臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第808號

原　　告　賴草雲

000000000000000000

訴訟代理人　曾耀聰律師

複代理人　　鄧雅旗律師

被　　告　許敏

　　朱素鳳

　　朱靈玲

　　朱章瑋

　　朱姵綺

　　賴吉濃

　　賴力弘

000000000000000000

　　賴力克

　　邱淑美

　　朱倉助

　　朱珍緣

　　朱玲瑩

　　朱純逸

000000000000000000

　　朱富娘

　　薛金葉

　　朱凌參

　　朱凌毅

　　朱凌劭

000000000000000000

　　朱凌嫻

　　朱婺

　　朱雪沄

　　朱晏志

朱柏熹
朱柏舟
朱黃月裡
朱柏吉
朱璋界
0000000000000000
朱琦祥
朱敏慧
朱倍宏
曾朱櫻桃
0000000000000000
朱文永
朱文標
朱美智
0000000000000000
黃鈺茹
朱詩雅
朱賢揚
朱美滿
0000000000000000
馬淑蕙
朱章延
朱羿臻
朱品儒
朱微玉
朱小美
張淑英
0000000000000000
朱章賢
朱章豪
朱章銘

朱促
朱惠玲
朱文印
朱光榮
000000000000000000
000000000000000000
黃其添
上　一　人
訴訟代理人　黃炳博
被　　告　劉賴惠玲
訴訟代理人　劉德聖
被　　告　江東明
江明憲
江宗融
上　一　人
訴訟代理人　徐瑋莉
被　　告　張金昌
訴訟代理人　朱碧梅
被　　告　江梃玉
000000000000000000
000000000000000000
江宗穎
江卷達
張錦龍
朱妤錡
受告知人　陽信商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳勝宏
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：
主　文

被告許敏、朱素鳳、朱靈玲、朱章瑋、朱姵綺、賴吉濃、賴力弘、賴力克、邱淑美、朱倉助、朱珍緣、朱玲瑩、朱純逸、朱富娘、薛金葉、朱凌參、朱凌毅、朱凌劭、朱凌嫻、朱婺、朱雪沄、朱晏志、朱柏熹、朱柏舟、朱黃月裡、朱柏吉、朱璋界、朱琦祥、朱敏慧、朱倍宏、曾朱櫻桃、朱文永、朱文標、朱美智、黃鈺茹、朱詩雅、朱賢揚、朱美滿、馬淑蕙、朱妤錡、朱章延、朱羿臻、朱品儒、朱微玉、朱小美、張淑英、朱章賢、朱章豪、朱章銘、朱促、朱惠玲、朱文印、朱光榮，應就被繼承人朱有達所遺坐落彰化縣○○市○○段00000地號土地應有部分4/516，辦理繼承登記。

兩造共有坐落彰化縣○○市○○段00000地號土地，面積183平方公尺（員林都市計畫、第二種商業區），分割如附圖乙案所示，即：編號A、面積17平方公尺土地，由被告江東明、江明憲、江宗穎、江卷達共同取得，並按江東明45/170、江明憲45/170、江宗穎40/170、江卷達40/170之應有部分比例維持共有；編號B、面積6平方公尺土地，由原告取得；編號B1、面積1平方公尺土地，由被告許敏、朱素鳳、朱靈玲、朱章瑋、朱姵綺、賴吉濃、賴力弘、賴力克、邱淑美、朱倉助、朱珍緣、朱玲瑩、朱純逸、朱富娘、薛金葉、朱凌參、朱凌毅、朱凌劭、朱凌嫻、朱婺、朱雪沄、朱晏志、朱柏熹、朱柏舟、朱黃月裡、朱柏吉、朱璋界、朱琦祥、朱敏慧、朱倍宏、曾朱櫻桃、朱文永、朱文標、朱美智、黃鈺茹、朱詩雅、朱賢揚、朱美滿、馬淑蕙、朱妤錡、朱章延、朱羿臻、朱品儒、朱微玉、朱小美、張淑英、朱章賢、朱章豪、朱章銘、朱促、朱惠玲、朱文印、朱光榮共同取得，並維持公同共有；編號B2、面積1平方公尺土地，由被告劉賴惠玲取得；編號C、面積18平方公尺土地，由被告張金昌取得。編號D、面積17平方公尺土地，由被告張錦龍取得；編號E、面積19平方公尺土地，由被告黃其添取得；編號F、面積21平方公尺土地，由被告劉賴惠玲取得；編號G、面積25平方公尺土地，由被告江梃玉取得；編號H、面積58平方公尺，由被告江宗融取得。並由被告江宗融補償被告劉賴惠玲新台幣153,750元；被告江東明與

