

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1925號

原告 洪富得

訴訟代理人 方文賢律師

被告 洪榮基

訴訟代理人 洪陳秀花

被告 洪華田

洪勇吉

林照婕

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年5月19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58平方公尺)，分割如附圖二所示，即：編號甲1部分面積29平方公尺，分歸原告取得；編號乙1部分面積20平方公尺，分歸被告洪榮基取得，編號丙1部分面積9平方公尺，分歸被告洪華田取得。

二、兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地(面積1,243平方公尺)，分割如附圖二所示，即：編號甲部分面積237平方公尺，分歸原告取得；編號乙部分面積246平方公尺，分歸被告洪榮基取得；編號丙、丙2部分面積分別為150、107平方公尺，分歸被告洪華田取得；編號丁部分面積400平方公尺，分歸被告洪勇吉、林照婕，按應有部分各2分之1維持共有；編號戊部分面積103平方公尺，由兩造按原應有部分比例維持共有。

三、訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、被告洪華田、洪勇吉、林照婕經合法通知，均無正當理由未

01 於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情  
02 形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

03 二、原告主張：坐落臺南市○○區○○段0000○0000地號土地  
04 （下分稱系爭2042、2043土地，合稱系爭土地）為兩造所共  
05 有，應有部分比例如附表所示。系爭土地無不分割之約定，  
06 且依其使用目的，亦無不能分割之情事，惟兩造未能就分割  
07 之方法達成協議，為便利將來土地管理使用及經濟效益，爰  
08 依民法第823條第1項、第824條規定，訴請分割系爭土地。  
09 又系爭2043土地上現有門牌號碼臺南市○○區○○00號未辦  
10 理保存登記建物(即如臺南市佳里地政事務所114年9月19日  
11 法囑土地字第48900號土地複丈成果圖【下稱附圖一】編號B  
12 所示之建物，下稱系爭A屋)，及門牌號碼臺南市○○區○○  
13 00號未辦理保存登記建物(即如附圖一編號C1至C4所示之建  
14 物，下稱系爭B屋)，另有1棟無門牌號碼之未辦理保存登記  
15 建物(即如附圖一編號A所示之建物，下稱系爭C屋)，系爭A  
16 屋以前係由洪勇吉、林照婕使用，其等已搬遷至高雄居住，  
17 系爭B屋則由訴外人曾慶隆、曾慶祥一家使用，系爭C屋現無  
18 人使用，而系爭2042土地位在系爭2043土地之東側，為交通  
19 用地，且僅有分得系爭2043土地東側之共有人，才對系爭20  
20 42土地有實際利用需求，為兼顧土地使用現況及公平原則，  
21 併發揮土地之最大經濟效用，請求依共有人之應有部分比  
22 例，將系爭土地原物分割如臺南市佳里地政事務所115年3月  
23 10日法囑土地字第11000號土地複丈成果圖(下稱附圖二，該  
24 分割方案下稱系爭方案)所示等語。並聲明：如主文第1、2  
25 項所示。

26 三、被告方面：

27 (一)洪榮基表示：同意系爭方案等語。

28 (二)洪華田表示：同意系爭方案等語。

29 (三)洪勇吉、林照婕未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何  
30 聲明或陳述。

31 四、得心證之理由：

01 (一)查，系爭土地為兩造所共有，應有部分之比例如附表「應有  
02 部分」欄所示，系爭土地使用分區均為鄉村區，系爭2042土  
03 地使用地類別為交通用地、系爭2043土地使用地類別為乙種  
04 建築用地，兩造對於系爭土地並無不分割之協議，亦無因物  
05 之使用目的致不能分割之情形，惟因二地使用性質不同，不  
06 得辦理合併分割等事實，有系爭土地登記第1類謄本、地籍  
07 圖謄本、臺南市佳里地政事務所114年9月22日所測量字第11  
08 40106332號函附卷可稽(本院114年度營司調字第59號卷【下  
09 稱調字卷】第113至121頁，本院卷第35頁)，且為原告及洪  
10 榮基、洪華田所不爭執，而洪勇吉、林照婕經合法通知，未  
11 於言詞辯論期日到場陳述意見，亦未提出任何書狀，依民事  
12 訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，應視同自認，是此  
13 部分事實，堪予認定。

14 (二)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，民法第823條第1項定有明文。故共有物依其使用目  
17 的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得  
18 隨時請求分割。查系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表  
19 所示，並無因物之使用目的而不能分割，或約定不分割之情  
20 事，且就本件共有物分割事宜，前經本院柳營簡易庭以114  
21 年度營司調字第59號分割共有物事件進行調解，惟調解不成  
22 立等情，經本院核閱上開調解卷宗無訛，足徵兩造無法就系  
23 爭土地之分割方式達成協議，是原告依前揭法律規定，提起  
24 本件訴訟請求裁判分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

