

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度重訴字第192號

原告 允聚建設有限公司

設彰化縣○○市○○路0段0巷00弄00
號0樓

法定代理人 江居璋

訴訟代理人 盧志科律師

被告 詹朝日（詹嘉雄承受訴訟人）

詹朝皓（詹嘉雄承受訴訟人）

詹淑媛（詹嘉雄承受訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月4日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告詹朝日、詹朝皓、詹淑媛應就被繼承人詹嘉雄所遺坐落彰化
縣○○市○○段00000地號土地（面積665平方公尺）應有部分五
分之一辦理繼承登記。

兩造共有坐落彰化縣○○市○○段00000地號土地應分割如附圖
一即彰化縣員林地政事務所民國112年5月25日員土測字第85800
號複丈成果圖所示，編號A面積532平方公尺由原告取得，編號B
面積133平方公尺分歸與被告維持公同共有。

被告應連帶補償原告新臺幣11,278元。

訴訟費用由原告負擔五分之四，被告連帶負擔五分之一。

事實及理由

壹、程序事項：

一、被告詹嘉雄於訴訟繫屬中之民國112年6月26日死亡，其繼承
人為詹朝日、詹朝皓、詹淑媛，有繼承系統表、戶籍謄本在
卷為憑（見卷第217至225頁），經原告於112年7月13日聲明
承受訴訟（見卷231頁），核無不合，應與准許。

01 二、被告詹朝皓、詹淑媛經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
02 核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，
03 由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體部分：

05 一、原告主張：兩造共有坐落彰化縣○○市○○段00000地號土
06 地（面積665平方公尺、員林都市計畫之第二種住宅區，下
07 稱系爭土地），應有部分為伊24/30、被告等公司共有1/5，
08 系爭土地並無依法令或因物之使用目的不能分割之情形，兩
09 造間亦無不分割之特約，惟無法協議分割，爰求為裁判分
10 割。系爭土地原共有人詹嘉雄已死亡，被告詹朝日、詹朝
11 皓、詹淑媛為其繼承人，尚未辦理繼承登記，請求被告等應
12 就系爭土地應有部分1/5辦理繼承登記。又系爭土地目前為
13 空地，東側同段453-9、443-10等土地為園道用地，僅東側
14 臨路，故應依兩造應有部分分配臨路寬度較為合理，請求依
15 彰化縣員林地政事務所民國112年5月25日員土測字第85800
16 號複丈成果圖所示之方案（下稱系爭附圖一，甲案）分割，
17 編號A面積532平方公尺分割予伊，編號B面積133平方公尺分
18 歸與被告維持公司共有，被告並應依石亦隆不動產估價師事
19 務所之不動產估價報告書補償伊等語。

20 二、被告則以：

21 (一)被告詹朝日、詹淑媛：甲案分配予伊之土地臨路部分僅為4
22 米，深度達33公尺，過於細長對伊不公平，系爭土地東側臨
23 路寬度約16米，兩造各分得8米較為合理，主張依彰化縣員
24 林地政事務所112年8月21日員土測字第130900號複丈成果圖
25 所示（下稱系爭附圖二，乙案），將編號a部分面積532平方
26 公尺分歸原告、編號b部分面積133平方公尺分歸與伊維持公
27 同共有等語。

28 (二)被告詹朝皓未到庭亦未具狀表示意見。

29 三、法院判斷：

30 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823條第1項前
31 段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與

增進經濟效益。又按共有物之分割，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。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。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至4項亦定有明文。查系爭土地為兩造共有，應有部分比例為原告24/30、被告1/5，有土地登記謄本、地籍圖謄本影本附卷可憑（見本院卷19至21頁）；又系爭土地，並無不能分割之情形，兩造亦無不能分割之約定，復不能以協議定分割之方法，均為兩造所是認，則原告請求法院判決分割，自無不合，應予准許。

(二)按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物。惟於分割共有物訴訟中，請求繼承人辦理繼承登記，並合併對渠等及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違。經查，系爭土地之登記共有人詹嘉雄於訴訟進行中死亡，全體繼承人為被告詹朝日、詹朝皓、詹淑媛等3人，已如前述，而渠等尚未辦理繼承登記，有系爭土地登記謄本在卷可憑（見本院卷第255頁）。揆諸上開判決意旨，原告請求被告詹朝日、詹朝皓、詹淑媛就被繼承人詹嘉雄所遺系爭土地應有部分5分之1辦理繼承登記，自無不合，應予准許。

