

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度重訴字第176號

原告 王建宏
訴訟代理人 裘佩恩律師
王盛鐸律師
楊志凱律師
被告 王顏（即王彥）
王澄貴

兼上一人
訴訟代理人 王秋琪
被告 王福源
訴訟代理人 蘇陳俊哲律師
被告 東賢建設有限公司
法定代理人 楊雯瑛

被告 王秋惠即王進興之承受訴訟人

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國109年9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（面積1007.52平方
公尺）、1146地號（面積553.68平方公尺）土地，分割如附圖三
所示，即：

(一) 348地號土地部分：

編號甲部分（面積412.70平方公尺）分歸兩造按原應有部分比
例保持共有；

編號戊部分（面積206.99平方公尺）分歸原告、被告東賢建設
有限公司按原應有部分比例保持共有；

編號丁部分（面積148.71平方公尺）分歸被告王顏（即王彥）
取得；

編號丙部分（面積148.70平方公尺）分歸被告王福源取得；

編號乙部分（面積90.42平方公尺）分歸被告王澄貴、王秋琪
、王秋惠按原應有部分比例保持共有。

(二) 1146地號土地部分：

編號癸部分（面積134平方公尺）分歸原告取得；
編號庚部分（面積134平方公尺）分歸被告王澄貴、王秋琪、
王秋惠按原應有部分比例保持共有；
編號辛部分（面積134平方公尺）分歸被告王福源取得；
編號壬部分（面積134平方公尺）分歸王顏（即王彥）取得；
編號己部分（面積17.68平方公尺）分歸兩造按原應有部分比
例保持共有。

兩造應補償與應受補償之金額詳如附表二所示。

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、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴時聲明原係請求：「一、原告與被告王顏、王澄貴、王進興、王福源、王秋琪、東賢建設有限公司（下稱東賢公司）共有臺南市○○區○○○段○○○○號土地（面積1007.52平方公尺），請准依調解卷第17頁附圖編號A、B所示方案分割。二、原告與被告王顏、王澄貴、王進興、王福源、王秋琪共有臺南市○○區○○○段○○○○○號土地（面積553.68平方公尺），請准依調解卷第17頁附圖編號C、D所示方案分割。」嗣於訴訟繫屬中迭為聲明之變更，終於民國108年10月22日以民事陳報狀將訴之聲明更正為如本院卷(二)第105頁附圖5.所示，並經本院囑託臺南市歸仁地政事務所繪製土地複丈成果圖（下稱附圖一），核與前揭規定相符，應予准許。

二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。本件被告王進興於訴

01 訟繫屬中之108年3月11日死亡，其繼承人係王秋惠，有戶籍
02 謄本在卷可稽，經原告依民事訴訟法第175條第2項規定，提
03 出書狀聲明由王秋惠承受本件訴訟，核與上開規定相符，應
04 予准許。

05 三、除被告王福源於最後言詞辯論期日到場外，其餘被告經合法
06 通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第
07 386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為
08 判決。

09 貳、實體方面：

10 一、原告起訴主張：

11 (一)坐落臺南市○○區○○○段○○○○號（面積1007.52平方公尺
12 ）、1146地號（面積553.68平方公尺）之土地（下合稱系爭
13 土地）為兩造所共有，應有部分比例詳如附表一所示；因兩
14 造對於系爭土地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的致
15 不能分割之情形，惟無法達成分割之協議，爰依民法第823
16 條第1項、第824條第1、2、4項之規定，請求裁判分割。又
17 系爭348、1146地號土地之使用現況分別詳如附圖四、五所
18 示，為避免與被告就分割方法產生過大紛爭、便利土地進行
19 整體利用開發之計畫，並考量系爭1146地號土地現有道路預
20 留之面積已足夠通行使用及其右側同段305地號土地為原告
21 所有，爰主張如附圖一所示之分割方案，並認系爭土地分割
22 後應依鑑定人所為之鑑定價格互補差價。

