

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第415號

原告 邱哲文

訴訟代理人 湯光民律師

複代理人 陳亭方律師

被告 陳水洪

陳龔春子即陳水獅、陳建道之法定繼承人

陳振發即陳水獅之法定繼承人

陳建同即陳水獅之法定繼承人

陳宥蓁即陳水獅之法定繼承人

陳建明即陳水獅之法定繼承人

侯陳月西

陳正宗

陳陽昇

陳俊麟

01 陳元邦
02 0000000000000000
03 陳嵩柏
04 0000000000000000
05 陳長庚
06 0000000000000000
07 兼 上五人
08 訴訟代理人 陳原因
09 被 告 陳文成
10 0000000000000000
11 陳嘉興
12 0000000000000000
13 蔡佳良即蔡達仁之法定繼承人
14 0000000000000000
15 0000000000000000
16 蔡東錡
17 0000000000000000
18 蔡孟宏
19 蔡孟翰
20 蔡孟遠
21 0000000000000000
22 兼 上五人
23 訴訟代理人 蔡明真即蔡達仁之法定繼承人
24 0000000000000000
25 上 六 人
26 訴訟代理人 楊申田律師
27 被 告 陳玉秀即被告陳宗利之承受訴訟人
28 0000000000000000
29 兼 上一人
30 訴訟代理人 陳建良即被告陳宗利之承受訴訟人
31 0000000000000000

01 被 告 陳昭松即被告陳宗利之承受訴訟人

02 0000000000000000
03 陳昭富即被告陳宗利之承受訴訟人

04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 陳宏家即被告陳振騫之承受訴訟人

07 0000000000000000
08 侯玉華即侯陳月緄之承受訴訟人

09 0000000000000000
10 0000000000000000
11 侯國興即侯陳月緄之承受訴訟人

12 0000000000000000
13 侯國章即侯陳月緄之承受訴訟人

14 0000000000000000
15 侯國安即侯陳月緄之承受訴訟人

16 0000000000000000
17 0000000000000000
18 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月15日
19 言詞辯論終結，判決如下：

20 主 文

21 被告陳龔春子、陳振發、陳宏家、陳建同、陳宥蓁、陳建明應就
22 被繼承人陳水獅所遺系爭土地，權利範圍40分之1，辦理繼承登
23 記。

24 兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地准予依附圖一所
25 示方式分割，並依附表一所示之補償方式及金額為補償。

26 訴訟費用由兩造按附表二所示應有部分比例負擔（其中陳水獅之
27 繼承人再就其應負擔之訴訟費用部分，連帶負擔）。

28 事實及理由

29 壹、程序方面：

30 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
31 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