江明憲2人共同補償被告張錦龍新台幣153,750元。
訴訟費用由兩造按附表一所示訴訟費用負擔比例負擔。
事實及理由
壹、程序事項：
一、本件除被告朱倉助、朱璋界、黃其添、劉賴惠玲、江東明、江明憲、江宗融、張金昌、張錦龍以外，其餘被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日或最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
三、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：㈠權利人同意分割；㈡權利人已參加共有物分割訴訟；㈢權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項定有明文。查坐落彰化縣○○市○○段00000地號土地(下稱系爭土地)，被告黃其添之應有部分設定抵押權予抵押權人陽信商業銀行股份有限公司，經本院告知訴訟後，受告知人陽信商業銀行股份有限公司雖未具狀參加訴訟，然揆諸前開法條，待判決確定後，該抵押權自應移存於抵押人所分得部分，核先敘明。
貳、實體事項：
一、原告主張略以：兩造共有系爭土地各共有人應有部分比例如附表一所示，其中共有人朱有達於昭和20年7月26日死亡，應由繼承人即附表一編號1備註欄所示之繼承人許敏等人(下稱許敏等人)共同繼承，然繼承人均未辦理繼承登記，故聲明請求被告許敏等人應辦理繼承登記。又系爭土地共有人並無不得分割之特約，兩造之前亦無任何分管協議存在，因此巷子部份土地不能認為是原告或是朱有達之繼承人管理使用，又因共有人無法協議分割，依地上建物占有現況，以及系爭土地上之巷子目前作為巷道使用，原告與朱友達之繼承人數十年來未使用系爭土地且無地緣關係，如將巷子分配予原告及朱友達之繼承人，殊非公允，徒然浪費地利，不如分

配予巷子兩側受分配土地之江東明等4人與張金昌，以利合併使用，原告與朱有達之繼承人則受金錢補償，最有利於兩造，而被告之附圖乙案，朱有達的繼承人僅分到1平方公尺，相差0.42平方公尺，不但細分土地，且土地謄本每平方公尺新台幣(下同)153,750元計算，0.42平方公尺差了6、7萬元，並不公平也不合理。故聲明請求分割如附圖甲案所示，並按附表二所示金額互相找補等語。

二、被告方面：

㈠被告朱倉助、朱璋界略謂：渠等沒有建物坐落在系爭土地上，同意相當於市價做補償，同意原告提出之分割方法，不同意附圖乙案等語。

㈡被告黃其添略謂：伊的建物門牌號碼惠來街11-2號，巷子位置是空地，並非計畫道路。土地買賣縱使是出售持分，賣方須交付事實占有使用之位置給買方，買方才會買。依土地舊簿所載，共有人朱光卿持分最多為1/3，朱光卿將其員林段272地號土地持分全部出售，而272-2地號土地持分卻殘餘48/1548未出售，顯見其持分占有使用位置是巷子使用，故無法使用而保留持分至今，為原告所繼承。各共有人維護自己管理使用之位置，如惠來街11-2號、11號、11-1號、13號、13-11號、7號之建物，均有建築執照。朱光卿對自己管理為此置之不理，致形成現在巷道使用之態樣，未以所有權人立場來阻止供公眾通行，不能由其他共有人承受，各共有人合法建築完成之合法建物應依建物位置予以分割，空地則分割予未建築使用之共有人，亦即分割如附圖乙案所示，面積增減者依協議書之金額互為補償，又因江東明與江明憲2人因提出補償金予張錦龍，而江宗穎與江卷達置之不理，因此附圖乙案編號A部分調整為江東明與江明憲2人應有部分各為45/170，江宗穎與江卷達2人應有部分各為40/170。附圖乙案已得多數共有人同意，而原告之分割方法，造成朱有達之繼承人如何受領補償金，並產生法定抵押權問題，增加各方負擔，估價報告結果亦有共有人之間差距過大之情形，相較之