23 (二)針對被告王澄貴、王秋琪、王秋惠所提出如附圖三所示之分
24 割方案，茲表示意見如下：

25 1.系爭348地號土地部分，若依被告王秋琪等所主張如附圖
26 三所示之分割方案，編號丙、丁形狀最為方正，理論上應
27 有價值較高而需找補差價之問題，則對其他共有人尤其是
28 位置臨路最遠、形狀最不适合利用之編號戊部分，即原告
29 與被告東賢公司最為不利，故該分割方案並非公允，顯不
30 可採。

31 2.系爭1146地號土地部分，依被告王秋琪等所主張如附圖三

01 所示之分割方案，就原告主張分得之位置，基本上相同，
02 差別只在於是否單獨所有或與他人共有，故原告就此部分
03 並無意見。

04 3. 又被告王秋琪等雖抗辯：依原告前曾於本院卷(二)第16頁所
05 主張之分割方案，系爭1146地號土地編號E部分如由被告
06 王福源單獨取得，因為臨路出口狹小，倘寬度不足4公尺
07 ，不能建築使用，對被告王福源已屬不當，且需負擔被闢
08 為道路之土地損失云云。惟若依原告前曾主張之上開分割
09 方案，編號E部分根本無庸預留既存道路，以現存道路扣
10 除如附圖五所示編號1146(1)部分面積作為道路使用，仍綽
11 綽有餘，並不會發生編號E部分臨路出口狹小問題，是被
12 告王秋琪等此部分之抗辯，應屬誤會。

13 4. 被告王秋琪等於原告提起本件訴訟前，早已與被告東賢公
14 司就系爭348地號土地簽立不動產買賣契約，並於契約中
15 約定被告王秋琪、王澄貴、訴外人王進興應配合被告東賢
16 公司分割共有物之作業，被告東賢公司亦陸續於108年2月
17 1日前支付買賣價金新臺幣（下同）1,147,832元。嗣被告
18 東賢公司訴請被告王澄貴、王秋琪、王秋惠移轉所有權登
19 記、給付違約金等（本院108年度訴字第1326號），詎被
20 告王澄貴、王秋琪、王秋惠再向本院提出最新分割方案，
21 實有違契約誠信原則；且因原告、被告東賢公司就系爭
22 348地號土地有合併為整體規劃而興建不動產之計畫，且
23 透過與被告王澄貴等之買賣契約方式，本欲待本件分割共
24 有物訴訟事件確定後連同被告王澄貴、王秋惠、王秋琪取
25 得土地部分一併規劃處理，故若任由被告王澄貴、王秋琪
26 、王秋惠主張其屬意如附圖三所示之分割方案，屆時倘本
27 院上開另案訴訟勝訴確定，將徒增原告與被告東賢公司合
28 併規劃開發之困難。

29 (二)並聲明：兩造共有之系爭348地號（面積1007.52平方公尺）
30 、1146地號（面積553.68平方公尺）之土地，分割如附圖一
31 所示。

01 二、被告等之抗辯：

02 (一)被告王福源部分：

03 1.系爭土地應採如附圖二所示之分割方案，亦即：

04 (1)系爭348地號土地部分：編號甲部分為出入方便，留為
05 共有道路，由兩造按原比例繼續保持共有；編號乙部分
06 分歸原告及被告東賢公司共有取得，以利渠等兩人與相
07 鄰同段282地號土地合併開發，且因利益可期，應無原
08 告所稱「位置臨路最遠，形狀最不適合利用」之情形；
09 編號丙部分分歸被告王顏單獨取得；編號丁部分分歸被
10 告王福源單獨取得；編號戊部分分歸被告王澄貴、王秋
11 琪、王秋惠共有取得，因該部分呈現三角形，顯較不適
12 合利用，然渠等均就價值找補問題未置一詞，是原告主
13 張價值找補，顯尚無可採。此外，系爭348地號土地分
14 割後兩造取得之土地均有面臨道路，價值相當，是被告
15 認無鑑價找補之必要。

