

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第451號

原告 黃國恭

被告 黃進興

黃清恩

上一人

訴訟代理人 黃郁文

被告 黃正柱

黃清泉

黃世雄

黃世文

黃世華

黃偉輔

訴訟代理人 黃進泰

複代理人 曾俊凱

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國114年1月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落臺南市○○區○○○段00000地號土地、面積182平方公尺，應分割如附圖二所示：編號甲部分、面積211平方公尺，分歸被告黃清恩取得；編號乙部分、面積211平

01 方公尺，分歸被告黃進興取得；編號丙部分、面積211平方
02 公尺，分歸被告黃正柱取得；編號丁部分、面積158平方公
03 尺，分歸被告黃清泉取得；編號戊部分、面積158平方公
04 尺，分歸原告取得；編號己部分、面積52平方公尺，分歸被
05 告黃世雄、黃世文、黃世華取得，並按原應有部分比例保持
06 共有；編號庚部分、面積53平方公尺，分歸被告黃偉輔取
07 得；編號辛部分、面積128平方公尺，分歸全體共有人取
08 得，並依原應有部分比例保持共有。

09 二、裁判費及測量費之訴訟費用由兩造各按如附表應有部分比例
10 負擔；鑑價費用之訴訟費用由原告負擔。

11 事實及理由

12 一、被告黃清恩經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到
13 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
14 請，由其一造辯論而為判決。

15 二、原告主張：

16 (一) 坐落臺南市○○區○○○段00000地號土地，面積1182平
17 方公尺（下稱系爭土地），使用分區為一般農業區，為兩
18 造共有，每人應有部分各如附表所示。系爭土地並無不得
19 分割之特別約定，且無不能分割之協議，亦無現實上或法
20 律上不能分割之情形，且兩造於系爭土地均建有未保存登
21 記建物，已逾50年，各共有人對各自占有管領之部分，互
22 相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，均未
23 干涉，且歷有年所，就系爭土地劃定分管範圍而分別使
24 用，系爭土地依據各共有人間所劃定之分管範圍為分割，
25 更兼顧兩造利益，原告考量系爭土地原有建物坐落位置，
26 避免拆屋還地，兼顧兩造利益。爰依民法第823條第1項規
27 定，請求將系土地分割如附圖一所示：即其中編號A部
28 分、面積211平方公尺，分歸被告黃清恩取得；編號B部
29 分、面積211平方公尺，分歸被告黃進興取得；編號C部
30 分、面積200平方公尺，分歸被告黃正柱取得；編號D部
31 分、面積169平方公尺，分歸原告取得；編號E部分、面積

01 52平方公尺，分歸被告黃世雄、黃世文、黃世華取得，並
02 依原應有部分比例保持共有；編號F部分、面積53平方公
03 尺，分歸被告黃偉輔取得；編號G部分、面積158平方公
04 尺，分歸被告黃清泉取得；編號H部分、面積128平方公
05 尺，分歸全體共有人取得，並依原應有部分比例保持共
06 有，兩造並以不動產估價師鑑價結果互為找補（下稱原告
07 方案）等語。

08 （二）聲明：兩造共有之系爭土地應按原告方案分割。

09 三、被告黃正柱則抗辯：

10 （一）系爭土地屬一般農業區農業用地，本不得違法興建房屋，
11 原告或其長輩未經全體共有人同意，擅自於系爭土地建屋
12 居住，復主張居住安全與尊嚴而就分配、就地合法等權
13 利，實欠缺權利保護要件，原告方案犧牲被告黃正柱分配
14 土地之完整性利益，顯不足採，否則無異於鼓勵先占先贏
15 及違法建築。再者被告黃正柱原同意系爭土地按原告方案
16 分割，原告則同意被告黃正柱分配後取得之土地面積少於
17 原應有部分換算之面積部分，以每坪新臺幣（下同）15萬
18 元計算找補，後因鑑價結果與上開金額落差極大，原告乃
19 改主張以鑑價結果之金額為找補。被告黃正柱乃請求將系
20 土地分割如附圖二所示：即其中編號甲部分、面積211平
21 方公尺，分歸被告黃清恩取得；編號乙部分、面積211平
22 方公尺，分歸被告黃進興取得；編號丙部分、面積211平
23 方公尺，分歸被告黃正柱取得；編號丁部分、面積158平
24 方公尺，分歸被告黃清泉取得；編號戊部分、面積158平
25 方公尺，分歸原告取得；編號己部分、面積52平方公尺，
26 分歸被告黃世雄、黃世文、黃世華取得，並按原應有部分
27 比例保持共有；編號庚部分、面積53平方公尺，分歸被告
28 黃偉輔取得；編號辛部分、面積128平方公尺，分歸全體
29 共有人取得，並依原應有部分比例保持共有，兩造分割後
30 並不互為找補（下稱被告方案）等語。

