

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1116號

原告 築田建設開發有限公司

法定代理人 陳志孝

訴訟代理人 陳正芳律師

被告 蘇志良

陳靜發

上列當事人間請求分割共有物事件，本院就其中分割共有物部分於民國115年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地(面積439.68平方公尺)分歸原告取得。
- 二、原告應給付被告如附表二所示之補償金額。
- 三、訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開規定，於有訴訟代理人時不適用之；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第173條前段、第175條第1項及第176條分別定有明文。查原告之法定代理人原為陳政勳，嗣於本件訴訟繫屬中變更為陳志孝，原告並具狀聲明承受訴訟等情，有原告提出之聲明承受訴訟狀及公司變更登記表資料在卷可稽（本院卷第257至269頁），核與前揭規定並無不合，應予准許。
- 二、次按二人以上於下列各款情形，得為共同訴訟人，一同起訴或一同被訴：一、為訴訟標的之權利或義務，為其所共同

01 者。二、為訴訟標的之權利或義務，本於同一之事實上及法律
02 上原因者。三、為訴訟標的之權利或義務，係同種類，而
03 本於事實上及法律上同種類之原因者，但以被告之住所在同
04 一法院管轄區域內，或有第4條至第19條所定之共同管轄法
05 院者為限，民事訴訟法第53條定有明文。又共同訴訟如欠缺
06 民事訴訟法第53條規定之要件，而被告有異議時，法院祇應
07 就各訴分別為辯論及裁判，不得因此而將各訴或其中之一訴
08 駁回（最高法院32年上字第1677號判決要旨參照）。是民事
09 訴訟法第53條規定之要件，僅為被告利益而設，屬民事訴訟
10 法第197條之責問事項，需待被告提出責問後，始得加以審
11 究，如被告有異議時，法院祇應就各訴分別為辯論及裁判，
12 不得因此駁回其中任一訴訟。本件原告起訴時，主張其為臺
13 南市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地)之共有人，
14 且黃宜惠所有門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷00號未
15 辦理保存登記建物(下稱系爭建物)無權占用系爭土地，故列
16 系爭土地共有人及黃宜惠為共同被告，以一訴同時請求法院
17 裁判分割系爭土地，及請求黃宜惠拆除系爭建物，將占用部
18 分土地返還原告及其他全體共有人等語(本院114年度南司調
19 字第63號卷【下稱調字卷】第11至21頁)，經核原告所為拆
20 屋還地及分割共有物之請求不符民事訴訟法第53條所定共同
21 訴訟之要件，並經黃宜惠表示：應先分割共有物完成，確定
22 系爭土地如何分割及分歸何人所有後，始得請求拆屋等語
23 (本院卷第79頁)，揆之前揭規定及說明，本院應就拆屋還地
24 及分割共有物部分分別為辯論及裁判，不得因此駁回其中任
25 一訴訟，併予敘明。

26 三、被告經合法通知，均無正當理由未於言詞辯論期日到場，核
27 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其
28 一造辯論而為判決。

29 貳、實體方面

30 一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表一
31 所示。系爭土地無不分割之約定，且依其使用目的，亦無不

01 能分割之情事，惟兩造未能就分割之方法達成協議，為便利
02 將來土地管理使用及經濟效益，爰依民法第823條第1項、第
03 824條規定，訴請分割系爭土地。另原告已取得系爭土地絕
04 大部分應有部分，為發揮系爭土地之最大經濟效用，請求將
05 系爭土地全部分歸原告，由原告依如附表二所示金額補償其
06 他共有人(下稱系爭方案)等語。並聲明：如主文第1、2項所
07 示。

08 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
09 述。

10 三、得心證之理由：

11 (一)原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分之比例如附表一
12 「應有部分」欄所示，兩造對於系爭土地並無不分割之協
13 議，亦無因物之使用目的致不能分割之情形，而系爭土地
14 上有系爭建物坐落等事實，業據其提出土地登記第1類謄本、
15 地籍圖謄本為證(調字卷第23頁，本院卷第271至273頁)，而
16 被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場陳述意見，亦未
17 提出任何書狀，是本院審酌卷附證據資料後，堪認原告主張
18 之上開事實為可採。

19 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
20 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
21 在此限，民法第823條第1項定有明文。故共有物依其使用目
22 的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得
23 隨時請求分割。查系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表
24 一所示，並無因物之使用目的而不能分割，或約定不分割之
25 情事，且就本件共有物分割事宜，前經本院臺南簡易庭進行
26 調解，惟調解不成立等情，經本院核閱本院114年度南司調
27 字第63號卷宗屬實，足徵兩造無法就系爭土地之分割方式達
28 成協議，是原告依前揭法律規定，提起本件訴訟請求裁判分
29 割系爭土地，即屬有據，應予准許。

