臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第15號

原　　告　許新喜
訴訟代理人　林世祿律師
複　代理人　江欣鞠
被　　告　許儀印
兼　訴　訟
代　理　人　許採河
被　　告　賴讓本（兼賴桃妹之承受訴訟人）
000000000000000000
　　許明吉（同上）
000000000000000000
　　許明堂（同上）
000000000000000000
　　許明雄（同上）
000000000000000000
　　許愛珠（同上）
000000000000000000
000000000000000000
　　許孟珠（同上）
000000000000000000
兼　上一人
訴訟代理人　許素珠（同上）
000000000000000000
被　　告　許柏登
000000000000000000
　　許彩伍
　　許柏翔
　　許柏傑
兼　上四人
共　　同

訴訟代理人　陳秝穎
被　　告　許家鈞
　　許源濱
　　邱連美（即許秋盛之承受訴訟人）
000000000000000000
　　許鶴馨
　　許芳銘
兼　上二人
共　　同
訴訟代理人　許哲豪
000000000000000000
　　許文鑫
　　許哲豪
000000000000000000
　　許文奐
　　許進棋
　　許勝昆
　　許世將
　　許張是
法定代理人　許素妹
被　　告　許春敏
上四人共同
訴訟代理人　楊錫禎律師
複　代理人　洪任鋒律師
被　　告　許進郎
　　許志誠
　　許蒼曉
　　許建章
受　告知人　許美華

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年2月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告賴讓本、許明雄、許明吉、許明堂、許素珠、許愛珠、許孟珠應就許金瑞所遺坐落彰化縣埔心鄉新興段552、553、554、555、556、1100地號土地應有部分均100分之1辦理繼承登記。

兩造（除被告許春敏外）共有坐落彰化縣○○鄉○○段000○0000地號土地合併分割為如附圖一、附表二所示，並依如附表二之一所示金額相互補償。

兩造（除被告許家鈞外）共有坐落彰化縣○○鄉○○段000○000○000○000地號土地合併分割為如附圖一、附表二所示，並依如附表二之二所示金額相互補償。

訴訟費用由兩造依如附表一所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、訴外人即坐落彰化縣埔心鄉新興段552、553、554、555、556、1100地號土地（下合稱系爭土地，同段土地下逕稱地號）共有人許金瑞於民國96年9月3日本件訴訟繫屬前死亡，其全體繼承人為賴桃妹、賴讓本、許明雄、許明吉、許明堂、許素珠、許愛珠、許孟珠，尚未就許金瑞所遺系爭土地應有部分均100分之1辦理繼承登記，嗣被告賴桃妹於110年3月25日本件訴訟繫屬中死亡，其全體繼承人為賴讓本、許明雄、許明吉、許明堂、許素珠、許愛珠、許孟珠（下稱賴讓本等人）等情，有繼承系統表、戶籍謄本、臺灣南投地方法院109年12月22日投院明家字第1090002541號函、臺灣南投地方法院110年11月1日投院明家字第1100001486號函在卷可稽（見戶籍卷第1頁至第18頁、第71頁至第74頁、本院卷第251之2頁、第397頁），原告於110年11月22日具狀聲明賴讓本等人承受訴訟，合於民事訴訟法第168條、第175條第1項規定，應予准許。

二、被告許秋盛於111年2月25日本件訴訟繫屬中死亡，其全體繼承人為邱連美、許宏銘，而其所遺系爭土地應有部分均100分之2於111年5月6日分割繼承所有權移轉登記予被告邱連美

等情，有戶役政資訊網站查詢結果、土地建物查詢資料在卷可佐（見戶籍卷第89頁至第95頁、本院卷二第19頁至第63頁）。嗣被告邱連美、許宏銘具狀聲明承受訴訟及由被告邱連美承當訴訟，經原告同意（見本院卷二第69頁、第83頁），自無不合，應予准許。

三、被告許採河於111年7月15日本件訴訟繫屬中，將其系爭土地應有部分所有權移轉登記予原告，有土地登記謄本在卷可按（見本院卷外放華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲事務所）報告書附件2-1至2-6），依民事訴訟法第254條第1項規定，於訴訟無影響，本判決爰仍將許採河列為被告判決。

四、除被告許張是、許勝昆、許世將、許春敏、許素珠、許愛珠、許孟珠、許儀印、許採河、許哲豪（身分證字號：A1*******4號，下稱許哲豪A；本件另一被告許哲豪即身分證字號N1*******0號，下稱許哲豪N）、許鶴馨、許芳銘、許文奐、許進郎、許蒼曉、許彩伍、許柏翔、許柏傑、許柏登、陳秝穎、邱連美外，其餘被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有系爭土地，應有部分比例如附表一所示。系爭土地無不能分割原因，而兩造無法協議決定分割方法。爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第6項規定，請求合併分割「552、1100地號土地」及「553、554、555、556地號土地」。原告與被告許儀印、許彩伍、許採河、許柏翔、許柏傑、許柏登、陳秝穎願維持共有，請求依如附圖一所示方案（下稱原告方案）分割，並依鑑價結果補償。又系爭土地共有人許金瑞於96年9月3日死亡，其繼承人均未辦理繼承登記，併請求其繼承人辦理繼承登記。並聲明：（一）被告賴讓本等人應就許金瑞所遺系爭土地應有部分均100分之1辦理繼承登記。（二）兩造共有553、554、555、556地號土地准予合併分割。（三）兩造共有552、1100地號

