

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第128號

01
02
03 原 告 陳彥秋
04 陳慶聰
05 共 同
06 訴訟代理人 周春霖律師
07 複 代理人 周美瑩律師
08 被 告 高建國（高訓忠之繼承人）
09 0000000000000000
10 高龍文（高訓忠之繼承人）
11 0000000000000000
12 高建軍（高訓忠之繼承人）
13 0000000000000000
14 陳再發
15 劉淑慧（陳栢勳之繼承人）
16 0000000000000000
17 陳姿吟（陳栢勳之繼承人）
18 0000000000000000
19 0000000000000000
20 陳琮鈞（陳栢勳之繼承人）
21 0000000000000000
22 陳鈺蓉（陳栢勳之繼承人）
23 0000000000000000
24 楊淑貞
25 高傳仁
26 0000000000000000
27 梁月裡
28 陳宣宇
29 0000000000000000
30 陳溪泉
31 陳坤助

01 0000000000000000

02 陳朝欽

03 0000000000000000

04 陳金來

05 0000000000000000

06 高銘輝

07 高銘政

08 高嘉黛

09 高林贖

10 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年12月11日
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 被告劉淑慧、陳姿吟、陳琮鈞、陳鈺蓉應就其被繼承人陳栢勳所
14 遺坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地、權利範圍1/18，辦理
15 繼承登記。

16 兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地，其分割方法：
17 (一)附圖二編號A部分、面積788.70m²，由兩造依附表一所示原應
18 有部分比例維持共有，供道路使用；(二)附圖二編號B部分、面積3
19 69.65m²，分歸被告高傳仁、高林贖取得，序依按7840/10000、2
20 160/10000之比例分別共有；(三)附圖二編號C部分、面積332.13
21 m²，分歸被告高銘輝、高銘政取得，依序按5714/10000、4286/1
22 0000之比例分別共有；(四)附圖二編號D部分、面積319.40m²，分
23 歸被告陳再發取得；(五)附圖二編號E部分、面積319.40m²，分歸
24 陳栢勳之繼承人即被告劉淑慧、陳姿吟、陳琮鈞、陳鈺蓉取得
25 (共同共有)；(六)附圖二編號F部分、面積479.10m²，分歸被告
26 高嘉黛取得；(七)附圖二編號G部分、面積189.31m²，分歸被告高
27 傳仁取得；(八)附圖二編號H部分、面積226.83m²，分歸被告高銘
28 輝、高銘政取得，依序按5714/10000、4286/10000之比例分別共
29 有；(九)附圖二編號I部分、面積773.17m²，分歸被告高建國、高
30 龍文、高建軍取得，各依1/3之比例分別共有；(十)附圖二編號J部
31 分、面積664.14m²，分歸被告高建國、高龍文、高建軍取得，並

01 各依1/3之比例分別共有；(二)附圖二編號K部分、面積1597.01
02 m²，分歸被告楊淑貞、原告陳彥秋、陳慶聰取得，依序按3/5、
03 1/5、1/5之比例分別共有；(三)附圖二編號L1部分、面積63.88
04 m²，分歸被告陳溪泉取得；(四)附圖二編號L2部分、面積63.88
05 m²，分歸被告陳坤助取得；(五)附圖二編號L3部分、面積63.88
06 m²，分歸被告陳朝欽取得；(六)附圖二編號L4部分、面積63.88
07 m²，分歸被告陳金來取得；(七)附圖二編號L5部分、面積63.88
08 m²，分歸被告陳金城取得；(八)附圖二編號M部分、面積79.86m²，
09 分歸被告梁月裡取得；(九)附圖二編號N部分、面積79.86m²，分歸
10 被告陳宣宇取得。

11 被告高傳仁、高林贖、高銘輝、高銘政、陳再發、高建國、高龍
12 文、高建軍應各按附件所示應給付金額，分別補償原告陳彥秋、
13 陳慶聰，及陳栢勳之繼承人即被告劉淑慧、陳姿吟、陳琮鈞、陳
14 鈺蓉(共同共有)、被告高嘉黛、楊淑貞、陳溪泉、陳坤助、陳朝
15 欽、陳金來、陳金城、梁月裡、陳宣宇。

