

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1894號

原告 吳永信
訴訟代理人 許世烜律師
楊家明律師
葉賢賓律師
被告 蔡吳金珠

0000000000000000
訴訟代理人 蔡秉吟
被告 吳永欽
宋金順

上一人
訴訟代理人 莊永隆

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年9月22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000地號土地(面積602.55平方公尺)，分割如附圖所示，即：編號A部分面積121.06平方公尺由兩造依附表一所示應有部分比例維持共有；編號B部分面積121.01平方公尺分歸原告與被告吳永欽依應有部分比例各2分之1比例維持共有；編號C1、C2部分面積分別為84.39、88.09平方公尺分歸被告蔡吳金珠取得；編號D部分面積188平方公尺分歸被告宋金順取得。

二、被告蔡吳金珠、宋金順應各給付原告及被告吳永欽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

一、被告吳永欽經合法通知，無正當理由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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

01 二、原告主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系
02 爭土地）為兩造所共有，應有部分比例如附表一所示。系爭
03 土地無不分割之約定，且依其使用目的，亦無不能分割之情
04 事，惟兩造未能就分割之方法達成協議，為便利將來土地管
05 理使用及經濟效益，爰依民法第823條第1項、第824條規
06 定，訴請分割系爭土地。另系爭土地有兩造各自所有之建
07 物，故請求依建物所在範圍，將系爭土地分割如附圖所示
08 （下稱系爭方案）等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

09 三、被告方面：

10 (一)被告蔡吳金珠、宋金順：同意系爭方案，並願依附表二所示
11 之金額分別找補原告及吳永欽等語。

12 (二)被告吳永欽雖未於言詞辯論期日到場，惟曾提出書狀表示：
13 同意系爭方案及附表二所示之找補金額等語。

14 四、得心證之理由：

15 (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
16 「權利範圍」欄所示，系爭土地之地目為「建」，使用分區
17 為住宅區，兩造對於系爭土地並無不分割之協議，亦無因物
18 之使用目的致不能分割之情形等事實，業據其提出土地登記
19 第1類謄本、臺南市仁德區公所都市計畫土地使用分區證明
20 書為證(本院112年度南司調字第276號卷【下稱調字卷】第1
21 5至17頁、本院卷第59頁)，且為被告所不爭執，堪信原告之
22 上開主張為真實。

23 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
24 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
25 在此限，民法第823條第1項定有明文。故共有物依其使用目
26 的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得
27 隨時請求分割。查系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表
28 一所示，並無因物之使用目的而不能分割，或約定不分割之
29 情事，且就本件共有物分割事宜，前經本院臺南簡易庭進行
30 調解，惟因兩造就分割方案及差額找補之價額未能達成共識
31 而調解不成立，此有民事聲請狀、調解事件進行單在卷可稽

01 (調字卷第255、269頁)，足徵兩造無法就系爭土地之分割
02 方式達成協議，是原告依前揭法律規定，提起本件訴訟請求
03 裁判分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

04 (三)系爭土地上有未辦理保存登記建物3棟，由西向東分別為無
05 門牌號碼之平房古厝(下稱系爭古厝)、門牌號碼臺南市○○
06 區○○街00○○號建物(下分稱系爭84、80建物)等情，業經
07 本院會同臺南市歸仁地政事務所派員至系爭土地現場履勘測
08 量屬實，有本院勘驗測量筆錄、現況照片及臺南市歸仁地政
09 事務所民國113年3月7日土地複丈成果圖附卷可稽(調字卷第
10 85至91頁、第99至107頁、第145頁)。

11 (四)次按共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得依任何共
12 有人之聲請，命為以原物分配於各共有人。但各共有人均受
13 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；原物
14 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
15 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
16 配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又裁判分割共
17 有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共
18 有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現
19 況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益等，而本
20 其自由裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或
21 分管約定之拘束(最高法院70年度台上字第3468號、93年度
22 台上字第1797號判決意旨參照)。

23 (五)經查，系爭古厝雖無門牌號碼，惟懸掛電錶號碼332062號電
24 錶之用電地址設在臺南市○○區○○街00號，該址房屋稅籍
25 編號Z00000000000(面積合計165.60平方公尺)之納稅義務人
26 為宋金順、蔡昭進、蔡加慶，權利範圍依序為2分之1、4分
27 之1、4分之1，同址另有稅籍編號00000000000(面積合計55.
28 90平方公尺)之房屋，納稅義務人為吳再生，稅籍編號00000
29 000000(面積合計180.60平方公尺)之房屋，納稅義務人為蔡
30 吳金珠，此有台灣電力股份有限公司台南營業處113年2月27
31 日台南字第1131293384號函、臺南市政府財政稅務局新化分

01 局113年3月8日南市財新字第1133005249號函及所附房屋稅
02 籍證明書、113年3月19日南市財新字第1133006291號函所附
03 房屋平面圖在卷可稽(調字卷第115至116頁、第125至138
04 頁)，原告則陳明系爭80建物為原告與吳永欽共有，系爭84
05 建物為蔡吳金珠所有，系爭古厝為宋金順所有等語(調字卷
06 第97至107頁)，且未據他造爭執，兩造均表示希望將系爭土
07 地分割如系爭方案所示等語(本院卷第61、137、154頁、342
08 頁)。本院審酌系爭方案將編號D即系爭古厝大部分範圍分歸
09 宋金順，編號C1、C2即系爭84建物及部分系爭古厝範圍分歸
10 蔡吳金珠，編號B即系爭80建物坐落位置分歸原告與吳永欽
11 保持共有，編號A則由全體共有人繼續保持共有，作為通行
12 道路使用，除符合各共有人之意願外，亦相當程度兼顧共有
13 土地之使用現況，且分割後各共有人出入及使用房屋均有對
14 外通聯之通路，應屬符合公平原則及全體共有人利益之最適
15 當方案為可採。

