臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

108年度營簡字第417號

原　　告　莊明哲
訴訟代理人　王進輝律師
被　　告　黃慶芳
訴訟代理人　陳碧祥
　　潘俊吉
被　　告　長德實業股份有限公司
法定代理人　莊勇一
被　　告　陳正性
訴訟代理人　陳光明
被　　告　黃美麗
　　黃蕙蓮
　　黃舜華
　　黃舜蓁
　　林家全
　　林毓杰
　　林毓芊

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國109 年1 月8 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○○號土地，面積二百二十八點九六平方公尺土地，應分割如附表一所示。

原告、被告陳正性應補償被告黃慶芳如附表三所示之金額。

訴訟費用由兩造按如附表二所示之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告長德實業股份有限公司（下稱長德公司）、陳正性、黃美麗、黃蕙蓮、黃舜華、黃舜蓁、林家全、林毓杰、林毓芊（下稱黃美麗等7 人）均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落臺南市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系

爭土地）為兩造所有，應有部分各如附表二所示。系爭土地並無存有不能分割之情事，或以契約訂有不分割之期限，然兩造無法達成自行分割之協議，為此，依民法第823 條規定，請求分割系爭土地如附表一即臺南市佳里地政事務所民國108 年7 月22日法囑土地字第40100 號收件之土地複丈成果圖（下稱附圖）所示，復依附表三之補償方式，以金錢補償被告黃慶芳等語。並聲明：㈠系爭土地應分割如附圖方案所示。㈡原告、被告陳正性應補償被告黃慶芳如附表三所示之金額。

三、被告則以：

㈠被告黃慶芳略以：同意原告主張之分割方案及補償方式等語。

㈡被告陳正性則以：希望分得與其所有於系爭土地西側土地相鄰即如附圖編號B 部分土地，分得土地面積與其就系爭土地之應有部分換算面積相符即可等語。

㈢被告長德公司、黃美麗等7 人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何主張或陳述。

四、得心證之理由：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。民法第823 條第1 項定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割（最高法院19年上字第1853號判例意旨可參）。

㈡經查，系爭土地為兩造所有，應有部分各如附表二所示，業據原告提出系爭土地之地籍圖、都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、第一類登記謄本各1 份為證（見本院卷第33頁至第35頁、第205 頁至第212 頁）。次查，原告主張系爭土地並無物之使用目的不能分割或以契約訂有不分割之期限，且無不分割之約定，為到庭之被告所不爭執，另其餘被告並未到庭，亦未提出書狀表示意見。此外，本院復

查無系爭土地有民法第823 條第1 項但書不能分割之情形。從而，原告依上開規定，訴請分割系爭土地，洵屬有據，應予准許。

㈢再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824 條第1 項、第2 項第1 款、第3 項、第4 項分別定有明文。復按法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724 號判決參照）。又按法院裁判分割為形成之訴，關於定分割方法，固應由法院依職權為公平之裁量，採取最適當之方法為分割，以符合共有人之利益，不受共有人所主張分割方法之拘束，惟共有物之分割，既採原物分割為原則，如原物分配有事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，始得為全部原物分配以外之上述三種分配方法。

㈣經查，本件分割共有物事件前經起訴時經本院訂期調解，然然因被告對於分割方案之意見不一，且有部分共有人未到，致調解無法成立，堪認兩造就系爭土地確已無法以協議方式分割。次查，系爭土地呈現長條狀，位於臺南市○○區○○路○○○ 號前路旁，南側自中山路與新興街交叉口，沿中山路向西北延伸至臺南市○○區○○路○○○ 號前等情，業據本院會同臺南市佳里地政事務所地政人員到場履勘，並囑託地政人員測量屬實，有本院勘驗筆錄1 份、現況照片1 張、臺南市佳里地政事務所108 年9 月30日所測量字第1080090710號

函檢附之附圖1 份在卷可憑（見本院卷第237 頁至241 頁、第249 頁），此部分事實，自堪以認定。本院審酌：原告提出如附圖所示之分割方案，各共有人所取得之土地位置及周邊環境相近，對外均有可通行之道路，分割後之土地亦屬完整，要無面積狹小或無法鄰路等不便利用之情形，且原告主張分得之如附圖編號D 部分，面寬與訴外人即原告配偶蔡淑靜所有之臺南市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭26地號土地）相對，其間雖隔有中華民國所有，由臺南市西港區公所管理之臺南市○○區○○段○○○ ○○ ○號土地、訴外人臺灣嘉南農田水利會所有之臺南市○○區○○段○ ○號土地，但蔡淑靜已因有建築工廠需求，經臺灣嘉南農田水利會同意架設橋涵通行使用，有分割示意圖影本1 份、土地登記第一類謄本1 份、都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書列印1 份、土地登記第二類謄本2 份、臺灣嘉南農田水利會103 年4 月14日嘉南管字第1030004818號函影本1 份在卷可參（見本院卷第21頁、第39頁至第49頁），可知使原告分得附圖編號D 部分土地，係有助於系爭26地號土地之整體規劃運用。且被告陳正性分得如附圖編號B 部分土地、被告黃慶芳分得如附圖編號E 部分，均與其等於履勘期日陳稱希望分得之位置相符（見本院卷第237 頁）。又被告黃美麗等7 人之應有比例甚微，倘再予以原物分割，各自分歸之土地面積過於狹小，然考量其等均係因繼承取得系爭土地之應有部分，彼此間存有親戚關係，是令其等取得如附圖編號C 部分土地並維持共有狀況，應有助於其等自行協商運用所分得之土地，而有民法第824 條第4 項得維持共有之情形。另被告長德公司取得如附圖編號A 部分之土地，亦難謂對其有何明顯不利之情形。綜上，應認原告主張如附圖所示之方割方法，係最符合經濟效用及全體共有人之利益之分割方案，而為妥適。