(三)按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，

但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判要旨參照）；又按共有物分割應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法。經查：

1. 查系爭土地為員林都市計畫第二種住宅區，其東側鄰同段453-9、443-10、442地號土地均為園道用地，其餘三側則臨私有土地，系爭土地東北側臨路部分，目前有訴外人占用之平房1棟，其餘部分為空地與廢棄房屋等節，經本院會同兩造及彰化縣員林地政事務所測量員履勘測量無訛，有勘驗測量筆錄、現況圖在卷可稽（見卷第131至149頁），堪信為真。
2. 系爭土地共有人僅為兩造，原物分割並非顯有困難，且原告與被告主張之方案，均屬原物分割方案，是本件應採原物分割為適宜。有關分割方法，本院酌以：系爭土地為東西狹長、南北較短之矩形狀土地，僅南北向臨路、長度約16公尺，未臨路之東西向長度則約42公尺。衡情臨路部分地價較高，未臨路之裡地價值較低，自應以兩造應有部分比例分配臨路寬度，較為合理。甲案編號B分配與被告之臨路寬度約4公尺，已大於被告依應有部分比例分配之寬度（計算式： $16 \times 1/5 \div 3.2$ ），對被告並無不利，該區塊東西向長度雖達33公尺，然此因系爭土地分割前地形所致，並非故為不利被告；又依彰化縣畸零地使用自治條例，住宅區正面路寬超過15公尺之土地，基地最小寬度達4公尺即非畸零地，有彰化縣畸零地使用自治條例在卷為憑（見卷第327頁），是依甲案分割後，被告分得之土地應可供建築使用。
3. 反觀乙案平均分配兩造臨路寬度，然乙案編號a土地面積達532平方公尺，臨路寬度卻僅為9公尺，原告如取得編號a土地，必須留設道路供裡地通行，而系爭土地東西向長度約33公尺，依據建築技術規則建築設計施工編第163條，需留設5公尺之基地內通路，審酌系爭土地為都市計畫第二種住宅區，得供興建住宅使用，如留設上開寬度之基地內道路，原

01 告實際得用以建築之面積將大幅縮減，明顯獨厚被告而不利
02 於原告，難認可採。被告詹朝日雖抗辯同段453-3地號土地
03 亦為原告所有，原告可將系爭土地與上開土地共同開發設
04 計，在兩筆土地內留設單一基地內通路已足等語。然本件請
05 求分割之標的僅為系爭土地，分割方案如何設計規劃不應考
06 量非分割標的，被告上開主張，亦無所據。

07 (四)又按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受
08 分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。查
09 系爭土地經分割，兩造分別取得之土地，形狀及位置各有不
10 同，其價值自有差異，復經原告聲請鑑價找補。經本院將原
11 告方案囑託石亦隆不動產估價師事務所鑑定各共有人於分割
12 後取得之土地，應互相補償之金額各為若干，經該所以隆彰
13 訟字第1121103號函覆鑑定報告，經該所估價師現場勘查，
14 並依據不動產估價技術規則中之比較法及土地開發法作為估
15 價之方法，參考鄰近市場類似交易資料，並參考蒐集房地供
16 需、人口、居民習性、公共與公用設施、交通運輸、所得水
17 準、價格種類、發展潛力、土地規劃管制與使用狀況、鄰近
18 使用現況、未來發展趨勢等與不動產價格有關資訊，做特
19 性、綜合價格分析，並以分割後甲案各區塊之土地條件調
20 整，認為因甲案編號A土地為不規則形，土地價值略低於編
21 號B土地，被告應補償原告11,278元等節（見外置鑑定報
22 告）。審酌本件鑑定報告乃鑑定人依其專業，核屬客觀公
23 允，自堪採為補償之基準，故認各共有人應互相補償之金額
24 如主文所示。

25 四、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
26 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
27 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。分
28 割共有物之訴，性質上以全體共有人參與訴訟為必要，兩造
29 本可互換地位，原、被告之別僅具形式上意義，是原告提起
30 本件訴訟雖於法有據，然被告應訴亦為法律規定而不得不
31 然，且因共有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，實質上無

01 何造勝、敗訴之分，依前開說明，訴訟費用應由兩造按應有
02 部分比例分擔，始為公允。爰諭知訴訟費用之負擔如主文第
03 四項所示。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
05 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項
07 但書。

08 中 華 民 國 113 年 1 月 18 日
09 民事第二庭 法 官 王姿婷

10 以上正本係照原本作成。

11 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
12 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 1 月 19 日
14 書記官 謝志鑫