30 (三)次按共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得依任何共
31 有人之聲請，命為以原物分配於各共有人。但各共有均受

01 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；原物
02 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
03 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
04 配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又裁判分割共
05 有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共
06 有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現
07 況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益等，而本
08 其自由裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或
09 分管約定之拘束（最高法院70年度台上字第3468號、93年度
10 台上字第1797號判決意旨參照）。

11 (四)經查，系爭土地面積為439.68平方公尺，兩造應有部分如附
12 表一所示，黃宜惠所有系爭建物占用系爭土地面積86.59平
13 方公尺，系爭建物目前無人居住等情，有系爭土地現況照
14 片、臺南市政府財政稅務局安南分局114年3月26日南市財安
15 字第1142403513號函及所附系爭建物稅籍登記證明書、土地
16 登記第1類謄本、勘驗測量筆錄、勘驗現場照片、臺南市安
17 南地政事務所114年9月2日南安地所二字第1140104482號函
18 及所附土地複丈成果圖在卷可稽(調字卷第97至99頁、本院
19 卷第65至67、83至97、105至107、271至273頁)。本院審酌
20 原告已取得系爭土地應有部分達1200分之1100，若按應有部
21 分比例分配系爭土地，被告分得土地面積亦不大，而有無法
22 充分利用分得土地之虞，況且，系爭建物坐落系爭土地上，
23 該建物並非系爭土地共有人任1人所有，目前並無人居住使
24 用，故與土地間並無因利用關係而應由共有人其中1人或數
25 人共有取得土地之特別情感因素存在；復衡以被告均經本院
26 通知未到庭，亦未提出任何書狀就分割方式表達其意願及方
27 案，故綜合上情，並斟酌系爭土地之型態、使用現況、整體
28 經濟效用及全體共有人之利害關係等一切情狀，認為系爭方
29 案將系爭土地分歸原告單獨取得，由原告依市價補償其他共
30 有人，得以最大程度發揮系爭土地之經濟效用，應屬符合公
31 平原則及全體共有人利益之最適當方案為可採。

01 (五)再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
02 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
03 有明文。查系爭土地依系爭方案分割後，除原告可獲分配原
04 物外，其餘共有人即被告則未分得土地，自應由分得土地之
05 原告以金錢補償未分得土地之被告。經本院囑託太宇不動產
06 估價師聯合事務所就系爭土地依照系爭方案分割後，原告應
07 補償被告之金額為何進行鑑定，鑑定結果為原告應分別補償
08 被告如附表二所示之金額，此有外附之估價報告書（下稱系
09 爭鑑價報告）可參。本院審酌該鑑定結果係不動產估價師針
10 對系爭土地政策面等一般因素、近鄰地區之土地建物利用情
11 形、公共設施與交通運輸概況、未來發展趨勢等區域因素，
12 採比較法、土地開發分析法等估價方法進行評估而提出之鑑
13 定意見，且製作之人與兩造間並無利害關係，應無偏頗之
14 虞，故認系爭鑑價報告之鑑定結果應屬適當且公允為可採，
15 是本院審酌上情，爰以上開鑑定結果為本件補償方式，亦即
16 原告應給付被告如附表二所示之補償金額。

17 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條規定，
18 請求分割系爭土地，應屬有據。併依系爭土地之使用現況、
19 應有部分比例各節，認以系爭方案將系爭土地原物分配與原
20 告，並由原告依附表二所示金額以金錢補償被告，為對兩造
21 公平並符經濟效益之分割方法，爰判決如主文第1項、第2項
22 所示。

23 五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
24 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
25 勝訴之當事人負擔其一部；共同訴訟人，按其人數，平均分
26 擔訴訟費用，但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，
27 法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第
28 80條之1、第85條第1項分別定有明文。查本件分割共有物事
29 件，原告與被告間實互蒙其利，且就系爭土地所受利益因權
30 利範圍比例而有不同，依此，本院認為本件第一審訴訟費用
31 由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔，

01 應為合理，並判決如主文第3項所示。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
03 5條第1項但書。

04 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日

05 民事第三庭 審判長法官 蘇正賢

06 法官 劉佳龍

07 法官 羅蕙玲

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日

14 書記官 曾美滋

15 附表一：

16

共有物：臺南市○○區○○段0000地號土地			
編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	築田建設開發有限公司	1200分之1100	1200分之1100
2	蘇志良	60分之1	60分之1
3	陳靜發	15分之1	15分之1

17 附表二：(幣別：新臺幣)

18

應補償人	受補償人	
原告	蘇志良	陳靜發
	351,840元	1,406,880元