

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第315號

原告 蕎安資產股份有限公司

法定代理人 洪聖益

訴訟代理人 李淵源律師

被告 楊健毅

楊健德

楊宗興

楊偉國

張金英

共同

訴訟代理人 施廷勳律師

被告 楊金水

訴訟代理人 張家豪律師

被告 楊智宇

楊智雯

楊黃惠美

楊金朝

楊金釵

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告楊智宇、楊智雯應就被繼承人楊敏華所遺坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地應有部分192800分之3625辦理繼承登記。

二、被告楊黃惠美、楊金水、楊金朝、楊金釵應就被繼承人楊昌男所遺坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地應有部分1928分之89辦理繼承登記。

三、兩造共有彰化縣○○鎮○○段000地號土地，應依附表二及

01 附圖二（即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號113年9月16
02 日溪測土字第1629號土地複丈成果圖）所示分割方法予以分
03 割。

04 四、兩造按附表三所示之金額互為金錢補償。

05 五、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例
06 負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序事項（本件所有被告下合稱被告，單指一人則逕稱其姓
09 名）：

10 除楊健毅、楊健德、楊宗興、楊偉國、張金英（下稱楊健毅
11 等5人）、楊金水，其餘被告受合法通知，未於最後言詞辯
12 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依
13 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

14 貳、兩造陳述：

15 一、原告主張：

16 (一)彰化縣彰化縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土
17 地），為兩造所共有，各共有人應有部分如附表一所示。

18 (二)系爭土地無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之
19 期限，兩造就分割方法未能達成協議，爰依法訴請裁判分
20 割，請求依據附圖二（即彰化縣溪湖地政事務所收件日期
21 文號113年9月16日溪測土字第1629號土地複丈成果圖）所
22 示分割方法（下稱原告方案），就系爭土地予以分割。

23 二、楊健毅等5人、楊金水表示：同意原告方案。

24 三、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
25 或陳述。

26 參、本院之判斷：

27 一、有關辦理繼承登記請求部分：

28 (一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
29 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處
30 分其物權，此為民法第759條所明定。復按法院裁判分割
31 共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行

為，以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。如共有不動產之共有人中之一人死亡，他共有人請求分割共有物時，其繼承人因繼承，固於登記前已取得不動產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記前，其繼承人仍不得以共有人身分參與共有物之分割，但為求訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院70年第2次民事庭會議決定(二)、最高法院91年度台上字第832號判決參照）。

(二)系爭土地之共有人楊敏華、楊昌男於本件訴訟繫屬前死亡，繼承人分別為楊智宇、楊智雯等2人，及楊黃惠美、楊金水、楊金朝、楊金釵等4人，有渠等之繼承系統表、被繼承人除戶戶籍謄本及繼承人戶籍謄本、拋棄繼承查詢結果在卷可稽（本院卷第25至45頁），原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，以一訴請求如主文第1項、第2項所示，即屬正當，應予准許。

二、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。經查卷內資料，兩造就系爭土地依法既無不能分割之情事，亦無因物之使用目的不能分割情形，兩造復未定有不分割之協議，且就分割方式無法達成協議，則原告請求裁判分割系爭土地，於法有據，應予准許。

三、共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，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；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項、第2項第1款與第4項分別定有明文。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院49年台上字第2569號裁判、96年度台上字第108號判決、98年度台上字第2058號判決參照）。經查：

(一)系爭土地為兩造分別共有，應有部分各如附表一所示，土地使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用地，有系爭土地公務用謄本在卷可稽（本院卷第67至70頁）；又系爭土地西臨成功路，南臨成功路780巷；系爭土地上有數棟未辦保存登記之建物，西側、南側建有水泥圍牆，部分區域為雜樹覆蓋；有關係爭土地使用情形，略如附圖一（即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號113年4月8日溪測土字第580號土地複丈成果圖）所示，經本院會同當事人及彰化縣溪湖地政事務所於民國113年5月8日至現場勘驗屬實，並有現場簡圖及現場照片存卷可憑（本院卷第107至135頁）。

(二)查系爭土地北側之同段648地號土地為楊昌男所有，同段648-1地號土地為楊金水所有（本院卷第103、105頁），則系爭土地西側A、B區塊分別分配予楊昌男之繼承人、楊金水，將可使分割後的土地與前揭相鄰648、648-1地號土地合併使用，增加土地利用之效能。復參以楊健毅等5人除同意就D區塊維持共有（本院卷第182頁）外，亦與楊金水均於最終言詞辯論期日表示同意原告方案（本院卷第224頁），連同原告，合計同意原告方案之共有人所持應有部分已達7712分之7211，約占持分比例之93.5%，堪認原告方案符合多數共有人之意願。再酌以系爭土地經分割