下，附圖乙案較具可行性及經濟效益。故聲明請求分割如附圖乙案所示，並由江東明與江明憲2人提出補償金153,750元予張錦龍；江宗融提出補償金153,750元予劉賴惠玲等語。

㈢被告劉賴惠玲略謂：我的建物門牌是13號，希望依照佔用的部分來分割，也同意鑑價補償。我同意黃其添的意見，將巷道部份分給原告及朱有達的繼承人，或從地緣關係來看，巷道部份是不是就分給江東明等四人。同意被告黃其添的分割方案等語。

㈣被告江東明、江明憲：渠等三棟房屋共用門牌惠來街7號，從街景圖來看，招牌雅維蔓這一棟江東明、江明憲共有，隔壁中間第二棟是江宗穎、江卷達，第三棟有停車這一棟是江東明、江明憲、江宗穎、江卷達四人共有。希望依照佔用的部分來分割，同意黃其添方案，願意協調補償價金，不同意原告的方案等語。

㈤被告江宗融略謂：蓋房子的時候，朱有達他們也有簽同意書讓我們蓋房子。巷道部份的土地是有價值的，同意黃其添分割方案，願意補償價金，分割時房子要保留，原告方案鑑價結果並不合理等語。

㈥被告張金昌略謂：我希望維持現狀，我的房子沒有佔到的部份就不要分給我。 同意黃其添方案，我的經濟能力有限，沒有辦法支付大筆的金額，巷道也不是主要的出入口，而且巷子對我們而言也沒有價值等語。

㈦被告張錦龍略謂：我同意被告黃其添方案，將巷道部份分給原告及朱有達的繼承人。分割時房子要保留，願意協調補償價金。

㈧被告朱文永未於最後言詞辯論期日到場，惟前到場陳述略謂：同意相當於市價做補償，同意原告之分割方案等語。

㈨其餘被告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、得心證之理由：

㈠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。」，此為民法第759條所明定。而分割共有物，性質上為處分行為，依上開法條規定，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，自不得分割共有物。因此，本件原告為分割共有物，以訴訟經濟而一併請求迄未辦理繼承登記之死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，尚無不合，自應准許。本件原告主張系爭土地登記所有權人朱有達於昭和20年7月26日死亡，應由繼承人許敏等人共同繼承，並追加繼承人朱妤錡為被告等語，業據原告提出土地登記第三類謄本、繼承系統表、戶口名簿、戶籍謄本等為證，堪信為真實。故原告基於共有人之共有物分割請求權，請求許敏等人辦理繼承登記，洵屬正當，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

㈡次按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但亦須以其方法適當者為限。鑑於共有物之性質或用益形態之複雜，裁判分割共有物之分割方法，採取多樣性，依民法第824條第2項、第3項規定之分割方法有：㈠以原物分配於各共有人。㈡變賣共有物以價金分配於各共有人。㈢以原物為分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。是法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平。又按共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，縱部分共有人有未依應有部分比例占有、使用(包括未占有)者，仍非不得認有默示分管契約之存在(最高法院110年度台上字第264號判決可參)。查：