16 (2)系爭1146地號土地部分：編號己部分分歸原告單獨取得
17 ；編號庚部分分歸被告王澄貴、王秋琪、王秋惠共有取
18 得；編號辛部分分歸被告王福源單獨取得；壬編號部分
19 分歸被告王顏單獨取得；編號癸部分留為共有道路，因
20 其西北角處有面積17.68平方公尺已被闢為道路供公眾
21 通行，是此部分應由兩造按原比例繼續保持共有。

22 2.並聲明：原告之訴駁回。

23 (二)被告王澄貴、王秋琪、王秋惠部分：

24 1.系爭土地應採如附圖三所示之分割方案：

25 (1)系爭348地號土地之西側邊界土地，由南至北已被闢為
26 道路並鋪設柏油路面，供公眾通行，是如附圖三所示編
27 號甲部分應留設為共有道路，由兩造按原有比例繼續保
28 持共有。至該土地其餘部分則分割為編號乙、丙、丁、
29 戊四塊，其中編號乙部分分歸被告王秋琪、王秋惠、王
30 澄貴共有取得，編號丙、丁部分依序分歸被告王福源、
31 王顏各單獨取得，編號戊部分則分歸原告及被告東賢公

01 司共有取得。

02 (2) 系爭1146地號土地之西北角土地被闢為道路，並鋪設柏
03 油（詳如附圖五所示，面積17.68平方公尺），供大眾
04 通行，是如附圖三所示編號己部分應留設為共有道路，
05 由兩造按原比例仍繼續保持共有。至該土地其餘部分，
06 則分割為庚、辛、壬、癸四塊，其中編號庚部分分歸王
07 秋琪、王秋惠、王澄貴共有取得，編號辛、壬部分依序
08 分歸被告王福源、王顏各單獨取得，癸部分則歸分割原
09 告取得。

10 2. 原告前曾主張將系爭1146地號土地分割成如本院卷(二)第16
11 頁所示編號E、F兩塊，並以該編號E部分分歸被告王福源
12 單獨取得，編號F部分分歸原告及被告王秋琪、王秋惠、
13 王顏、王澄貴、王顏共有取得。惟被告認編號E部分臨路
14 出口狹小，倘其寬度不足4公尺，根本不能作為建築使用
15 ，對分得該部分之被告王福源而言，已屬不當，抑且任由
16 其自行負擔被闢為道路之土地損失，尤有不公。從而，系
17 爭1146地號土地依被告主張之方法為分割，誠至臻妥適。

18 3. 並聲明：原告之訴駁回。

19 (三) 被告東賢建設公司部分：同意原告所主張如附圖一所示之分
20 割方案。並聲明：原告之訴駁回。

21 (四) 被告王顏（即王彥）部分：未於言詞辯論期日到場，亦未提
22 出書狀表示意見。

23 三、本院得心證之理由：

24 (一) 按共有人除共有物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之
25 期限外，得隨時請求分割共有物；共有物之分割，依共有人
26 協議之方法行之，分割之方法不能協議決定者，法院得因任
27 何共有人之請求，命為以原物分配於各共有人，民法第823
28 條第1項前段、第824條第1項、第2項第1款前段分別定有明
29 文。本件原告主張兩造共有系爭土地（應有部分詳如附表一
30 所示），並無不能分割之情形，且共有人又無不分割之特約
31 ，然對於分割方法迄未能達成協議等情，業據原告提出系爭

土地登記謄本、地籍圖謄本為憑，且為被告所不爭執，揆諸前揭規定，原告請求分割系爭土地，於法自屬有據。

(二)次按以原物為分配時，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4項亦定有明文。而分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，或部分當事人因繼承關係須就分得之土地保持共同共有者，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院92年度台上字第1534號、91年度台上字第407號裁判參照）。本件原告、被告東賢公司就系爭348地號土地部分，及被告王澄貴、王秋琪、王秋惠就系爭348、1146地號土地部分，於本院審理中，既均已各自陳明願於分割後就取得之土地保持共有，依前揭說明，於法自無不合；另兩造所主張之分割方案中之有關留作道路部分（即附圖一、二、三編號甲部分、附圖二編號癸、附圖三編號己部分），其使用目的既係為供通行，自應由取得該部分土地之共有人按其原應有部分比例保持共有。

