臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第957號

原　　告　華志建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳秀令

訴訟代理人　陳志隆律師

被　　告　蔡華南

蔡俊輝（即蔡崇財之繼承人）

000000000000000000

蔡尚銳（即蔡崇財繼承人）

000000000000000000

蔡秀鴻（即蔡崇財繼承人）

000000000000000000

蔡秀容（即蔡崇財繼承人）

000000000000000000

兼上列三人

共　　同

訴訟代理人　蔡志評

被　　告　蔡秀璟（即蔡崇財繼承人）

000000000000000000

蔡尚鉑

蔡忠翰

000000000000000000

楊足姎

000000000000000000

000000000000000000

蔡國樑

000000000000000000

蔡尚熾

蔡期詠

張麗玉

蔡尚杰
兼上列一人
訴訟代理人　蔡尚新
被　　告　蔡正暘
蔡智全
蔡芳怡（即蔡尚奎承受訴訟人）
000000000000000000
蔡健興（即蔡尚奎承受訴訟人）
000000000000000000
蔡宜安（即蔡尚奎承受訴訟人）
000000000000000000
蔡莉敏（即蔡尚奎承受訴訟人）
000000000000000000
受　告知人　林平順
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

附表一編號2所示被告應就被繼承人蔡○財所遺坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、面積1785平方公尺土地如附表一編號2所示現應有部分之公同共有權利辦理繼承登記。
附表一編號6所示被告應就被繼承人蔡○奎所遺坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、面積1785平方公尺土地如附表一編號6所示現應有部分之公同共有權利辦理繼承登記。
兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地分割如附圖即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號民國115年3月2日溪測土字第225號、勘測日期民國115年3月10日土地複丈成果圖、附表二所示，並按附表三所示金額互為補償。
訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及第174條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟；又聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。經查：蔡尚奎於民國114年12月11日死亡（戶籍卷第73頁），繼承人為蔡○怡、蔡○興、蔡○安、蔡○敏（下分稱姓名，合稱蔡○怡等4人），且均無拋棄繼承，有蔡尚奎繼承系統表、戶籍謄本（除戶部分）、戶籍謄本（現戶部分）、舊式手抄謄本、家事事件（全部）公告查詢結果可稽（戶籍卷第85、73-75、77-83、87-95頁），原告具狀聲明由蔡○怡等4人承受本件訴訟（卷第257-259頁），經本院將上開書狀繕本送達蔡○怡等4人，依前開規定，已生承受訴訟效力。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查：原告原起訴聲明為：被告蔡○輝、蔡○璟（下分稱姓名，並合稱蔡○輝等2人）、蔡○銳、蔡○鴻、蔡○容（下分稱姓名，並合稱蔡○容等3人）應就被繼承人蔡○財所遺坐落彰化縣溪湖鎮西安段958地號土地（面積1785平方公尺，下稱系爭土地）權利範圍400分之5，辦理繼承登記；請將系爭土地予以原物分割（分割方案請容後補呈）（卷第74-75頁）。嗣於115年4月9日追加蔡○怡等4人應就蔡○奎所遺如附表一所示應有部分辦理繼承登記（如前述），並最終聲明：蔡○輝等2人、蔡○容等3人應就蔡○財所遺系爭土地如附表一編號2所示公同共有權利辦理繼承登記；蔡○怡等4人應就蔡○奎所遺系爭土地如附表一編號6所示公同共有權利辦理繼承登記；系爭土地分割如附圖即彰化縣溪湖地政事務所（下稱溪湖地政）收件日期文號115年3月2日溪測土字第225號、勘測日期115年3月10日土地複丈成果圖（下稱附圖）、附表二所示，並按附表三所示金額互為補償（下稱原

告方案）（卷第414頁）。經核上開分割方案變更，則屬補充及更正事實上之陳述。

三、被告蔡○南（下稱姓名）、蔡○輝等2人、被告蔡○鉑、蔡○翰、楊○姎、蔡○樑、蔡○熾、蔡○詠、張○玉、蔡○暘（下分稱姓名）、蔡○怡等4人經合法通知，均無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核均無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張略以：

㈠系爭土地為兩造共有，應有部分比例各如附表一所示，因系爭土地原共有人蔡○財已於97年1月15日死亡，其全體繼承人即蔡○輝等2人、蔡○容等3人尚未就蔡○財就系爭土地如附表一所示之權利範圍辦理繼承登記，蔡○奎已於114年12月11日死亡，其全體繼承人即蔡○怡等4人尚未就蔡○奎就系爭土地如附表一所示之權利範圍辦理繼承登記。因系爭土地有訴請分割必要，是請求蔡○輝等2人及蔡○容等3人、蔡○怡等4人分別就蔡○財、蔡○奎所遺系爭土地如附表一所示應有部分辦理繼承登記。