1.原告主張如系爭土地土地共有人未有不分割特約，且無法協議分割等情，業據原告提出土地登記第三類謄本、地籍圖謄

本、彰化縣員林市公所都市計畫土地使用分區證明書在卷可證，到場之被告對此並未爭執，堪信為真正。故原告請求就系爭土地予以分割，合於上開法律規定，應予准許。

2. 查系爭土地面臨惠來街，成東西向形狀不規則，有部分土地上有部分被告之建物占有使用中，經本院會同彰化縣員林地政事務所派員進行勘測一節，有勘驗筆錄、現場簡圖以及該所之土地複丈成果圖(複丈日期文號113年11月8日員土測字第1791號)可參，並經向彰化縣員林市公所查詢地上建物，其中門牌惠來街7號雖查無相關建築資訊，惟由彰化縣政府建築物多目標整合系統查得領有(56)彰建土營字第2080號使用執照，其餘建物之使用執照及依竣工圖內計算式綜整使用系爭土地部分面積如附表三，建築法定空地均位於建築物坐落地南側之其他地號土地等情，有彰化縣員林市公所函、建造執照、使用執照申請書、使用執照存根可憑，對照本件實地測量結果之彰化縣員林地政事務所土地複丈成果圖(收件日期文號113年11月8日員土測字1791號)，亦堪認與使用現狀相符，則系爭土地共有人興建上開建築物而為排他使用收益迄今，期間長逾四十年以上，各共有人均可知悉或可得知悉，仍予容忍未加干涉，應可認系爭土地之全體共有人均同意依地上建物建造之格局就系爭土地為分管使用而有默示分管協議，並由原告所繼受。至於惠來街7號與11號房屋中間之巷子面積9平方公尺，彰化縣政府函覆查無認定為既成道路相關資料，且非屬計畫道路(卷一409、411頁)，彰化縣員林市公所函覆略以：查無近幾年管養紀錄，惟依國土測繪圖資服務雲街景圖顯示現況可供公眾通行；另是否為既成道路，惠請貴院逕洽彰化縣政府(卷二127頁)，經本院再向彰化縣政府及彰化縣員林公所函詢是否屬於彰化縣建築管理自治條例第4條第2項第2款之現有巷道，彰化縣政府函覆略謂現況之既有道路是否為市區道路管理維護供公眾通行使用，逕向員林市公所函詢等語(卷二195頁)，彰化縣員林公所函覆則謂土地處本市都市計畫區域內，業務權責單位為彰化縣

政府，本所礙難回復等語(卷二197頁)，是該處巷子尚難認定屬於道路或巷道。

3. 又查，依彰化縣員林地政事務所函覆略以：本案土地所屬地段為圖解區，係以圖解法測量成圖，依據地籍測量實施規則第152條規定，本案勘測成果圖面積計算依上開規定辦理等語(卷一405頁)，是系爭土地分割時面積應計算至平方公尺為止。而附圖甲、乙案之分割方法，就編號D、E、F、G、H部而言，兩個方案就原物分割之方法均屬相同，不同處在於惠來街7號與11號房屋中間之巷子面積9平方公尺，附圖甲案將其中5平方公尺分配入編號A由江東明等4人取得，其餘4平方公尺分配入編號C由張金昌取得，原告及朱有達之繼承人均不受原物分配，共有人相互補償金額依不動產估價師鑑定結果如附表二所示；而附圖乙案則將巷子面積9平方公尺細分由原告取得編號B面積6平方公尺、朱有達之繼承人取得編號B1面積1平方公尺、劉賴惠玲取得編號B2面積1平方公尺，共有人相互補償金額則依協議書所示，由江宗融提出補償金153,750元予劉賴惠玲；江東明與江明憲2人提出補償金153,750元予張錦龍。本院認為，共有人請求分割共有物，固然有終止分管契約之意思，經法院判決分割共有物確定者，有使原分管契約發生終止之效力，且共有物之分割，雖不受分管約定之拘束，惟儘量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則(最高法院82年度台上字第1990號判決可參)，茲審酌被告黃其添提出附圖乙案之分割方法，就各建物坐落土地均分配予建物所有人，避免法律關係複雜化，至於原告、朱有達之繼承人亦按應有部分換算之面積受原物分配，雖無作為建築基地使用，此係因渠等應有部分過少所致，再由江宗融(多分得1平方公尺)以補償金153,750元補償劉賴惠玲(少分1平方公尺)，江東明與江明憲2人(門牌7號建物多分得1平方公尺)共同以補償金153,750元補償張錦龍(少分1平方公尺)，有協議書可憑(卷二155、157頁)，對於土地現狀及共