(三)再按法院定共有物分割之方法，應斟酌共有人之利害關係、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29年上字第1792號判例、69年度台上字第3100號、81年度台上字第16號判決參照）：

- 1.查系爭348地號土地之西側即附圖四所示編號B部分為柏油路（面積374.04平方公尺）、編號C、D分別為池塘（面積25.42平方公尺）、草皮（13.24平方公尺），東側即附圖四所示編號A部分則為一空地（面積594.82平方公尺）；另系爭1146地號土地上有如附圖五所示編號1146(1)之道路（面積17.68平方公尺）等情，業經本院履勘現場並囑託地政人員繪製如附圖四、五所示之複丈成果圖在卷可稽，並有現場照片足憑，復為兩造所不爭執，堪認為真實。
- 2.就系爭348、1146地號土地應如何分割，兩造共提出三方

案（即原告主張之附圖一、被告王福源主張之附圖二及被告王澄貴、王秋琪、王秋惠主張之附圖三），茲就該三方案之妥適與否分述如下：

(1) 系爭348地號土地部分：

①觀諸兩造所提出之方案，均主張如附圖四所示編號B、C、D部分之土地，因目前係為柏油路、池塘及草皮，故留作通路，並由兩造按原應有部分比例保持共有；另系爭348地號土地之北方，因緊臨原告及被告東賢公司所有之同段282地號土地，故分割後由原告及被告東賢公司按原應有部分比例取得，是該二部分之土地分割後由何人取得，於兩造間並無爭執，先予敘明。

②系爭348地號土地之南方土地，雖緊臨道路，然因分割後之地形將呈現三角形，並不利於使用，是該部分土地分割後由何人取得，自需考量共有人之意願，而共有人中除了被告王澄貴、王秋琪、王秋惠外，並無其他共有人願意取得該部分之土地，且被告王福源並明示其不願意取得該部分之土地，是本院認該部分之土地由被告王澄貴、王秋琪、王秋惠取得，較為適宜。

③而原告雖主張如附圖一所示之方案，然因被告王福源並不願意取得該圖編號丁部分，且被告王澄貴、王秋琪、王秋惠則願意取得該丁部分，於不衝突的情況下，自應尊重當事人之意願，則原告所主張之方案自不可採，而應以被告王福源或被告王澄貴、王秋琪、王秋惠所主張之附圖二或三之方案（該二方案就系爭348地號土地之主張相同）較為可採。

④至原告另主張被告王秋琪等與被告東賢公司就系爭348地號土地已簽立不動產買賣契約，並於契約中約定被告王秋琪、王澄貴、訴外人王進興應配合被告東賢公司分割共有物之作業云云，惟縱原告之主張為真

實，然該約定亦僅能拘束契約當事人，並無拘束法院之效力，且被告王澄貴、王秋琪、王秋惠縱有違約情事，亦僅係應負債務不履行之責任，尚難拘束被告王秋琪等之訴訟實施權；況被告東賢公司與被告王澄貴、王秋琪、王秋惠間之訴訟，亦經本院以108年度訴字第1326號民事判決駁回東賢公司之請求，有該判決在卷可稽，是原告此部分之主張尚難憑採。

(2) 系爭1146地號土地部分：

① 系爭1146地號土地之西方如附圖五所示編號1146(1)部分（面積17.68平方公尺）目前為道路，除了原告以外，被告王福源、王澄貴、王秋琪、王秋惠均主張該部分之土地應留作通路並由共有人按原應有部分比例保持共有，本院審酌該部分土地之地形呈現三角形，本不利於利用，且原告又不願意取得該部分土地，顯將不利益分配予無意願之共有人，是原告主張依附圖一所示之方案分割，自非妥適。

