

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第910號

原告 第八月台有限公司

法定代理人 郭進安

訴訟代理人 黃勃叡律師

被告 陳美麗

陳琦安

劉金螺

周昭榮

周昭宗

葉周惠珍

周世傑

周惠娟

周世輝

陳芳慶

陳芳世

周俊孝

周佳弘

蘇阿速

陳桂林

陳梅玉

張清涼

張翠釵

張雪櫻

蔡志宗

蔡志洽

楊素玉

陳美辰

兼上二人共同

訴訟代理人 陳立慶

01 被 告 薛弘毅
02 薛弘儀

03 0000000000000000

04 薛志弘

05 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月23日言
06 詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 被告楊素玉、陳美辰、陳立慶應就其被繼承人陳經文所遺附表一
09 所示土地（共同共有權利範圍：均為1/3），辦理繼承登記。

10 被告薛弘毅、薛弘儀、薛志弘應就其被繼承人陳月英所遺附表一
11 所示土地（共同共有權利範圍：均為1/3），辦理繼承登記。

12 兩造共有坐落彰化縣○○市○○段00000○00000○00000地號土
13 地，全分由原告單獨取得，並由原告按附表二所示之找補配賦表
14 之金額補償被告等人。

15 訴訟費用，由被告等人連帶負擔1/3（其中陳經文之繼承人、陳
16 月英之繼承人，再就其應負擔之訴訟費用部分，均各自連帶負
17 擔）；其餘2/3由原告負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序事項：

20 本件被告陳美麗、周昭榮、周昭宗、葉周惠珍、周世傑、周惠
21 娟、周世輝、陳芳慶、陳芳世、周俊孝、周佳弘、蘇阿速、陳桂
22 林、陳梅玉、張清涼、張雪櫻、蔡志宗經合法通知，均未於最後
23 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
24 依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體事項：

26 一、原告主張以：

27 兩造共有彰化縣彰化市中華段651-1（面積2m²）、652-1（面
28 積8m²）、657-1地號土地（面積6m²）（下合稱系爭土地），應
29 有部分原告為2/3、被告等人全體共同共有1/3。惟訴外人陳
30 經文已於民國（下同）74年4月16日死亡、陳月英已於79年4
31 月2日死亡，渠等繼承人迄今均尚未辦理繼承登記，致原告

01 無法就系爭土地訴請分割，故請求附表一編號23、24所示被
02 告（即「陳經文、陳月英」之繼承人）應先就其應有部分
03 （共同共有）辦理繼承登記。又系爭土地，依法並無不能分
04 割之情事，共有人間亦未訂有不可分割期限之約定，且系爭
05 土地面積甚小，在被告共有人眾多情況下又是共同共有，無
06 法就系爭土地達成分割協議；相鄰同段650、653-1至653-
07 4、656地號土地均為原告所有，故主張由原告單獨取得系爭
08 土地，並以價金補償被告等人，互蒙其利。為此，爰依民法
09 第823、824條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第
10 1、2、3項所示。

11 二、被告等各以：

12 (一)被告陳琦安：

13 同意系爭土地分割，但我要保留土地，不同意以金錢補償的
14 方式作分割。

15 (二)被告劉金螺：

16 同意系爭土地分割，但我要保留土地，或是原告應提出合理
17 的補償價格。

18 (三)被告張翠釵：

19 沒有意見。

20 (四)被告蔡志洽：

21 我也要保留土地。

22 (五)被告楊素玉、陳美辰、陳立慶：

23 系爭土地是祖先留下來的，我們希繼續保留土地。

24 (六)被告薛弘毅：

25 同意系爭土地分割，但我要保留土地。

26 (七)被告薛弘儀：

27 沒有意見。

28 (八)被告薛志弘：

29 同意系爭土地分割，但應作變價分割。

30 (九)其餘被告陳美麗、周昭榮、周昭宗、葉周惠珍、周世傑、周
31 惠娟、周世輝、陳芳慶、陳芳世、周俊孝、周佳弘、蘇阿

01 速、陳桂林、陳梅玉、張清涼、張雪櫻、蔡志宗均未於言詞
02 辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

03 三、本院之判斷：

04 (一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
05 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
06 物權，民法第759條定有明文。而分割共有物，性質上為處
07 分行為，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未
08 為繼承登記以前，尚不得分割共有物。惟於分割共有物訴訟
09 中，原告請求該共有人之繼承人先辦理繼承登記，並合併對
10 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
11 符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條
12 規定之旨趣無違。次按各共有人，除法令另有規定外，得隨
13 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
14 不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項亦有明定。
15 經查：