31 （二）聲明：如主文第1項所示。

01 四、被告黃清恩未於言詞辯論期日到庭，惟曾出具同意書陳稱略
02 以：同意系爭土地按被告方案分割，且同意不找補等語。並
03 聲明：未為聲明。

04 五、被告黃進興、黃清泉、黃世雄、黃世文、黃世華、黃偉輔均
05 辯稱：同意系爭土地按被告方案分割，也同意不鑑價找補等
06 語。並聲明：未為聲明。

07 六、原告主張系爭土地為兩造共有，每人應有部分各如附表所
08 示，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間復無不
09 分割之約定，惟迄今不能達成分割之協議等情，有原告提出
10 之系爭土地登記第一類謄本、地籍圖謄本各1件在卷可稽
11 （見本院調字卷第17頁、第51頁至第55頁），且有本院調解
12 事件進行單1件在卷可按（見本院調字卷第85頁），並均為
13 被告所不爭執，自堪信為真實。

14 七、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
15 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
16 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
17 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
18 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
19 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
20 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
21 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
22 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
23 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
24 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配
25 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
26 仍維持共有。民法第823條、第824條第1項至第4項分別定有
27 明文。經查系爭土地為兩造所共有，土地使用分區為一般農
28 業區，有系爭土地登記第一類謄本1件在卷可憑（見本院調
29 字卷第51頁至第55頁），又系爭土地依其使用目的並非不能
30 分割，且查無不能分割之法令限制，復無不分割之約定，亦
31 不能達成分割協議，有如前述，是依上開法條規定及說明，

01 原告請求分割系爭土地，要屬有據，應予准許。

02 八、次按請求共有物之分割，應由法院依民法第824條第2項命為
03 適當之分配，不受當事人主張之拘束。分割共有物時，法院
04 應參酌當事人之聲明、共有物之客觀情狀、性質、經濟效
05 用、各共有人之使用現狀及全體共有人之利益等情狀公平決
06 之。又按每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不
07 得分割。但有下列情形之一者，不在此限：三、本條例89年
08 1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、
09 本條例89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所
10 有。前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所
11 有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之
12 宗數，不得超過共有人人數。農業發展條例第16條第1項第3
13 款、第4款及第2項定有明文。

14 九、經查系爭土地呈自東北往西南方向之長方形土地，西南側地
15 界臨接臺南市關廟區深坑二街道路，臨東南側地界處有部分
16 土地現況係臺南市關廟區南雄路1段333巷道路（下稱333巷
17 道路），其他兩側地界均未臨路，系爭土地於東南側上開兩
18 道路交岔路口之三角窗處上有原告黃國恭所有之未保存登記
19 建物（下稱系爭房屋）等情，有原告提出之系爭土地地籍圖
20 謄本1件附卷可憑（見本院調字卷第17頁），並經本院依職
21 權會同兩造及臺南市歸仁地政事務所（下稱歸仁地政所）人
22 員至系爭土地勘驗現場屬實，有本院勘驗測量筆錄1件、現
23 場照片7張、歸仁地政所113年7月2日所測量字第1130060174
24 號函檢送之複丈成果圖（即附圖一）、歸仁地政所113年12
25 月27日所測量字第1130120405號函檢送之複丈成果圖（即附
26 圖二）各1件附卷可稽（見本院卷第97頁至第106頁、第143
27 頁、第393頁），堪認系爭土地臨東南側地界部分，有留部
28 分土地供現況為333巷道路使用之必要，原告方案及被告亦
29 均就此部分預留附圖一編號H部分及附圖二編號辛部分，面
30 積均為128平方公尺，此部分自應由兩造繼續維持共有。又
31 查兩方案差異在於系爭土地按原告方案分割，原告可取得系