㈡兩造就系爭土地無不分割協議，亦無依法令或使用目的不能分割之情形，惟未能達成分割之協議，茲為促進土地經濟效益，而有起訴請求為裁判分割必要。系爭土地上有蔡國樑占有使用之磚造平房，蔡○怡等4人占有使用之磚造平房，訴外人占有使用之磚造平房、木造平房、1樓加強磚造建物，其餘共有人則無占有使用系爭土地。原告方案業已審酌系爭土地之使用現況、分割後各筆土地之通行方式及共有人之意願，並依變動最小原則為分割，是請求將系爭土地分割如附圖、附表二所示（即原告方案）。原告方案業已審酌土地之使用現況、上開建物之坐落位置、面積；且依大中不動產估價師事務所（下稱大中估價師事務所）所為不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）即附表三互為補償，原告方案應屬適切，爰依民法第823條、第824條規定提起本訴等語。並聲

明：如主文第1項所示。

二、被告方面：

㈠蔡○容等3人、蔡○評、蔡○全答辯略以：其等同意分割，且同意按原告方案分割，且同意找補，對系爭估價報告結果沒有意見等語。

㈡蔡○新、蔡○杰（合稱蔡○新等2人）答辯略以：其等同意分割，同意按原告方案分割；惟不同意找補，亦不同意系爭估價報告結果，因其等分得裡地即附圖編號L所示坵塊，故不應由其等補償其他共有人等語。

㈢張○玉未於最後言詞辯論期日到場，惟前到庭抗辯略以：其同意分割，其有建物坐落於系爭土地上，該建物要保留等語。

㈣蔡○南、蔡○輝等2人、蔡○鉑、蔡○翰、楊○姎、蔡○樑、蔡○熾、蔡○詠、蔡○暘、蔡○怡等4人經合法通知，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：

㈠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。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，命為下列之分配：以原物分配於各共有人，民法第824條第2項第1款定有明文。是共有物之分割方法，須先就原物分配，於原物分配有困難時，始予變賣，以價金分配於各共有人，而就原物分配時，如發現共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之（最高法院51年度台上字第1659號判決參照）。另因共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低

之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決參照）。

㈡經查：

1.原告主張系爭土地之共有人及應有部分比例如附表一「應有部分比例」欄所示，使用地類別為乙種建築用地、其使用分區為鄉村區；系爭土地未經套繪管制，且無因物之使用目的或依法令不能分割情形，並無不為分割之約定；又系爭土地原共有人蔡○財於97年1月15日死亡，其如附表一所示應有部分由蔡○輝等2人及蔡○容等3人繼承取得，均無拋棄繼承；原共有人蔡○奎於114年12月11日死亡，其如附表一所示應有部分由蔡○怡等4人繼承取得，均無拋棄繼承等節，有土地登記謄本、地籍圖謄本、現場照片、異動索引、臺灣高雄少年及家事法院114年8月29日高少家秀家字第1140013671號函、彰化縣溪湖鎮公所114年9月5日彰溪樺建字第1140013961號函、彰化縣政府114年9月17日府建管字第1140344569號函、溪湖地政114年9月17日溪地二字第1140005379號函、土地建物查詢資料、異動索引查詢資料、家事事件（全部）公告查詢結果可參（卷第25-30、81-93、31、111、53-71、95-109、133、141、175、177、245-250、303-307、345-349、391-395、351-359、397-405頁，戶籍卷第37-65、87-95、113頁），應堪信為真實。又原告主張各共有人就系爭土地未能協議分割等節，亦有114年9月17日、115年6月16日、同年8月4日言詞辯論筆錄可佐（卷第151-154、367-370、413-417頁），是原告依上開規定，訴請裁判分割系爭土地，核屬有據。

2.系爭土地坐落於彰化縣溪湖鎮，其西測、南測均鄰同段856地號土地，上開土地為彰化縣政府所有，856地號土地旁即為彰○縣○○鎮○○路236巷58弄（下稱58弄），系爭土地得自856地號土地通行至公路即58弄；於系爭土地上有8筆建物，部分有編定門牌號碼，部分則無編定門牌號碼，另有道

路1筆可通行至58弄等情，業據本院函囑溪湖地政會同本院、部分共有人至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、勘驗照片、現況圖可參（卷第193-197、201-223、229頁）。是系爭土地利用情形，已屬可認。