② 觀諸附圖二、三分割方案之差異，僅就被告王顏（即王彥）與被告王澄貴、王秋琪、王秋惠取得之位置互換，並不影響其他共有人，則於此狀況下，自應考量被告王澄貴、王秋琪、王秋惠之意願，而應依附圖三所示之方案分割，較為妥適。

(四) 又按以原物為分配時，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，民法第824條第3項亦定有明文。且共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。是以原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。而所謂金錢補償，係指依原物之市場交易價格予以補償而言。依前所述，本

01 院雖認系爭土地應依如附圖三所示之方案分割，然因該分割
02 方案，各共有人並未依原應有部分比例取得分割之土地，且
03 因分得之位置不同、地形是否方正不一，自有可能有價值之
04 差異，是分割後各共有人應如何補償乙節，業經本院指定長
05 信不動產估價師聯合事務所為鑑定人，並經鑑定人劉生泉鑑
06 定後認如依附圖三所示之方案分割系爭土地，被告王顏（即
07 王彥）、王福源應各給付被告王澄貴、原告、被告王秋琪、
08 東賢公司、王秋惠如附表二所示之金額，此有該報告書（第
09 74頁）在卷可憑，是本院審酌系爭土地之價格、目前之經濟
10 景氣及前開鑑定報告之意見，認依如附圖三所示之方案分割
11 系爭土地，兩造應互相補償之金額各如附表二所示。

12 四、綜上所述，原告主張兩造並無不分割之特約，又無不能分割
13 之情事，既為被告所不爭執，自屬可信，是原告訴請裁判分
14 割系爭土地，於法自無不合。本院審酌兩造之應有部分之比
15 例、使用現狀、經濟效益及兩造之意願等情，認被告王澄貴
16 、王秋琪、王秋惠所主張如附圖三所示之分割方案符合公平
17 原則，並兼顧共有人之利益及意願，爰採為本件之分割方法
18 ，並認兩造應以如附表二所示之金錢互為補償。

19 五、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；因共有物分割、經界
20 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
21 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一
22 部；民事訴訟法第78條、第80條之1分別定有明文。查分割共
23 有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何種分割方案較
24 能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當
25 之分割方法。本件原告請求分割共有物，因兩造均獲得利益
26 ，如僅由敗訴之被告負擔，本院認為顯失公平，爰依兩造獲
27 得之利益及就系爭土地應有部分之比例確定訴訟費用之負擔
28 如判決如主文第3項所示。

29 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
30 第80條之1、第385條第1項前段，判決如主文。

31 中 華 民 國 109 年 9 月 22 日

民事第二庭 法官 洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（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 9 月 22 日

書記官 林政良

附表一：各共有人所有系爭348、1156地號土地之應有部分比例及訴訟費用分擔比例

編號	土地所有權人	應有部分比例		訴訟費用負擔比例
		八甲東段348地號	八甲東段1146地號	
1.	被告王顏 (即王彥)	4分之1	4分之1	24/100
2.	被告王澄貴	1500分之76	12分之1	7/100
3.	原告王建宏	500分之76	4分之1	21/100
4.	被告王福源	4分之1	4分之1	24/100
5.	被告王秋琪	1500分之76	12分之1	7/100
6.	被告王秋惠	1500分之76	12分之1	7/100
7.	被告東賢建設 有限公司	250分之49		10/100

附表二：各共有人相互找補金額

應受補償之人暨金額	被告 王澄貴	原告 王建宏	被告 王秋琪	被告 東賢建設 有限公司	被告 王秋惠	合計
應付補償之人暨金額						
被告王顏（即王彥）	15,722元	167,195元	15,722元	304,649元	15,722元	519,010元
被告王福源	26,584元	282,715元	26,584元	515,135元	26,584元	877,602元
合計	42,306元	449,910元	42,306元	819,784元	42,306元	1,396,612元