16 訴訟費用(含測量費用、鑑價費用)由兩造按附表一所示應有部
17 分比例分別負擔(其中陳栢勳之繼承人四人，就其應負擔之訴訟
18 費用部分為連帶負擔)。

19 事實及理由

20 一、本件被告高建軍、陳姿吟、陳琮鈞、陳鈺蓉、楊淑貞、高傳
21 仁、梁月裡、陳宣宇、陳朝欽、陳金來、高嘉黛經合法通
22 知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
23 各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

24 二、原告主張略以：

25 兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地(下稱系爭
26 土地)，應有部分如附表所示。惟共有人「陳栢勳」已於民
27 國(下同)112年10月1日死亡，其繼承人迄今尚未辦理繼承
28 登記，致原告無法就系爭土地訴請分割，故請求被告劉淑
29 慧、陳姿吟、陳琮鈞、陳鈺蓉(即陳栢勳之繼承人)應先就
30 其應有部分1/18辦理繼承登記。又系爭土地依法並無不能分
31 割之情事，共有人間亦未訂有不可分割期限之約定，惟無法

01 就系爭土地達成分割協議。為此，爰依民法第823、824條規
02 定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1、2、3項所
03 示。

04 二、被告等：

05 (一)兩造於履勘現場均表示「同意分割」。除被告高傳仁於112
06 年5月22日當庭表示「不同意原告提出之分割方案」外，其
07 餘被告等就分配位置、預留8M道路（末端為9M迴車道，即附
08 圖二所示編號A），大多同意或未表示反對意見。

09 (二)惟被告高建國、高龍文、高銘輝、高林贖於112年12月11日
10 當庭表示「鑑估找補的金額太高；此外，附圖二『編號I』
11 與『編號L1、L2、L3、L4、L5』位通道之南北側，二者單坪
12 價差卻高達1萬元」。

13 (三)被告高銘政亦於112年12月11日當庭表示「就鑑估報告所為
14 前提條件是『通行需經1188地號國有地、1185地號私人土
15 地，始可達西側臨路』，倘若遭阻攔而無法通行，恐怕找補
16 的金額就沒那麼高，故應再估價若將來無法通行、所分得土
17 地無法建築之情況下，所需找補的金額為若干，兩造再來以
18 此討論較適當」。

19 三、本院之判斷：

20 (一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
21 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
22 物權，民法第759條定有明文。而分割共有物，性質上為處
23 分行為，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未
24 為繼承登記以前，尚不得分割共有物。惟於分割共有物訴訟
25 中，原告請求該共有人之繼承人先辦理繼承登記，並合併對
26 該共有人之繼承人及其餘共有人為分割共有物之請求，不但
27 符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條
28 規定之旨趣無違。（最高法院69年度台上字第1012號判決意
29 旨參照）次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分
30 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
31 期限者，不在此限，民法第823條第1項亦有明定。查：

