)	
備註（系爭三筆土地無法定空地、興建農舍套繪管制函文）					
【臺南市○○區○○○000000000 ○○○○○○○0000000000號】					
· 主旨：有關貴院函詢本區新樓段49-1、51-1、53地號土地是否曾經辦理供興建農舍土地之套繪管制一案，復如說明，請查照。					
· 說明：					
二、本案經查本所檔案並無申請建築執照或提供作為法定空地使用等資料。					
【臺南市政府農業局114.01.24 南市農工字第1140197705號】					
· 主旨：有關貴院函詢本區新樓段49-1、51-1、53地號土地是否曾經辦理供興建農舍土地之套繪管制一案，復如說明，請查照。					
· 說明：					
二、農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割，合先敘明。					
三、本案查農地管理資訊系統尚無核准申請興建農舍資格審查紀錄資料，是否有相關建照執照、使用執照相關資料，請逕洽建築機關。					

02

上為正本係照原本作成。

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日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　10　　日

04

05
06
07
08
書記官 林怡芳