16 1.原告主張系爭土地為兩造所共有，土地共有人及其應有部分
17 如附表一所示；另系爭土地原登記共有人陳經文、陳月英已
18 於起訴前死亡，應分別由附表一編號23、24所示被告等繼承
19 系爭土地而為共同共有，惟迄今尚未辦理繼承登記等情，業
20 據其提出土地登記簿謄本、繼承系統表暨戶籍謄本等件為
21 證。是原告於本件分割共有物訴訟中併同請求，附表一編號
22 23、24所示被告，應分別先就陳經文、陳月英所遺系爭土地
23 應有部分（共同共有）辦理繼承登記，應予准許。

24 2.另查系爭土地地勢平坦，使用分區為商業區，西側臨彰化市
25 中正路，惟地形呈東西細窄南北狹長之樣態，面積合計僅有
26 16m^2 （各 2m^2 、 8m^2 、 6m^2 ），此有地籍圖謄本、土地登記簿
27 謄本、使用分區證明書、現場照片附卷可稽。而原告主張系
28 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
29 情事，兩造無法達成分割協議，原告訴請裁判分割共有物，
30 於法有據。

31 (二)次按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有

01 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
02 者，不在此限。」、「共有物之分割，依共有人協議之方法
03 行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
04 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
05 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
06 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。
07 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
08 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
09 以價金分配於各共有人」，民法第823條第1項、第824條第1
10 項及第2項分別定有明文。經查：

11 1.依民法第824條第2項規定之立法理由，共有物分割方法，係
12 原則上以原物分配於各共有人，但如原物分配顯有困難時，
13 則容許法院視個案採取第824條第2項第1款但書、第2款之方
14 法。即若原物分配對全體或多數共有人有利，須採取原物分
15 配，但若原物分配有困難時，則得採取其他法定方法。又所
16 謂「原物分配顯有困難」，不單僅指涉原物分配在物理上為
17 不可能之情形，亦包含於社會通念上顯難為適合原物分配之
18 情形。是若以原物分配有事實上或法律上之困難，經法院綜
19 合審酌系爭共有物之性質、形狀、共有關係發生原因、共有
20 者人數、應有部分比例、共有物利用狀況、分割後之經濟價
21 值、共有人關於分割方法之意願及其合理性等諸般情事，認
22 為由共有人其中一人分配取得共有物為相當，且得以適正評
23 價共有物之價值；對於未分配取得共有物者，以金錢補償其
24 原有應有部分，無礙於共有人間公平時，法院不妨採取由共
25 有人其中一人單獨分配取得系爭共有物，並由該共有人對其
26 他共有人補償價額之分割方法，謀求具體公平之實現。

27 2.本院認系爭土地應「全部分歸原告單獨取得（再搭金錢找
28 補）」為宜，審酌因素說明如下：①系爭土地合計面積僅16
29 m²（約4.84坪），而附表一編號2至24之土地共有人數已達27
30 人，惟渠等被告應有部分（且為不可分之共同共有）比例僅
31 1/3即面積5.33m²（約1.61坪），即被告等人共同共有全部面

01 積僅5.33平方公尺，面積已經太小，且若分散三筆，將如何
02 使用？若再按其人數、潛在應有部分比例予以分割，更恐造
03 成土地細分，每人得受分配之面積寥寥無幾，無從加以利
04 用，對於整體經濟效用難謂無減損。故應認本件有民法第82
05 4條第2項第1款所定以現物分配有事實上困難之情形，自不
06 宜全然依循應有部分比例為現物分配。②系爭土地之地形細
07 窄狹長，面積甚小，利用上本屬不易並受有限制，參以緊鄰
08 系爭土地之同段650、653-1地號屬於原告所有土地，若將系
09 爭土地全部分配予原告（原告應有部分比例已有2/3），原
10 告得再與鄰地合併加以使用，應為較妥適之分割方法。

11 (三)再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
12 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
13 有明文，是法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害
14 關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有
15 人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其
16 價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。查：

- 17 1.本件系爭土地依原告所提方案分割，將會有共有人不能按其
18 應有部分比例分配土地面積之情形，揆諸前揭說明，當以金
19 錢補償之，始較妥適。
- 20 2.經囑託鼎諭不動產估價師事務所就系爭土地鑑價，經鑑定檢
21 送鼎(法)0000000-0估價報告書（下稱估價報告書），觀諸
22 估價報告書就系爭土地價格之評估，係針對系爭土地進行一
23 般因素、區域因素、個別因素及最有效使用等因素進行專業
24 分析，並採用市場比較法及敏感度測試數學模型分析估價
25 法，方法尚稱嚴謹，應認該估價報告書，堪可作為本院審酌
26 金錢補償之參考基準。從而，以此作為兩造間應找補金額之
27 依據（詳如附表二找補配賦表所載），堪以併同採認為分割
28 方法。
- 29 3.至被告劉金螺固稱：估價報告書所載找補金額為135萬131元
30 太低，補償金額要再高一點，約100萬元/坪」，惟查，被告
31 等人就系爭土地應有部分（共同共有）僅1/3即面積5.33m²