16 (六)再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
17 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
18 有明文。共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係
19 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
20 有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金
21 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
22 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
23 於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之
24 比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部
25 分互相移轉之本旨(最高法院85年度台上字第2676號判決意
26 旨參照)。查系爭土地依系爭方案分割，各共有人分割後取
27 得之土地之位置不同，是分割後取得之土地單價亦未必相
28 同，本院為瞭解各共有人分得部分之價值與其應有部分是否
29 相等，囑託宏宇不動產估價師聯合事務所鑑定如依系爭方案
30 分割，各該部分之價值各為若干？如各共有人分得部分之價
31 值與其應有部分不相等，並請計算各共有人應補償及應受補

01 償之金額，經該事務所鑑定後認如以系爭方案分割系爭土
02 地，蔡吳金珠、宋金順應各給付原告、吳永欽如附表二所示
03 之補償金額，此有該事務所不動產估價報告書（下稱系爭鑑
04 價報告）可稽，本院審酌系爭鑑價報告係由具有不動產估價
05 之專業知識者所製作，且製作之人與兩造間並無利害關係，
06 應無偏頗之虞，且兩造均表示同意依系爭鑑價報告所載之金
07 額找補等語（本院卷第137、154頁、342頁），故認系爭鑑價
08 報告之鑑定結果應為可採，是本院審酌系爭土地之價格、目
09 前之經濟景氣及系爭鑑價報告之意見，認依系爭方案分割系
10 爭土地，蔡吳金珠、宋金順應各給付原告、吳永欽如附表二
11 所示之補償金額。

12 (七)另按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
13 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
14 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參
15 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
16 加，民法第824條之1第2項定有明文。經查，系爭土地經訴
17 外人即系爭土地前共有人蔡加慶將其應有部分設定如附表三
18 編號1、2所示之抵押權予蔡梅雀、蔡碧桃，嗣蔡加慶於97年
19 11月7日以配偶贈與為原因，將其應有部分移轉登記與蔡吳
20 金珠，此有土地建物查詢資料及異動索引在卷可佐（本院卷
21 第139至147頁），而蔡梅雀、蔡碧桃經本院依原告聲請告知
22 訴訟，未聲明參加訴訟，此有本院告知訴訟函及送達證書可
23 佐（本院卷第47至51頁），揆諸前揭規定，系爭土地分割後，
24 抵押權人蔡梅雀、蔡碧桃之抵押權，自應移存於蔡吳金珠所
25 分得之部分，併予敘明。

26 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條規定，
27 請求分割系爭土地，應屬有據。併依系爭土地之使用現況、
28 應有部分比例各節，認以系爭方案為原物分配，並由蔡吳金
29 珠、宋金順依附表二所示金額分別以金錢補償原告、吳永
30 欽，為對兩造公平並符經濟效益之分割方法，爰判決如主文
31 第1項、第2項所示。

01 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
02 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
03 勝訴之當事人負擔其一部；共同訴訟人，按其人數，平均分
04 擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，
05 法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第
06 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
07 件，原告與被告間實互蒙其利，且就系爭土地所受利益因權
08 利範圍比例而有不同，依此，本院認為本件第一審訴訟費用
09 由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔，
10 應為合理，並判決如主文第3項所示。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
12 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一調查及論述，附
13 此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
15 5條第1項但書。

16 中 華 民 國 114 年 10 月 13 日
17 民事第三庭 審判長法官 蘇正賢
18 法官 田玉芬
19 法官 羅蕙玲

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 10 月 13 日
26 書記官 曾美滋

27 附表一(時間：民國；幣別：新臺幣，下同)：

28

分割土地範圍： 臺南市○○區○○段000地號土地（面積：602.55平方公尺）			
編號	共有人	權利範圍	訴訟費用負擔比例

(續上頁)

01

1.	吳永欽	31分之5	31分之5
2.	吳永信	31分之5	31分之5
3.	蔡吳金珠	31分之10	31分之10
4.	宋金順	31分之11	31分之11

02

附表二：

03

各共有人找補金額			
編號	應補償人	受補償人	
		吳永欽	吳永信
1	蔡吳金珠	211,778元	211,778元
2	宋金順	204,418元	204,418元
合計		416,196元	416,196元

04

附表三：

05

臺南市○○區○○段000地號土地（面積：602.55平方公尺）	
編號	抵押權登記內容
1	登記次序：0000-000 權利種類：抵押權 收件年期及字號：83年歸地字第024665號 登記日期：83年12月13日 登記原因：設定 設定義務人：蔡加慶 權利人：蔡梅雀 擔保債權總金額：新臺幣5,000,000元 債權額比例：2分之1 存續期間：自83年12月9日至84年3月9日 清償日期：84年3月9日 利息（率）：依照中央銀行放款利率 遲延利息（率）：月息3分

	違約金：月息3分 債務人及債務額比例：蔡加慶 設定權利範圍：31分之5
2	登記次序：0000-000 權利種類：抵押權 收件年期及字號：83年歸地字第024665號 登記日期：83年12月13日 登記原因：設定 設定義務人：蔡加慶 權利人：蔡碧桃 擔保債權總金額：新臺幣5,000,000元 債權額比例：2分之1 存續期間：自83年12月9日至84年3月9日 清償日期：84年3月9日 利息（率）：依照中央銀行放款利率 遲延利息（率）：月息3分 違約金：月息3分 債務人及債務額比例：蔡加慶 設定權利範圍：31分之5