- 01 1.原告主張系爭土地面積為6537.96m²、使用地類別為乙種建
02 築用地、為兩造所共有，土地共有人及其應有部分如附表所
03 示；其上原有「井田製藥工業股份有限公司」對「原告陳彥
04 秋」於91年10月21日所設定之普通抵押權（權利範圍1/1
05 8），嗣經塗銷等情，業據其提出土地登記第一類謄本為
06 證，堪信為真正。
- 07 2.惟系爭土地原共有人「高訓忠」於本件訴訟繫屬中即111年5
08 月17日死亡，其繼承人為被告高建國、高龍文、高建軍
09 （註：本件系爭土地，就「高訓忠」應有部分，訴外人高美
10 苓、高美瑤經分割協議後未受分配），業經辦理繼承登記，
11 有遺產分割協議書、除戶登記謄本、手抄謄本為憑（見本院
12 卷卷二第67頁、第69頁、第83頁至第85頁），並經被告高建
13 國、高龍文、高建軍於111年12月6日提出書狀聲明承受訴訟
14 （見本院卷卷二第61頁至第65頁），核無不合，應予准許。
- 15 3.至系爭土地原共有人「陳栢勳」於本件訴訟繫屬中即112年1
16 0月1日死亡，其繼承人為被告劉淑慧、陳姿吟、陳琮鈞、陳
17 鈺蓉，有家事事件（繼承事件）公告查詢結果、戶籍謄本、
18 繼承系統表附卷可憑（見本院卷卷二第399頁、第407頁、第
19 409頁至第411頁），並經原告於112年12月1日具狀聲明由劉
20 淑慧、陳姿吟、陳琮鈞、陳鈺蓉承受訴訟（見本院卷卷二第
21 421頁）。是原告於本件分割共有物訴訟中合併請求被告劉
22 淑慧、陳姿吟、陳琮鈞、陳鈺蓉應先就「陳栢勳」所遺系爭
23 土地應有部分辦理繼承登記，揆諸前揭說明，亦屬有據，應
24 予准許。
- 25 4.另查附圖一（現況圖）：系爭土地上有數棟未辦保存登記之
26 建物，部分土地為菜園，或有種植鳳梨、龍眼、香蕉樹等作
27 物，有土地登記第一類謄本、勘驗測量筆錄暨現場略圖、現
28 場照片附卷可稽。（見本院卷卷二第9頁至第17頁；本院卷
29 卷一第143頁至第147頁、第41頁至第43頁）。而原告主張系
30 爭土地並無不分割期限之約定，亦無使用目的上不能分割之
31 情事，兩造無法達成分割協議之事實，為被告所不爭執，堪

01 認為真正，則原告依上開規定，請求裁判分割系爭土地，自
02 屬有據。

03 (二)次按法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應
04 斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之
05 經濟效用及公共利益等為公平決定。是法院就共有物為裁判
06 分割時，應盡顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與
07 實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價
08 值、共有利益、各共有人之主觀因素，與使用現狀、利害關
09 係等因素，而為綜合判斷。查：

10 1.本院審酌原告所提附圖二即彰化縣田中地政事務所（複丈日
11 期112年10月25日）之土地複丈成果圖所示分割方案，大致
12 維持現況使用之大要，分割後各土地形狀方正、大致完整，
13 亦顧及經濟價值（共有人陳溪泉等人不願意共有，故其分得
14 形狀較狹長型）；除被告高傳仁曾到庭稱「不同意原告提出
15 之分割方案」外，其餘到庭共有人均未反對採該分割方案之
16 分配位置。

17 2.惟被告高傳仁迄至言詞辯論終結，未提出不同之分割方案供
18 本院審酌，亦未再為任何主張或答復。從而，原告主張之分
19 割方案，尚屬妥適的分割方案，堪可採用。

20 (三)再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或「不能按
21 其應有部分受分配」者，得以金錢補償之，民法第824條第3
22 項定有明文，是法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之
23 利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘
24 共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動
25 產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。（最高
26 法院69年台上字第1831號、57年台上字第2117號判例意旨參
27 照）查：

28 1.本件系爭土地依原告所提方案分割，因分配位置、臨預留道
29 路面寬、西南側之位置臨原先路口及地形等因素，恐有價
30 差，當以金錢補償之。

31 2.囑託環宇不動產估價師聯合事務所就系爭土地鑑價，經鑑定

01 完畢檢送112環宇070951估價報告書（下稱估價報告書），
02 觀諸估價報告書就系爭土地價格之評估，係針對系爭土地進
03 行一般因素、市場概況、區域因素、個別因素等因素及依最
04 有效使用進行專業分析（見估價報告書第9頁至第34頁），
05 並採用比較法及土地開發分析法評估（見估價報告書第35頁
06 至第54頁），方法尚稱嚴謹。且系爭土地地形尚稱完整、部
07 分平坦、部分緩坡，臨田中鎮山腳路二段不遠（向西南往山
08 腳路(1183地號)後，往北不遠處即為中南路二段、中南路往
09 西可達田中鎮市區、往東可達南投縣名間鄉，地理位置不差
10 （詳鑑定書之示意圖），故每坪單價評估為4萬5000元（鑑定
11 書第50頁）應非高估，應認該估價報告書堪可作為本院審酌
12 金錢補償之參考基準。