01 (約1.61坪)，換算每坪單價約為83萬8591元(135萬131元÷
02 1.61坪=83萬8591元/坪)，與估價報告書中以同為商業區、
03 部分持分移轉、移轉面積在1.21至2.42坪間、已有實價登錄
04 的「彰化市○○段000地號(76萬元至83.5萬元/坪)、彰化
05 市○○段0000地號(80萬元/坪)、彰化市○○段000000地號
06 (86萬元至88.4萬元/坪)」相比較，尚無顯然過低之情；而
07 賣方盼能以更高價售出雖屬人之心態，惟估價報告書既已詳
08 載擇定估價方法及比較標的之理由，其所採取鑑定方法，尚
09 無明顯瑕疵可指或有何違反經驗法則相違背之情事，難認鑑
10 價結果之應補償金額過低。

11 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，請求附表一
12 編號23、24所示被告等人先就被繼承人陳經文、陳月英所遺
13 系爭土地(共同共有)各辦理繼承登記，並裁判分割系爭土
14 地，應予准許；並斟酌系爭土地之上開情狀，認原告所提出
15 之方案(即：系爭土地全部分由原告取得)，暨按附表二找
16 補配賦表為金錢補償，為有理由，爰採為分割方法，爰判決
17 如主文所示。

18 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
19 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
20 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
21 文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式，較
22 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
23 割方法，不因由何造起訴及採用何造之分割方案而有所不
24 同，故關於訴訟費用(包含鑑價費用等)之負擔，本院認應
25 由兩造各按其原應有部分比例分擔，較為公允。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日
27 民事第四庭 法官 王鏡明

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 納上訴審裁判費。

03 附表一：土地共有人及應有部分比例

04

彰化縣彰化市中華段					
編號	土地登記謄本所載		651-1地號、2m ²	652-1地號、8m ²	657-1地號、6m ²
	土地共有人		應有部分比例	應有部分比例	應有部分比例
1	原告	第八月台有限公司	2/3	2/3	2/3
2	被告	陳美麗	1/3 (左列共有人 共同共有)	1/3 (左列共有人 共同共有)	1/3 (左列共有人 共同共有)
3	被告	陳琦安			
4	被告	劉金螺			
5	被告	周昭榮			
6	被告	周昭宗			
7	被告	葉周惠珍			
8	被告	周世傑			
9	被告	周惠娟			
10	被告	周世輝			
11	被告	陳芳慶			
12	被告	陳芳世			
13	被告	周俊孝			
14	被告	周佳弘			
15	被告	蘇阿速			
16	被告	陳桂林			
17	被告	陳梅玉			
18	被告	張清涼			
19	被告	張翠釵			
20	被告	張雪櫻			
21	被告	蔡志宗			
22	被告	蔡志洽			
23	被告	陳經文之繼承人 【即：①楊素玉、②陳美辰、③ 陳立慶】			
24	被告	陳月英之繼承人 【即：①薛弘毅、②薛弘儀、③ 薛志弘】			

備註：
 ①編號2至編號24等人，就其應負擔之訴訟費用部分連帶負擔。
 ②陳經文之繼承人3人，再就其應負擔之訴訟費用部分連帶負擔。
 ③陳月英之繼承人3人，再就其應負擔之訴訟費用部分連帶負擔。

05 附表二：找補配賦表

06

應受補	新臺幣(元)	應補償之義務人
		原告第八月台有限公司
應受補	被告陳美麗、陳琦安、劉金螺、周昭榮、周昭宗、葉周惠珍、周世傑、周惠娟、周世輝、陳芳慶、陳芳世、周俊孝、周佳弘、蘇	

(續上頁)

01

償 之 權 利 人	阿速、陳桂林、陳梅玉、張清涼、張翠釵、 張雪櫻、蔡志宗、蔡志洽、陳經文之繼承人 即：①楊素玉、②陳美辰、③陳立慶、陳月 英之繼承人即：①薛弘毅、②薛弘儀、③薛 志弘	135萬131元
備註： ①上開被告等人間就受補償金額為共同共有。		