01 本件原告起訴時，原聲明係請求：（一）被告陳龔春子、陳
02 振發、陳振騫、陳建同、陳建道、陳宥蓁、陳建明應就被繼
03 承人陳水獅所遺坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地（下
04 稱系爭土地），權利範圍40分之1，辦理繼承登記。（二）
05 被告蔡陳正枝、蔡欣霓、蔡明真、蔡明勳、蔡佳良應就被繼
06 承人蔡達仁所遺系爭土地，權利範圍12分之1，辦理繼承登
07 記。（三）兩造間共有系爭土地，面積2,786.45平方公尺土
08 地，使用分區：鄉村區，使用地類別：乙種建築用地，範
09 圍：全部土地，應准予分割，請求分割方案懇請鈞院待地政
10 機關測量後補陳（見本院卷一第12至13頁）。經迭次變更聲
11 明，最終於民國113年8月29日具狀變更聲明為：（一）被告
12 陳龔春子、陳振發、陳宏家、陳建同、陳宥蓁、陳建明應就
13 被繼承人陳水獅所遺系爭土地，權利範圍40分之1，辦理繼
14 承登記。（二）兩造共有系爭土地，面積2,786.45平方公
15 尺，准予分割，分割方法如嘉義縣朴子地政事務所112年11
16 月24日複丈成果圖（下稱附圖一）所示，即：1.編號甲部
17 分，面積292.75平方公尺，由被告陳水洪、侯國興、陳龔春
18 子、陳振發、陳宏家、陳建同、陳宥蓁、陳建明、侯陳月
19 西、陳正宗共同取得，並依原有持分比例保持共有；2.編號
20 乙部分，面積292.75平方公尺，由原告邱哲文取得；3.編號
21 丙1部分，面積292.75平方公尺，由被告陳文成、陳嘉興共
22 同取得，並依原有持分比例保持共有；4.編號丙2部分，面
23 積292.75平方公尺，由被告陳玉秀取得；5.編號丁部份，面
24 積195.18平方公尺，由被告蔡孟宏、蔡孟翰、蔡孟遠共同取
25 得，並依原有持分比例保持共有；6.編號戊部分，面積585.
26 55平方公尺，由被告陳陽昇、陳俊麟、陳元邦、陳原因、陳
27 嵩柏、陳長庚共同取得，並依原有持分比例保持共有；7.編
28 號己1部分，面積195.17平方公尺，由被告蔡佳良、蔡明真
29 共同取得，並依原有持分比例保持共有；8.編號己2部分，
30 面積195.17平方公尺，由被告蔡東錡取得；9.編號庚部分，
31 私設道路，面積444.38平方公尺，由兩造共同取得，並依負

01 擔道路面積比例保持共有。（三）兩造應提供補償金額及應
02 受補償金額如附表一所示（見本院卷二第285頁，即歐亞不
03 動產估價師聯合事務所出具之報告日期113年3月26日之估價
04 報告書，下稱113年3月26日估價報告書）（見本院卷三第6
05 至7頁）。核原告上開聲明之變更，屬補充、更正法律上及
06 事實上之陳述，非為訴之變更，揆諸前揭規定，並無不合，
07 應予准許。

08 二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
09 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168
10 條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
11 即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人
12 不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴
13 訟，民事訴訟法第168條、第175條、第178條分別定有明
14 文。查本件訴訟繫屬中，被告陳宗利於111年11月23日死
15 亡，經本院依職權以裁定命陳玉秀、陳昭松、陳昭富、陳建
16 良為陳宗利之承受訴訟人，續行訴訟（見本院卷一第385至3
17 86頁）。又被告陳振騫於112年2月5日死亡，經本院依職權
18 以裁定命陳宏家為陳振騫之承受訴訟人，並續行訴訟（見本
19 院卷二第33至34頁）。另被告侯陳月緄於113年2月2日死
20 亡，其繼承人為侯玉華、侯國興、侯國章、侯國安，並經原
21 告聲明承受訴訟（見本院卷二第359至360頁），於法有據，
22 應予准許。

23 三、又按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
24 於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移
25 轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第
26 三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第25
27 4條第1項、第2項分別定有明文。經查，蔡明真、蔡佳良、
28 蔡陳正枝、蔡欣霓、蔡明勳繼承蔡達仁所遺系爭土地應有部
29 分，於111年6月13日以分割繼承為原因，登記為蔡明真、蔡
30 佳良所有，有土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷一第
31 309頁），經蔡明真、蔡佳良於111年11月28日具狀聲請承當

01 訴訟，並經蔡陳正枝、蔡欣霓、蔡明勳具狀表示同意（見本
02 院卷一第361至362頁），且原告亦無反對意見（見本院卷二
03 第67頁），核與前揭規定無違，應予准許。又本件訴訟繫屬
04 中，被告陳宗利於111年11月23日死亡，經本院以裁定命陳
05 玉秀、陳昭松、陳昭富、陳建良承受訴訟。嗣陳宗利所遺系
06 爭土地應有部分因分割繼承由陳玉秀單獨取得，並已辦妥繼
07 承登記，有土地登記第一類謄本附卷可憑（見本院卷二第79
08 頁），陳玉秀復於112年4月7日具狀聲請承當訴訟，經本院
09 發函詢問兩造意見，僅原告表示同意（見本院卷二第205
10 頁），而未經被告陳昭松、陳昭富、陳建良同意，則陳玉秀
11 承當訴訟之聲請不應允許，仍應以陳玉秀、陳昭松、陳昭
12 富、陳建良為被告。