有人經濟能力影響最小，並已得江東明、江明憲、張錦龍、江宗融、劉賴惠玲、張金昌同意。而原告所提出甲案分割方法，將巷子面積9平方公尺分配予江東明等4人及張金昌，僅有被告朱倉助、朱璋界、朱文永同意此方案，且共有人之間相互補償金額如附表二所示多達百萬元以上，勢將衍生諸多糾紛，且為黃其添、江東明、江明憲、張錦龍、江宗融、劉賴惠玲、張金昌所反對。相較之下，附圖乙案分割方案較屬可採。

4.本院審酌系爭土地使用情形、經濟效用暨共有人意願及其利益均衡等情，認為以附圖乙案之方法裁判分割，並由江宗融補償劉賴惠玲153,750元，江東明與江明憲2人共同補償張錦龍153,750元，堪稱允當，爰判決如主文第2項所示。又附圖乙案編號B1擬分配人「朱有達之繼承人許敏等52人」，應更正為「朱有達之繼承人許敏等53人」，併予敘明。

㈢末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物事件涉訟，爰判決由兩造按原應有部分比例分擔本件訴訟費用，較為公允。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項、第2項、第80條之1。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　17　　日

民事第一庭　　法　官　陳弘仁

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　　115　　年　　6　　月　　17　　日

書記官　廖春慧

附表一：系爭土地共有人應有部分、訴訟費用負擔比例

編號	共有人姓名	應有部分比例暨訴訟費	應有部分換算面積	備註

		用負擔比例	㎡	
1	朱有達	4/516	1	訴訟費用由繼承人即被告許敏、朱素鳳、朱靈玲、朱章瑋、朱姵綺、賴吉濃、賴力弘、賴力克、邱淑美、朱倉助、朱珍緣、朱玲瑩、朱純逸、朱富娘、薛金葉、朱凌參、朱凌毅、朱凌劭、朱凌嫻、朱婺、朱雪沄、朱晏志、朱柏熹、朱柏舟、朱黃月裡、朱柏吉、朱璋界、朱琦祥、朱敏慧、朱倍宏、曾朱櫻桃、朱文永、朱文標、朱美智、黃釭茹、朱詩雅、朱賢揚、朱美滿、馬淑蕙、朱妤錡、朱章延、朱羿臻、朱品儒、朱微玉、朱小美、張淑英、朱章賢、朱章豪、朱章銘、朱促、朱惠玲、朱文印、朱光榮等連帶負擔。
2	黃其添	534/5160	19	
3	劉賴惠玲	190/1548	23	
4	江東明	115/5160	4	
5	江明憲	115/5160	4	
6	江宗融	480/1548	57	
7	張金昌	508/5160	18	
8	江梃玉	215/1548	25	
9	江宗穎	23/1032	4	
10	江卷達	23/1032	4	
11	張錦龍	508/5160	18	
12	賴草雲	48/1548	6	

附表二：原告附圖甲案之共有人相互補償金額

提出補償者		受補償者			
		張錦龍	劉賴惠玲	朱有達	賴草雲
		185,689	181,849	269,075	1,076,301
江東明	141,903	15,383	15,065	22,291	89,164
江明憲	141,903	15,383	15,065	22,291	89,164
江宗穎	141,903	15,383	15,065	22,291	89,164
江義達	141,903	15,383	15,065	22,291	89,164
張金昌	286,377	31,045	30,403	44,985	179,944
黃其添	55,941	6,064	5,939	8,788	35,150
江梃玉	80,221	8,697	8,516	12,602	50,406
江宗融	722,763	78,351	76,731	113,536	454,145

附表三：

門牌號碼	建號	所有人	使用執照號碼	272-2地號(183㎡)
11號	1022	張金昌	(64)員鎮建字第16848號	36.014
11-1號	750	張錦龍		
11-2號	768	黃其添	(64)員鎮建字第16849號	18.922
13號	926	劉賴惠玲	(65)員鎮建字第15816號	22.454
13-1號	1938	江梃玉	(65)員鎮建字第15817號	25.4
總計				102.79