

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第315號

原告 鄭貴芳

訴訟代理人 劉鍾錡律師

被告 鄭貴名

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，經本院於民國114年2月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造所有坐落臺南市關廟區深坑子段七五四之一四、七九五之
八、七九五之三三地號土地，面積分別為356、133、53平方公
尺，應分割如臺南市歸仁地政事務所民國一一三年十一月十四日
法囑土地字第五〇二號土地複丈成果圖即附圖一所示之分割方
案：其中如附圖一所示甲、丙部分之土地（面積分別為204.5、6
6.5平方公尺），分歸原告取得；如附圖一所示乙、乙1、丁部分
之土地（面積分別為151.5、53、66.5平方公尺），分歸被告取
得。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：緣坐落臺南市○○區○○○段000000○0000
0○000000地號土地（下合稱系爭土地）為兩造所共有，應
有部分均各2分之1，系爭土地並無不得分割之契約，使用目
的亦無不能分割之情形，又兩造無法協議分割，故請求裁判
分割。系爭土地上有同段652建號即門牌號碼臺南市○○區
○○街000號房屋（含增建，下稱系爭房屋），坐落位置如
臺南市歸仁地政事務所民國113年4月18日法囑土地字第163
號土地複丈成果圖即附圖二所示，亦為兩造所共有，被告自
98年起單獨且無償使用系爭房屋及系爭土地之全部，供其公

01 司所僱移工居住、養雞、種菜，原告全未使用亦未自被告處
02 取得對價。原告離開被告經營之公司後獨自創業，曾欲向被
03 告購買其持分興建廠房，遭被告拒絕。系爭754-14、795-33
04 地號土地均未臨路，僅系爭795-8地號土地有臨路，系爭754
05 -14地號土地與795-8、795-33地號土地中間之同段795-23、
06 795-34地號土地係被告單獨所有，如由原告取得系爭土地之
07 東側部分，將形成袋地，將衍生通行權訴訟，並導致原告無
08 法就系爭795-14、795-8地號土地所取得之部分合併利用，
09 故原告主張依臺南市歸仁地政事務所113年11月14日法囑土
10 地字第501號土地複丈成果圖即附圖三所示之方案分割系爭
11 土地，由原告取得附圖三所示編號A、C、D部分之土地，
12 被告取得附圖三所示編號B、E部分之土地，因附圖三所示
13 編號B、E部分之土地較編號A、C、D部分之土地形狀不
14 規則且不方正，價值較低，原告另願意補償被告新臺幣（下
15 同）30萬元等語。並聲明：1、系爭土地應分割如附圖三所
16 示之分割方案。2、原告願補償被告30萬元。

17 二、被告則以：系爭房屋興建於58年間，當時尚未辦理保存登
18 記，嗣因被告經營公司引進外籍勞工需有房屋提供住宿，故
19 被告告知原告會重新整理並申請使用執照，所有權為兩造各
20 2分之1，原告並未反對，被告遂花費幾十萬元完成整修並支
21 付辦理保存登記及取得所有權狀之相關規費，系爭房屋於98
22 年3月5日完成登記，故被告並非平白使用系爭房屋。系爭房
23 屋目前為被告使用，用作被告經營公司所僱外籍勞工居住。
24 系爭房屋有一部分坐落同段795-34地號土地上，該筆土地為
25 被告單獨所有，原告並無所有權，為避免拆屋，系爭房屋所
26 在位置應分配予被告較適宜，故被告主張臺南市歸仁地政事
27 務所113年11月14日法囑土地字第502號土地複丈成果圖即附
28 圖一所示之方案分割系爭土地，由被告取得附圖一所示編號
29 乙、乙1、丁部分之土地，且原告取得如附圖一所示編號
30 甲、丙部分之土地，尚稱完整，中間之同段795-23地號土地
31 雖為被告所有，然該地為交通用地，可供原告通行，連接至