01 爭房屋臨深坑二街側所坐落之基地土地，雖可使土地與建物
02 所有權歸於同一人，但原告將比其原應有部分面積多分得11
03 平方公尺，被告黃正柱則較其原應有部分的面積少分得11平
04 方公尺；被告方案則是依各共有人原應有部分之面積分割，
05 原告所有系爭房屋臨深坑二街側坐落之基地土地，將有部分
06 土地分歸被告黃正柱取得，此外兩方案其餘共有人分割後取
07 的之土地面積、位置均相同，因此兩方案的區別僅在於原告
08 與被告黃正柱分配之位置面積及形狀之差異。而系爭土地按
09 原告方案分割，雖可使原告繼續保留系爭房屋，然被告黃正
10 柱的面積將會減少11平方公尺，且系爭房屋坐落在附圖一所
11 示編號C部分土地前方臨接深坑二街處，使被告黃正柱分得
12 的土地變成前方狹窄後方寬如菜刀形狀，顯然不利於被告黃
13 正柱分得土地之通行及整體利用，乃屬對被告黃正柱極為不
14 公平之分割方法，然因原告與被告黃正柱私下協議，原告願
15 以每坪15萬元之價格補償被告黃正柱少分的土地，被告黃正
16 柱因此同意系爭土地按原告方案分割，雙方並簽立同意書1
17 件提出本院（見本院卷第131頁），原告及被告黃正柱均應
18 受該同意書之拘束，因此本院勘驗現場時即以原告方案進行
19 測量，惟因分割後各共有人取得之土地形狀、位置均不同，
20 仍有價值上之差異，尤其對於分得裡地之被告黃世雄、黃世
21 文、黃世華、黃偉輔更需鑑定其取得土地之價值以決定是否
22 需要價額補償，故除原告及被告黃正柱分得之土地之外，仍
23 有囑託不動產估價師鑑價找補金額之必要。然經本院囑託王
24 建忠不動產估價師事務所鑑價結果（下稱系爭鑑價報告）：
25 原告需補償被告黃正柱77,711元（見外放之系爭鑑價報告第
26 10頁），原告即反悔主張其僅同意用系爭鑑價報告所載金額
27 找補按原告方案分割後被告黃正柱少分得之11平方公尺，經
28 被告黃正柱拒絕後，原告復於本院言詞辯論期日當庭改稱願
29 以25萬元補償被告黃正柱少分得之11平方公尺等語（見本院
30 114年1月14日言詞辯論筆錄，本院卷第419頁），可知原告
31 違反上開同意書之約定，則被告黃正柱因此不同意讓原告多

01 分得11平方公尺，而請求改採被告方案即均按兩造共有人之
02 應有部分面積分割系爭土地，自有正當理由，且符合公平原
03 則。再者原告方案為保留系爭房屋，被告黃正柱分得如附圖
04 一所示編號C部分土地臨接深坑二街之面寬，少於被告黃正
05 柱按被告方案分得如附圖二所示編號丙部分土地之臨路面寬
06 將近一半，益徵原告方案對被告黃正柱顯不公平，並非對全
07 體共有人公平之分割方案。況系爭房屋臨深坑二街處為1樓
08 水泥造平房，後方則是老舊磚造平房，均為未保存登記建
09 物，有本院勘驗現場照片7張在卷足憑（見本院卷第103頁至
10 第106頁），可知系爭房屋雖仍可使用，然所餘價值不高，
11 如強為保留系爭房屋，其所得利益有限，卻造成被告黃正柱
12 受分配土地利用受限、價值減損之害處甚鉅，且系爭土地屬
13 一般農業區農業用地，本不得興建房屋，系爭房屋並無保存
14 之必要及價值，本院衡酌上情，因認原告方案並不可採。反
15 觀系爭土地按被告方案分割，各共有人可按原物分得其原應
16 有部分面積之土地（除如附圖二所示編號辛部分留做道路使
17 用之土地為共有外），被告黃偉輔分得如附圖二所示編號庚
18 部分土地雖無直接臨路，惟其鄰地即同段497-83地號土地
19 （下稱497-83地號土地）同為被告黃偉輔所有，有497-83地
20 號土地建物查詢資料1件在卷可憑（見本院卷第307頁），而
21 497-83地號土地臨接333巷道路，則被告黃偉輔分得如附圖
22 二所示編號庚部分土地，可藉由同為其所有之497-83地號土
23 地與333巷道路對外聯絡，並無再於系爭土地預留道路供其
24 出入之必要。又被告黃世雄、黃世文、黃世華同意就分割後
25 取得如附圖二所示編號己部分土地仍保持共有，業據被告黃
26 世雄、黃世文、黃世華陳述在卷（見本院114年1月14日言詞
27 辯論筆錄，本院卷第418頁），兩造亦均同意如附圖一所示
28 編號H部分或如附圖二所示編號辛部分，面積均為128平方公
29 尺，供作道路使用，並按兩造原應有部分比例保持共有，且
30 被告均同意採被告方案分割系爭土地，並同意不予找補，有
31 如前述（見本院114年1月14日言詞辯論筆錄，本院卷第418