3.本院審酌原告方割將系爭土地分割結果，各坵塊分割線筆直，且均能取得方正土地，並按其等應有部分比例分割，各共有人取得坵塊亦均能通行至同段356地號土地，再通行至公路即58巷，現況並無造成袋地情形；上開分割結果，經到場共有人蔡○容等3人、蔡○評、蔡○全、蔡○新等2人同意（卷第414-416頁），其餘共有人亦無具狀表明反對，可認合於多數共有人意願。是本院衡酌上情，及系爭土地、其上建物坐落位置、使用現況、經濟效用、共有人意願等一切情狀，認將系爭土地分割如原告方案應屬適切。

4.各共有人按被告方案分得系爭土地結果，使共有人分配之土地存有價值差異，為共有人間分配公平起見，需正確鑑估各別土地、建物之價格，及共有人之間應互相找補之數額。則本件經囑託大中估價事務所鑑定結果，系爭估價報告業已審酌各共有人應有部分之價值、分割後取得土地之價值比較後，土地共有人相互間應找補之差額分別詳如附表三所示，有系爭估價報告可參。審酌系爭估價報告已針對系爭土地之一般因素、區域因素、個別因素及最有效使用，採用比較法、土地開發分析法兩種方法進行分析，鑑定系爭土地價值，堪認系爭估價報告所為鑑定，應屬妥適，足採為補償之基準；且除蔡○新等2人外，多數共有人就系爭估價報告亦無以書狀或言詞爭執鑑定不當，蔡○新等2人就系爭估價報告所採估價方法有何不當，亦無具體指明並為舉證，本院無從認定蔡○新等2人抗辯有據。是本院參酌前開估價報告，認系爭土地依原告方案為分割後，各共有人應互相補償之金額分別如附表三所示。

㈢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。又分割共有物，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。惟共有人因其他共有人就共有土地尚未辦理繼承登記，依法不得為物權之處分，而於分割共有物訴訟中，請求其等辦理繼承登記，併合併對其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，亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年度台上字第1012號判決意旨參照）。查系爭土地之共有人蔡○財、蔡○奎已死亡，蔡○輝等2人及蔡○容等3人、蔡芳怡等4人未就系爭土地如附表一所示應有部分之公同共有權利辦理繼承登記，有系爭土地建物查詢資料在卷可參（卷第391-395頁）。是依前開說明，原告於本件分割共有物事件，併分別請求蔡○輝等2人及蔡○容等3人、蔡○怡等4人分別就系爭土地如附表一所示應有部分之公同共有權利辦理繼承登記，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，訴請將系爭土地分割如原告方案，並由各共有人依附表三所示金額互為補償；及請求蔡○輝等2人及蔡○容等3人、蔡○怡等4人就系爭土地如附表一所示應有部分之公同共有權利辦理繼承登記，均有理由，均應准許。

五、按民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，民法第824條之1第4項、第5項定有明文。故法院為裁判分割時，就原物分割，並命金錢補償時，應就土地之金錢補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物分割登記時，一併登記。經查：系爭土地各共有人間應付或應受之補償金，業如前述，則如附表三所示受補償人對於附表三所示應補償人取得之土地，在如附表三所示之金額內，依民法第824條之1第4項、第5項之規定，均依法有法

定抵押權，併予敘明。

六、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之部分；前項但書情形，於以金錢補償者，準用民法第811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。經查：蔡○翰之父蔡銘汐就蔡忠翰共有系爭土地如附表一所示應有部分，設定抵押權予抵押權人即林○順，有土地建物查詢資料可佐（卷第391-395頁），本院已對上開抵押權人林○順為告知訴訟，有送達證書在卷可稽（見回證卷），惟林○順未為訴訟參加，依前揭規定，前開抵押權應移存於抵押人蔡○翰所分得之土地，併此說明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　26　　日

民事第二庭　　法　官　劉玉媛

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　　8　　月　　26　　日

書記官　康綠株

附表一：應有部分及訴訟費用負擔比例。

編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	蔡○南	90分之3	10000分之333
2	蔡○輝即蔡○財繼承人 蔡○銳即蔡○財繼承人 蔡○鴻即蔡○財繼承人 蔡○容即蔡○財繼承人 蔡○璟即蔡○財繼承人	公同共有 400分之5	連帶負擔 10000分之125
3	蔡○鉑	1090分之129	10000分之1183