25 (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  
26 有人之聲請，命為以原物分配於各共有人。但各共有均受  
27 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；原物  
28 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；  
29 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分  
30 配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又裁判分割共  
31 有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共

01 有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現  
02 況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益等，而本  
03 其自由裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或  
04 分管約定之拘束（最高法院70年度台上字第3468號、93年度  
05 台上字第1797號判決意旨參照）。

06 (四)經查，系爭2042、2043土地面積分別為58、1,243平方公  
07 尺，系爭2043土地上有系爭A、B、C屋，系爭A屋之稅籍登記  
08 人為洪勇吉、林照婕(持分比率各2分之1)，系爭B屋稅籍登  
09 記人為曾憲清、洪郡，系爭B屋尚包含獨立儲藏室1間(即如  
10 附圖一編號C3、C4所示部分)，該儲藏室部分坐落在系爭204  
11 2土地上，系爭C屋以前由曾姓家人作為儲物、娛樂使用，現  
12 屋頂遭颱風吹飛，已無法遮蔽風雨，系爭A、C屋與系爭B屋  
13 中間則為私設道路(即如附圖一編號D所示部分)，系爭2042  
14 土地位在系爭2043土地之東側，臨路且一部分土地作為巷道  
15 通行使用等情，有勘驗測量筆錄、勘驗現場照片、臺南市佳  
16 里地政事務所114年12月10日所測量字第1140109210號函及  
17 所附附圖一、土地建物查詢資料、系爭A、B屋稅籍證明書及  
18 房屋平面圖在卷可參(本院卷第91至115、191至194頁、調字  
19 卷第71至98頁)。本院審酌系爭A屋為洪勇吉、林照婕共有，  
20 且彼此間有親戚關係，令其等就該房屋坐落之土地維持共有  
21 狀態，待日後商議定其使用方式，無損土地之利用及價值，  
22 可認有民法第824條第4項得維持共有之情形，系爭B屋之使  
23 用人則並非系爭土地之共有人，而系爭C屋已破敗無人使  
24 用，無任何共有人因土地利用關係而產生之特別情感因素存  
25 在，以及僅有分得系爭2043土地東側之共有人始對系爭2042  
26 土地有實際利用需求等情形，暨原告、洪華田及洪榮基均表  
27 示同意系爭方案等語(本院卷第146至147、200至201頁)，並  
28 斟酌系爭土地之型態、使用現況、臨路情形、各共有人應有  
29 部分比例、整體經濟效用及全體共有人之利害關係等一切情  
30 狀，認為依系爭方案分割後，各共有人取得之土地尚屬方正  
31 完整，亦得利用道路通行，足以最大程度發揮系爭土地之經

01 濟效用，應屬符合公平原則及全體共有人利益之最適當方案  
02 為可採。

03 (五)另系爭土地因使用地性質不同而不得合併分割，惟兩地相鄰  
04 且價值相當，系爭2042土地為交通用地，面積僅58平方公尺  
05 等情，有系爭土地第1類登記謄本及地籍圖謄本在卷可參(調  
06 字卷第113至121頁)，系爭方案已考量兩造依應有部分比例  
07 而得合計取得之系爭土地面積，故系爭2042土地雖僅分配予  
08 原告、洪華田、洪榮基三人，然洪勇吉、林照婕已取得系爭  
09 2043土地相應面積以為補償，爰不另為補償之諭知，併此敘  
10 明。

11 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條規定，  
12 請求分割系爭土地，應屬有據。併依系爭土地之使用現況、  
13 應有部分比例各節，認以系爭方案為原物分配，且互不找  
14 補，為對兩造公平並符經濟效益之分割方法，爰判決如主文  
15 第1、2項所示。

16 六、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
17 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
18 勝訴之當事人負擔其一部；共同訴訟人，按其人數，平均分  
19 擔訴訟費用，但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，  
20 法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第  
21 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  
22 件，原告與被告間實互蒙其利，依此，本院認為本件第一審  
23 訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例  
24 負擔，應為合理，並判決如主文第3項所示。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8  
26 5條第1項但書。

27 中 華 民 國 115 年 6 月 9 日  
28 民事第三庭 法 官 羅蕙玲

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴

01 審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 6 月 9 日

03 書記官 吳姿誼

04 附表：

05

臺南市○○區○○段0000○0000地號土地			
編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	洪勇吉	6分之1	6分之1
2	洪華田	9分之2	9分之2
3	洪榮基	9分之2	9分之2
4	洪富得(原告)	9分之2	9分之2
5	林照婕	6分之1	6分之1

06 附件：

07 附圖一：臺南市佳里地政事務所114年9月19日法囑土地字第4890  
08 0號土地複丈成果圖(現況位置圖)

09 附圖二：臺南市佳里地政事務所115年3月10日法囑土地字第1100  
10 0號土地複丈成果圖(分割方案圖)