01 南側道路等語。

02 三、本院得心證之理由：

03 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
04 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
05 者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行
06 之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
07 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
08 求，命為分配；共有人相同之數不動產，除法令另有規定
09 外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824
10 條第1項、第2項、第5項分別定有明文。故共有物依其使
11 用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有
12 人自得隨時請求分割（最高法院19年度上字第1853號判決
13 意旨參照）。查系爭土地為兩造所共有，系爭754-14地號
14 土地之面積為356平方公尺、地目建、使用分區為一般農
15 業區、使用地類別為甲種建築用地；系爭795-8地號土地
16 之面積為133平方公尺、地目田、使用分區為一般農業
17 區、使用地類別為農牧用地，僅能分成2筆；系爭795-33
18 地號土地之之面積為53平方公尺、地目田、使用分區為一
19 般農業區、使用地類別為甲種建築用地等節，有系爭土地
20 查詢資料、勘驗測量筆錄各1份在卷可稽（見本院卷第13
21 至15、69頁）。又兩造就系爭土地並無不分割之約定，且
22 依其使用目的，亦無不能分割之情形，兩造又無法協議分
23 割。從而，原告依上開法條之規定，請求就系爭土地合併
24 裁判分割，洵屬有據。

25 (二) 次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
26 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
27 求，命以原物分配於各共有人，民法第824條第2項第1款
28 前段定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院
29 自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物
30 之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最
31 高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決

01 意旨參照)。查系爭土地南臨8米道路(含水溝)，系爭
02 土地上有兩造共有之系爭房屋，坐落位置如附圖二，其餘
03 均為雜木生長之荒地乙節，業經本院會同臺南市歸仁地政
04 事務所測量人員到場履勘明確，有勘驗測量筆錄暨現場照
05 片、臺南市歸仁地政事務所113年7月11日所測量字第1130
06 062109號函檢附附圖二、本院113年度南司簡調字第385號
07 調解筆錄、系爭房屋之建物登記謄本各1份附卷可憑(見
08 本院卷第33、69至71、77至79、97至99頁)。本院審酌系
09 爭房屋之建築完成日期為57年1月，於98年3月5日始辦理
10 第一次登記，有系爭房屋之建物登記第一類謄本附卷可稽
11 (見本院卷第33頁)，而觀諸兩造所提之系爭房屋照片
12 (見本院卷第75、76、113至117頁)，系爭房屋似有重新
13 整修並增建鐵皮屋，再參酌兩造均稱系爭房屋自始係由被
14 告使用等語，堪認應係由被告出資重新整修並增建鐵皮
15 屋，且系爭房屋中間有一部分坐落於同段795-34地號土地
16 上，該筆土地為被告單獨所有乙節，有上揭建物登記第一
17 類謄本及同段795-34地號土地謄本各1份附卷可查(見本
18 院卷第33、47頁)，是由被告取得系爭房屋坐落位置之土
19 地，可減免本件訴訟後造成拆屋還地爭議以致浪費社會資
20 源之可能性。又同段795-23地號土地為交通用地並為被告
21 所有，有土地登記第一類謄本1份附卷可參(見本院卷第1
22 21頁)，被告亦自陳該地可供原告通行等語(見本院卷第
23 195頁)，是原告取得系爭754-14、795-8地號土地之空地
24 部分，其中取得系爭754-14地號土地可經由該795-23地號
25 土地連接至系爭795-8地號土地與南側道路聯繫，即無原
26 告所稱造成袋地無法通行之問題。據上，本院考量系爭土
27 地之整體經濟效用及全體共有人之利害關係等一切情狀，
28 復以兩造均同意本件無須進行補償鑑定(見本院卷第200
29 頁)，認被告所提出如附圖一所示之分割方案較符合系爭
30 土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，較屬適當、公
31 允之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

01 四、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
02 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
03 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
04 文。本件係因分割共有物而涉訟，且分割共有物之訴，乃形
05 式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質
06 上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，亦不因何造起訴而有不
07 同，故認本件訴訟費用應由兩造各按其等原應有部分比例負
08 擔較為適當，爰判決如主文第2項所示。

09 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，
10 判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日
12 民事第三庭 法 官 王參和

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
15 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
16 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
19 書記官 沈佩霖