13 3.至被告高建國、高龍文、高銘輝、高林贖固稱「需補償金額
14 過高」，惟查，估價報告書已詳載擇定估價方法及比較標的
15 之理由，其所採取鑑定方法，尚無明顯瑕疵可指或有何違反
16 技術法規或與經驗法則相違背之情事，如未具體指摘鑑估結
17 果有何違誤，難認鑑價結果之應補償金額過高，自非可採。

18 4.另被告高銘政且稱「系爭土地通行至西側道路，尚需經過11
19 88地號國有地、1185地號私人土地，若將來無法通行，或是
20 受分配土地不能建築，則應補償之金額就沒那麼高」，惟估
21 價報告書之結論係經全盤考量，業經前段所述，至於系爭土
22 地若無法通行西南側道路(山腳路二段)，則為將來透過通行
23 權訴訟可資以解決，且此是系爭土地之共有人全體均會面臨
24 之問題，非單就某特定共有人會受影響；而受分配土地能否
25 作為建築之用（涉最小建築面積多少、其深度及寬度多少、
26 及指定建築線位置等），係建築相關主管機關權責所在，亦
27 不得作為應補償金額過高之憑據。

28 四、綜上所述，綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，
29 請求被告劉淑慧、陳姿吟、陳琮鈞、陳鈺蓉先就被繼承人陳
30 栢勳所遺系爭土地應有部分辦理繼承登記，並裁判分割系爭
31 土地，應予准許；並斟酌系爭土地之上開情事，認原告所提

01 出之方案，為有理由，爰採為分割方法，判決如主文所示。

02 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
03 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
04 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
05 文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式，較
06 能增進共有物之經濟效益並兼顧兩造之利益，以決定適當分
07 割方法，不因由何造起訴及採用何造之分割方案而有所不
08 同，故關於訴訟費用（包含測量及鑑價費用等）之負擔，本
09 院認應由兩造各按其應有部分比例分擔，較為公允，並予爰
10 諭知如主文所示。

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

13 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
14 民事第四庭 法官 王鏡明

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
17 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
18 納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
20 書記官 王宣雄

21 附圖一：

22 現況圖（複丈日期110年10月13日；表格中「使用人」欄位有關
23 「高訓忠」部分，應更正為「高建國、高龍文、高建軍」）

24 附圖二：

25 彰化縣田中地政事務所之土地複丈成果圖（複丈日期112年10月3
26 0日；原告陳慶聰提出之分割方案圖；表格中「擬分配人」欄位
27 有關「陳栢勳」部分，應更正為「陳栢勳之繼承人（即被告劉淑
28 慧、陳姿吟、陳琮鈞、陳鈺蓉）」）

29 附件：找補配賦表

30 附表：土地共有人及應有部分比例

31 彰化縣○○鎮○○段0000地號土地

編號	土地共有人	應有部分比例
1	高建國 (被告)	1/12
2	高龍文 (被告)	1/12
3	高建軍 (被告)	1/12
4	陳再發 (被告)	1/18
5	陳栢勳之繼承人 (被告) (即：①劉淑慧、②陳姿吟、 ③陳琮鈞、④陳鈺蓉)	1/18 (左列繼承人維持 共同共有)
6	楊淑貞 (被告)	1/6
7	高傳仁 (被告)	1/12
8	陳彥秋 (原告)	1/18
9	陳慶聰 (原告)	1/18
10	梁月裡 (被告)	1/72
11	陳宣宇 (被告)	1/72
12	陳溪泉 (被告)	1/90
13	陳坤助 (被告)	1/90
14	陳朝欽 (被告)	1/90
15	陳金來 (被告)	1/90
16	陳金城 (被告)	1/90
17	高銘輝 (被告)	4/72
18	高銘政 (被告)	1/24
19	高嘉黛 (被告)	1/12
20	高林贖 (被告)	1/72
備註： 陳栢勳之繼承人4人，就其應負擔之訴訟費用部分連帶負擔。		