土地准予合併分割。

二、被告方面：

（一）被告許張是、許勝昆、許世將、許春敏略以：同意合併分割系爭土地。多數共有人或其親屬仍居住於系爭土地上，希望依使用現況分割，以保留多數共有人世居房屋。另依建築技術規則第3條之1、彰化縣建築管理自治條例第5條第1項規定，系爭土地應留設迴車道、寬度6公尺道路供公眾通行。請求依如附圖二所示方案（下稱被告許張是方案）分割，並依鑑價結果補償等語。

（二）被告許素珠、許愛珠、許孟珠略以：同意依原告方案合併分割系爭土地，惟鑑價結果補償金額過低等語。

（三）被告許儀印、許採河略以：同意依原告方案合併分割系爭土地等語。

（四）被告許哲豪A、許鶴馨、許芳銘略以：同意合併分割系爭土地。因鑑價金額過低，希望將其所有系爭土地應有部分均分配於552、1100地號土地上，不受金錢補償等語。

（五）被告許文奐略以：同意合併分割系爭土地。希望分配於系爭土地北側相鄰坵塊，並由被告許文鑫、許哲豪N、許文奐3人維持共有等語。

（六）被告許進郎略以：同意合併分割系爭土地，對分割方案無意見，希望受金錢補償等語。

（七）被告許蒼曉略以：同意依被告許張是方案合併分割系爭土地，其與被告許世將之母親仍居住於系爭土地上，希望保留其母現居房屋等語。

（八）被告許彩伍、許柏翔、許柏傑、許柏登、陳秝穎略以：同意依原告方案合併分割系爭土地等語。

（九）被告邱連美略以：同意合併分割系爭土地。其未居住在系爭土地上，對分割方案無意見，希望受金錢補償等語。

（十）被告許源濱、許進棋未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到場陳述略以：同意合併分割系爭土地，希望受金錢補償等語。

（十一）被告許文鑫、許哲豪N未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到場陳述略以：同意合併分割系爭土地，希望分配在系爭土地北側，並由被告許文鑫、許哲豪N、許文奐3人維持共有等語。

（十二）被告許志誠未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到場未表意見，其後未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

（十三）被告許建章未於言詞辯論期日到場，據其之前提出書狀略以：不同意合併分割系爭土地，希望依使用現況受分配土地等語。

（十四）其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

（一）按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。民法第759條定有明文。查許金瑞為系爭土地共有人，於本件訴訟繫屬前死亡，被告賴讓本等人為其繼承人，迄未就許金瑞所遺系爭土地應有部分辦理繼承登記等情，已如前述。從而，原告請求分割系爭土地，併請求被告賴讓本等人就被繼承人許金瑞所遺系爭土地應有部分辦理繼承登記，應予准許。

（二）查兩造共有系爭土地應有部分情形如附表一所示，系爭土地為相鄰土地，使用分區及使用地類別均為農業區，無因物之使用目的不能分割或訂有不分割期限之約定，且兩造無法協議決定分割方法等情，有土地登記謄本、地籍圖謄本、彰化縣埔心鄉都市計畫土地使用分區證明書在卷可查（見本院卷一第139頁至第221頁、第105頁、第107頁），且被告未予爭執，堪信為真實。又原告、被告許儀印、許彩伍、許採河、許源濱、許鶴馨、許芳銘、許哲豪A、許文鑫、許哲豪N、許文奐、許進棋、許勝昆、許進郎、許世將、許蒼曉、許柏翔、許柏傑、許柏登、許張是、許春

敏、陳秝穎、邱連美均同意合併分割，已逾系爭土地應有部分過半數，從而，原告依民法第823條第1項、第824條第2項、第6項規定，請求裁判合併分割「552、1100地號土地」及「553、554、555、556地號土地」，即屬有據。

（三）按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事人聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因素為之。查系爭土地為相鄰土地，使用分區均為農業區；系爭土地略呈東西走向之狹長梯形；除東側550、555地號土地直接臨武昌路116巷道路外，無其他聯外方式；系爭土地上有被告許儀印占有使用1層磚造建物（含木造棚架）、被告陳秝穎占有使用1層磚造建物、被告許勝昆占有使用1層磚造建物、公廳（1層磚造建物）、被告許彩伍占有使用1層磚造建物、1層石棉瓦建物（含棚架）、被告許採河占有使用1層磚造建物、被告許柏翔、許柏傑、許柏登占有使用1層磚造建物、被告許春敏占有使用1層磚造建物、原告占有使用1層磚造建物、1層鐵皮建物（車庫）、被告許張是、許世將、許蒼曉、許建章占有使用1層磚造建物、被告許彩伍占有使用1層磚造建物，其餘為空地、前埕、雜木林等情，有彰化縣埔心鄉都市計畫土地使用分區證明書、本院勘驗筆錄（含簡圖及照片）、彰化縣溪湖地政事務所110年1月19日溪測土字第68號土地複丈成果圖在卷可參（見本院卷一第107頁、第253頁至第289頁、第295頁），且兩造均無爭執，亦堪認屬實。