01 後之各區塊地形尚屬方正，各區塊均得透過私設道路與成
02 功路780巷相接，對外出入通行無礙，亦徵原告方案，堪
03 值採取。

04 (三)以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
05 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
06 有明文。共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，
07 係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使
08 各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而
09 應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共
10 有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其
11 補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各
12 該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割
13 為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字
14 第2676號判決參照）。經查系爭土地經分割後，楊智宇、
15 楊智雯未受分配，楊黃惠美、楊金水、楊金朝、楊金釵受
16 分配之土地因位置不同價值亦有所差異，依前揭條文意旨
17 及說明，自應予以補償。經本院將原告方案囑託鼎譽不動
18 產估價師事務所估價，經該所於113年12月6日以鼎（法）
19 字第0000000-0號函檢送估價報告書（下稱估價報告，該
20 估價報告外放）。觀諸該估價報告乃該事務所依不動產估
21 價技術規則相關規定，進行價格形成之主要因素分析，包
22 括一般因素、區域因素、個別因素、最有效使用等，並就
23 原告方案以市場比較法、敏感度測試數學模型分析估價法
24 為評估方法，經評估形成最終價格及兩造分割後互為找補
25 金額如附表三所示，核屬公允，自堪採為兩造補償之基
26 準。

27 (四)按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
28 而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或
29 出質人所分得之部分：一、權利人同意分割、二、權利人
30 已參加共有物分割訴訟、三、權利人經共有人告知訴訟而
31 未參加，民法第824條之1第2項規範明確。而關於抵押權

01 移存於抵押人所分得部分，祇要符合民法第824條之1第2
02 項但書各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人
03 為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，
04 僅於判決理由中說明已足（臺灣高等法院暨所屬法院98年
05 法律座談會民事類提案第10號研討結果參照）。經查彩安
06 資產股份有限公司以原告為抵押人，就系爭土地其應有部
07 分設定抵押權，有土地登記公務用謄本在卷可稽（本院卷
08 第69頁），彩安資產股份有限公司既經告知訴訟而未參
09 加，揆諸上揭規定，其抵押權應移存於原告所分得之土
10 地。

11 肆、綜上所述，本院審酌兩造之意願、系爭土地之地形、臨路情
12 形、共有物之性質、分割前之使用狀態、各共有人分得部分
13 所得利用之價值暨經濟效用等情形，認以原告方案分割，當
14 為合理、公平，爰判決如主文所示。

15 伍、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
16 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
17 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
18 文。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之
19 分配，不受任何共有人主張之拘束；復因分割共有物之訴係
20 以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人提出之分割
21 方法，僅係供法院參考，其分割方法對於各共有人而言，並
22 無勝敗之問題。爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得利益等
23 情，認本件訴訟費用，應由兩造依附表一「訴訟費用負擔比
24 例」欄所示分擔，始為公平，附此敘明。

25 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與
26 判決結果不生影響，爰不予調查及一一論列，併此敘明。

27 柒、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
28 但書、第2項。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
30 民事第一庭 法 官 徐沛然

31 以上正本係照原本作成。

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

中華民國 114 年 3 月 28 日

書記官 游峻弦

附表一：兩造就系爭土地之應有部分及訴訟費用負擔比例

編號	共有人	權利範圍（應有部分）	訴訟費用負擔比例
1.	楊健毅	293/3856	7.6%
2.	楊健德	656/3856	17%
3.	楊宗興	656/3856	17%
4.	楊智宇、楊智雯(即楊敏華之繼承人)	3625/192800	連帶負擔 1.9%
5.	楊黃惠美、楊金水、楊金朝、楊金釵(即楊昌男之繼承人)	89/1928	連帶負擔 4.6%
6.	楊金水	471/3856	12.2%
7.	楊偉國	293/3856	7.6%
8.	張金英	293/3856	7.6%
9.	蕎安資產股份有限公司	1887/7712	24.5%

附表二：原告方案

附圖二 編號	面積 (平方公尺)	分配人	備註
A	74.34	楊黃惠美、楊金水、楊金朝、楊金釵共同取得	公同共有
B	196.71	楊金水	
C	424.32	蕎安資產股份有限公司	
D	915.03	楊健毅、楊健德、楊宗興、楊偉國、張金英共同取得	按楊健毅293/2191、楊健德656/2191、楊宗興656/2191、楊偉國293/2191、張金英293/2191之比例維持共有

(續上頁)

E	347.82	道路	按楊健毅293/3856、楊健德656/3856、楊宗興656/3856；楊黃惠美、楊金水、楊金朝、楊金釵公司共有89/1928；楊金水471/3856、楊偉國293/3856、張金英293/3856、蕎安資產股份有限公司508/1928之比例維持共有
---	--------	----	--

附表三：共有人應付及應受金錢補償明細表(單位：新臺幣/元)

受補償人 補償義務人	楊智宇、楊智雯	楊黃惠美、楊金水、 楊金朝、楊金釵	楊金水
楊健毅	22,177	9,241	4,461
楊健德	49,652	20,690	9,987
楊宗興	49,652	20,690	9,987
楊偉國	22,177	9,241	4,461
張金英	22,177	9,241	4,461
蕎安資產股份有 限公司	428,984	178,756	86,289

附圖一：系爭土地現況圖（彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號113年4月8日溪測土字第580號土地複丈成果圖）

附圖二：原告方案（彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號113年9月16日溪測土字第1629號土地複丈成果圖）