4	蔡○翰	1090分之66	10000分之606
5	楊○姎	400分之11	10000分之275
6	蔡○怡即蔡○奎繼承人 蔡○興即蔡○奎繼承人 蔡○安即蔡○奎繼承人 蔡○敏即蔡○奎繼承人	公同共有 16350分之655	連帶負擔 10000分之401
7	蔡○樑	16350分之655	10000分之401
8	蔡○熾	50分之3	10000分之600
9	蔡○評	50分之3	10000分之600
10	蔡○詠	90分之2	10000分之222
11	張○玉	16350分之655	10000分之401
12	蔡○新	180分之13	10000分之722
13	蔡○杰	180分之13	10000分之722
14	蔡○暘	25分之1	10000分之400
15	蔡○全	1090分之81	10000分之743
16	華○建設有限公司	1090分之247	10000分之2266

附表二：原告方案

<table>
<tr><td colspan="3">土地地號：彰化縣溪湖鎮西安段958地號土地</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>編號</td><td>面積</td><td>分得土地之共有人</td><td colspan="2">分割後維持共有之應有部分比例</td></tr>
<tr><td>A</td><td>341平方公尺</td><td>分歸原告單獨取得</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>B</td><td>42平方公尺</td><td>分歸被告楊○姎單獨取得</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>C</td><td>50平方公尺</td><td>分歸被告蔡○南單獨取得</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>D</td><td>91平方公尺</td><td>分歸被告蔡○翰單獨取得</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>E</td><td>178平方公尺</td><td>分歸被告蔡○鉑單獨取得</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>F</td><td>112平方公尺</td><td>分歸被告蔡○全單獨取得</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td rowspan="4">G</td><td rowspan="4">259平方公尺</td><td rowspan="4">分歸被告蔡○熾、蔡○評、蔡○暘、蔡○財繼承人即附表一編號2所示共有人按右應有部分比例維持共有</td><td>蔡○熾</td><td>69分之24</td></tr>
<tr><td>蔡○評</td><td>69分之24</td></tr>
<tr><td>蔡○暘</td><td>69分之16</td></tr>
<tr><td>蔡○財繼承人即附表一編號2所示共有人</td><td>公同共有69分之5</td></tr>
<tr><td>H</td><td>34平方公尺</td><td>分歸被告蔡○詠單獨取得</td><td colspan="2">－</td></tr>
</table>

I	60平方公尺	分歸蔡○奎繼承人即附表一編號6所示共有人公同共有	—	
J	60平方公尺	分歸被告蔡○樑單獨取得	—	
K	60平方公尺	分歸被告張○玉單獨取得	—	
L	217平方公尺	分歸被告蔡○新、蔡○杰按右應有部分比例維持共有	蔡○新	2分之1
			蔡○杰	2分之1
M	281平方公尺	分歸現共有人按原應有部分比例共同取得	華○建設有限公司	1090分之247
			楊○姝	400分之11
			蔡○南	90分之3
			蔡○翰	1090分之66
			蔡○鉑	1090分之129
			蔡○全	1090分之81
			蔡○財繼承人即附表一編號2所示共有人	公同共有400分之5
			蔡○熾	50分之3
			蔡○評	50分之3
			蔡○暘	25分之1
			蔡○詠	90分之2
			蔡○奎繼承人即附表一編號6所示共有人	16350分之655
			蔡○樑	16350分之655
			張○玉	16350分之655
			蔡○新	180分之13
			蔡○杰	180分之13

附表三：原告方案相互補找金額配賦表（幣別：新臺幣）

	應補償人華○建設有限公司	應補償人蔡○新	應補償人蔡○杰	受補償金額合計
受補償人楊○姝	50,090元	2,927元	2,927元	55,944元
受補償人蔡○南	113,910元	6,658元	6,658元	127,226元
受補償人蔡○翰	127,161元	7,432元	7,432元	142,025元
受補償人蔡○鉑	51,968元	3,037元	3,037元	58,042元
受補償人蔡○全	88,594元	5,178元	5,178元	98,950元

受補償人即蔡○財繼承人如附表一編號2所示共有人	公同共有 16,595元	公同共有 970元	公同共有 970元	公同共有 18,535元
受補償人蔡○熾	79,657元	4,656元	4,656元	88,969元
受補償人蔡○評	79,657元	4,656元	4,656元	88,969元
受補償人蔡○暘	53,105元	3,104元	3,104元	59,313元
受補償人蔡○詠	143,333元	8,377元	8,377元	160,087元
受補償人即蔡○奎繼承人如附表一編號6所示共有人	公同共有 73,249元	公同共有 4,281元	公同共有 4,281元	公同共有 81,811元
受補償人蔡○樑	92,973元	5,434元	5,434元	103,841元
受補償人張○玉	92,973元	5,434元	5,434元	103,841元
應補償金額合計	1,063,265元	62,144元	62,144元	1,187,553元