01 頁)，足認被告方案符合絕大多數共有人之期待及公平分
02 配。原告雖主張按被告方案分割，為確保原告有可能被找補
03 價金之權益，應另找估價師再次鑑價云云（見原告答辯狀，
04 本院卷第361頁、第362頁）。惟查如按原告方案分割，依系
05 爭鑑定報告，原告及被告黃清恩、黃進興、黃清泉均須補償
06 被告黃正柱、黃世雄、黃世文、黃世華、黃偉輔，有系爭鑑
07 價報告在卷可查，足認原告受分配之位置價值較高，其乃為
08 必須出錢補償其他共有人之應補償義務人，而原告依被告方
09 案所分得之土地，即為其應有部分之面積，對其並無任何面
10 積減損或不利益，且該位置與原告方案相同，均坐落於深坑
11 二街及333巷道路交岔路口之三角窗處，優於其他共有人分
12 配之位置，因認原告依被告方案分割仍屬應補償之義務人，
13 顯無受補償之利益，被告既均同意系爭土地採被告方案分
14 割，並均不予鑑價找補，對於原告並無不利，因此被告方案
15 確實符合全體共有人之利益與公平原則，且無再囑託不動產
16 估價師鑑價找補之必要，原告上開主張，要無可採。另查系
17 爭土地為一般農牧用地，經本院依職權發函歸仁地政所查詢
18 系爭土地分割為8塊土地，是否符合農業發展條例第16條規
19 定之限制，經歸仁地政所函覆：系爭土地使用分區為一般農
20 業區，使用地類別為農牧用地，屬農業發展條例第3條第11
21 款所定之耕地，尚符合農業發展條例第16條第1項第3款、第
22 4款之規定，不受最小分割面積之限制，最多可分割為8筆，
23 有歸仁地政所113年10月17日所測量字第1130094704號函1件
24 在卷可憑（見本院卷第243頁），則系爭土地按被告方案分
25 割與農業發展條例之規定，並無不符。是本院審酌上開各
26 情，因認系爭土地採用被告方案即如附圖二所示之分割方案
27 為分割，符合公平分配之原則，亦符合兩造分得土地最大經
28 濟效用及全體共有人之利益及大多數共有人之期待，被告黃
29 正柱抗辯系爭土地應按被告方案為分割，要屬可採；原告主
30 張應按原告方案為分割，則無可取。從而原告依民法第823
31 條第1項、第824條規定，請求將兩造共有之系爭土地按被告

01 方案分割，即如附圖二所示編號甲部分、面積211平方公
02 尺，分歸被告黃清恩取得；編號乙部分、面積211平方公
03 尺，分歸被告黃進興取得；編號丙部分、面積211平方公
04 尺，分歸被告黃正柱取得；編號丁部分、面積158平方公
05 尺，分歸被告黃清泉取得；編號戊部分、面積158平方公
06 尺，分歸原告取得；編號己部分、面積52平方公尺，分歸被
07 告黃世雄、黃世文、黃世華取得，並按原應有部分比例保持
08 共有；編號庚部分、面積53平方公尺，分歸被告黃偉輔取
09 得；編號辛部分、面積128平方公尺，分歸兩造全體共有人
10 取得，並依原應有部分比例保持共有，兩造不須互為找補，
11 為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

12 十、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
13 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
14 勝訴之當事人負擔其一部。共同訴訟人，按其人數，平均分
15 擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，
16 法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。民事訴訟法第
17 80條之1、第85條第1項分別定有明文。又分割共有物事件本
18 質上並無訟爭性，乃由法院斟酌何種分割方案較能增進共有
19 物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方
20 法。本件原告請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由
21 被告負擔，本院認為顯失公平，因認本件訴訟費用之裁判費
22 及測量費，應由兩造各按應有部分之比例負擔，較為公允。
23 又原告因原告方案支出鑑價費用，然原告起訴時本主張按原
24 告方案分割並同意以每坪15萬元補償被告黃正柱少分得面
25 積，被告黃正柱乃同意採用原告方案分割，惟原告卻在系爭
26 鑑價報告做出後，違反雙方同意書，反悔改稱僅願以系爭鑑
27 價報告之鑑定金額找補被告黃正柱，因被告黃正柱不同意，
28 始有被告方案之提出，堪認原告違反誠信及公平原則，則其
29 因原告方案所需支出之找補鑑價費用，若由兩造共同負擔，
30 對於被告顯失公平，本院因認鑑價費用應由原告負擔始為公
31 允，爰諭知本件訴訟費用之負擔，如主文第2項所示。

01 十一、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及主張，均
02 與判決結果無影響，爰不一一論述，附此說明。

03 十二、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385
04 條第1項前段、第80條之1、第85條第1項，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
06 民事第一庭 法官 林雯娟

07 上列正本證明與原本無異。

08 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
09 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
10 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
11 者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
13 書記官 朱烈稽

14

附表：

編號	姓名	應有部分
1	黃國恭	20分之3
2	黃進興	5分之1
3	黃清恩	5分之1
4	黃正柱	5分之1
5	黃清泉	20分之3
6	黃世雄	60分之1
7	黃世文	60分之1
8	黃世華	60分之1
9	黃偉輔	20分之1