（四）本院綜合考量各項因素後，認應採取原告方案分割，茲論述理由如下：1.「552、1100地號土地」及「553、554、555、556地號土地」面積合計各1,070、2,883平方公尺，兩造應有部分如附表一所示，以原物分配並無困難，故應以原物分配予兩造。2.系爭土地僅得經由東側對外通行，

原告方案留設附圖一編號A、E坵塊由取得原物之共有人維持共有，作為道路使用，並設置迴車道，俾供取得各坵塊共有人對外通行，有助於發揮系爭土地經濟效益。3.原告方案將附圖一編號D、J坵塊分配予被告許文奐、許文鑫、許哲豪N取得維持共有，不僅符合其意願，且該兩坵塊合併後地形方正，便於合併利用，甚為妥適。4.除被告許素珠、許愛珠、許孟珠、許儀印、許彩伍、許柏翔、許柏傑、許柏登、陳秝穎同意原告方案外，原告方案未分配原物而以金錢補償被告許進郎、邱連美、許源濱、許進棋，亦符合其等意願。

（五）被告許張是、許勝昆、許世將、許春敏、許蒼曉雖主張應依被告許張是方案分割系爭土地等語。經查，被告許張是方案固有可保留被告許世將、許蒼曉、許建章、許張是在系爭土地上1層磚造建物之優點，惟被告許張是方案將原告、被告許彩伍、許柏翔、許柏傑、許柏登、陳秝穎、許儀印受分配坵塊割裂為附圖二編號A、A1、A2、A3之不相鄰4坵塊，復將被告許文奐、許文鑫、許哲豪N受分配坵塊割裂為附圖二編號D、H之不相鄰2坵塊，且附圖二編號H坵塊形狀狹長難以單獨使用，對於系爭土地整體經濟價值明顯不利。另一方面，依彰化縣埔心鄉公所110年1月19日心鄉建字第1100000735號、彰化縣政府110年1月22日府建管字第1100016212號函，均以系爭土地上無領有使用執照建物等語（見本院卷一第129頁、第131頁），而上開被告亦未舉證證明該建物係合法建物，已無必然保留該建物之正當基礎。又上開被告如有居住需求，仍可尋覓其他住所或與取得該部分基地之共有人另行協商繼續使用基地，此替代手段雖非易事，惟仍屬可能。本院衡量上開利弊後，認仍應依原告方案分割，較符合系爭土地經濟效益及多數共有人之利益。

（六）被告許哲豪A、許鶴馨、許芳銘雖以：希望將其所有系爭土地應有部分均分配於552、1100地號土地上，不受金錢

補償等語。惟本件原告係起訴請求分別合併分割「552、1100地號土地」及「553、554、555、556地號土地」，自無將上開被告553、554、555、556地號土地應有部分分配於552、1100地號土地之可能。

（七）從而，原告方案應屬權衡系爭土地使用現況、日後利用及共有人之意願等因素後，可採之方案。

（八）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項定有明文。查系爭土地依原告方案分割結果，部分共有人未受分配，而其餘共有人未完全依應有部分比例受分配土地，自當以金錢補償之。本件經囑託華聲事務所由洪振剛不動產估價師以比較法鑑估結果，依原告方案分割後，兩造應依如附表二之一、二之二所示金額相互補償乙情，有該事務所報告書在卷可考（見本院卷外放）。被告許素珠、許愛珠、許孟珠雖答辯稱上開鑑價結果補償金額過低等語，惟查，該報告書已詳載擇定估價方法及比較標的之理由，其所採取鑑定方法尚無明顯瑕疵可指。上開被告未具體指摘鑑定結果有何違誤，復未說明合理價格應為若干，則其徒憑己見認鑑價結果補償金額過低，尚非可採。

（九）按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人所分得部分。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。民法第824條之1第2項第3款、第3項定有明文。查被告許進郎將系爭土地應有部分設定抵押權予許美華等情，有前述土地登記謄本在卷可證。本院將本件訴訟告知上開抵押權人，其未參加訴訟，揆諸上開規定，抵押權人就被告許進郎所受金錢補償，應依民法第第824條之1第3項準用同法第881條第1項、第2項規定辦理，併此敘明。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

五、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法係由法院依法裁量，不受當事人主張拘束，本院審酌上情，認倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，諭知如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　23　　日

民事第一庭　　法　官　歐家佑

以上正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　23　　日

書記官　黃明慧