㈤再按，法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中

有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。關於共有物之分割，如依原物之數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，依其價值按其應有部分比例分配，仍不失為以原物分配於各共有人，否則不顧慮經濟上之價值，一概按其應有部分核算之原物數量分配者，將顯失公平，惟依其價值按應有部分比例分配原物，如有害經濟上之利用價值者，應認有民法第824 條第3 項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，得以金錢補償之（最高法院57年台上字第2117號、63年台上字第2680號判例要旨參照）。本院認系爭土地以如附圖所示之方案分割，乃最符合土地利用及經濟效益之分割方式，業如前述，但考量編號B 、D 、E 部分之土地面積，並非完全依原有之應有部分比例受分配，則原告、被告陳正性取得之土地面積，已超出其應有部分比例所應分得，被告黃慶芳所取得者，則未達其應有部分比例，為求公允，應有依民法第824 條第3 項規定，命原告、被告陳正性各對被告黃慶芳金錢補償之必要。爰參酌系爭土地於本件起訴時之公告現值，命原告、被告陳正性各依其實際取得及應取得之面積，換算其應有部分比例，分別以詳如附表三所示之金錢補償應受補償之被告黃慶芳，以衡平分割後他共有人本於其應有部分取得面積之經濟價值落差。

㈥另按末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824 條之1 第1 項、第2 項規定甚明。是關於抵押權移存於抵押人所分得部分，祇須符合民法第824 條之1 第2 項但書各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明。經查，被告長德公司於96年12月12日將其就系爭土地之應有部分440 分之108 ，設定擔保債權總

金額為新臺幣50,000,000元之最高限額抵押權予訴外人花旗（台灣）商業銀行股份有限公司（下稱花旗銀行，抵押權則稱系爭抵押權）。嗣花旗銀行經本院於審理程序告知訴訟未到庭，僅於調解時到庭並具狀表示不同意轉載，亦未聲明參加訴訟，有送達證書2 紙、民事答辯狀1 份在卷可查（見本院卷第87頁、第279 頁、第295 頁至第297 頁），揆之前揭規定，該受訴訟告知人之抵押權，應僅得轉載於抵押義務人即被告長德公司所分得之部分，併此敘明。

五、綜上所述，原告本於共有人之地位，依民法第823 條第1 項規定，請求分割系爭土地，應屬有據。併審酌系爭土地之使用狀況、應有部分比例、兩造之利益及意願等一切情形後等節，認應依以原告所提附圖之方案為原物分配，復由原告、被告陳正性分別對被告黃慶芳為附表三所示之金錢補償，始為對兩造公平並符經濟效益之分割方法，爰判決如主文第1項、第2 項所示。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明文。本件乃因分割共有物涉訟，共有物分割方法係考量全體共有人利益所定，兩造均同受其利，若全由一造或敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰依前開說明，審酌兩造就系爭土地之應有部分比例及本件訴訟乃原告所提起，認本件訴訟費用應按兩造之應有部分比例，各負擔如附表二所示。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436 條第2 項、第385 條第1 項前段、第80條之1 ，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　22　　日

柳營簡易庭　法　官　徐安傑

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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　22　　日

書記官　吳宣穎

附表一（即臺南市佳里地政事務所108 年7 月22日法囑土地字第00000 號收件之土地複丈成果圖所示之方案）：

附圖編號	土地面積（平方公尺）	分割方式
A部分	56.2	分歸被告長德實業股份有限公司取得
B部分	88.87	分歸被告陳正性取得
C部分	24.28	分歸被告黃美麗、黃蕙蓮、黃舜華、黃舜蓁、林家全、林毓杰、林毓芊取得並依原有比例維持分別共有（即被告黃美麗、黃蕙蓮、黃舜華、黃舜蓁各為5 分1 ；被告林家全、林毓杰、林毓芊各為15分之1 ）
D部分	44.07	分歸原告莊明哲取得
E部分	15.54	分歸被告黃慶芳取得

附表二：

編號	土地共有人	應有部分比例（即訴訟

（續上頁）

		費用負擔之比例）
1	原告莊明哲	33分之4
2	被告黃慶芳	55分之8
3	被告長德實業股份有限公司	110 分之27
4	被告陳正性	55分之21
5	被告黃美麗	330 分之7
6	被告黃蕙蓮	330 分之7
7	被告黃舜華	330 分之7
8	被告黃舜蓁	330 分之7
9	被告林家全	990 分之7
10	被告林毓杰	990 分之7
11	被告林毓芊	990 分之7

附表三：（本院按：參見本院卷第321 頁即原告108 年12月10日陳報狀所附附表，除附表編號B 之原有持分面積87.42 平方公尺，誤載為88.87 平方公尺外均引用）

應補償人	應有部分換算面積	實際分得面積（平方公尺）	增減面積（平方公尺）	應補償被告黃慶芳之金額（新臺幣）
被告陳正性	87.42平方公尺	88.87平方公尺	1.45平方公尺	20,590元
原告莊明哲	27.76平方公尺	44.07平方公尺	16.31 平方公尺	231,602 元
【計算式：應有部分換算面積＝228.96平方公尺x應有部分比例】 【計算式：應補償金額＝（應有部分面積－分得面積）x每平方公尺 14,200 元】				