13 四、被告均經合法通知，除被告陳嘉興、蔡明真、蔡佳良、蔡東
14 錡、蔡孟宏、蔡孟翰、蔡孟遠外，其餘被告未於最後言詞辯
15 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依
16 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表二
19 所示，兩造並無訂有不分割之契約，惟未能協議分割方法，
20 是為求充分有效利用土地，並得以發揮土地最大經濟效益，
21 爰依民法第823條第1項、第824條之規定，訴請裁判分割系
22 爭土地等語。並聲明：如前開變更後聲明所示。

23 二、被告方面：

24 （一）被告蔡明真、蔡佳良、蔡東錡、蔡孟宏、蔡孟翰、蔡孟遠
25 則以：主張依嘉義縣朴子地政事務所112年1月3日土地複
26 丈成果圖（下稱附圖二）分割，對於歐亞不動產估價師聯
27 合事務所出具之報告日期112年4月21日之估價報告書（下
28 稱112年4月21日估價報告書）及113年3月26日估價報告書
29 找補金額部分沒有意見。附圖一之分割方法勢將造成分得
30 己2部分之蔡東錡無法建築（建築線不足），且大大減低
31 己2部分之土地利用價值，非適合之分割方法。

01 (二) 被告陳嘉興則以：同意採附圖一之分割方案。

02 (三) 被告陳文成未於最後言詞辯論期日到場，惟曾以書狀答辯
03 如下：同意採附圖一之分割方案。

04 (四) 被告陳玉秀、陳建良未於最後言詞辯論期日到場，惟據其
05 前到庭陳述：同意採附圖一之分割方案。

06 (五) 被告陳陽昇、陳俊麟、陳元邦、陳原因、陳嵩柏、陳長庚
07 未於最後言詞辯論期日到場，惟曾以書狀答辯及到庭陳
08 述：同意採附圖一之分割方案。

09 (六) 其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
10 明或陳述。

11 三、本院之判斷：

12 (一) 按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
13 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處
14 分其物權，民法第759條定有明文。而分割共有物，性質
15 上為處分行為，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其
16 繼承人未為繼承登記以前，尚不得分割共有物。惟於分割
17 共有物訴訟中，原告請求該共有人之繼承人先辦理繼承登
18 記，並合併對該共有人之繼承人及其餘共有人為分割共有
19 物之請求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及
20 強制執行法第130條規定之旨趣無違。次按各共有人，除
21 法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用
22 目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民
23 法第823條第1項亦有明定。

24 (二) 本件原告主張系爭土地為原告及被告所共有，各共有人之
25 應有部分如附表二所示，另系爭土地原登記共有人陳水獅
26 已於起訴前死亡，應由附表二編號2所示被告等繼承系爭
27 土地而為公同共有，惟迄今尚未辦理繼承登記；系爭土地
28 並未定有不分割之特約及期限，且又無不能分割之事由等
29 情，業據其提出土地登記簿謄本、地籍圖、戶籍謄本及繼
30 承系統表（附於個資卷）等件為憑（見本院卷一第23頁、
31 卷三第9至17頁），且為到庭之當事人所不爭執，未到庭

之當事人已於相當時期受合法通知，亦未以書狀提出爭執，依民事訴訟法第280條第1、3項視同自認，堪信為真實，則原告請求分割系爭土地，並於訴訟中併同請求，附表二編號2所示被告，應先就陳水獅所遺系爭土地應有部分1/40辦理繼承登記，應予准許，爰判決如主文第一項所示。

(三) 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，命為下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有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項分別規定。而法院裁判分割共有物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、土地之價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問題、各共有人所分得之土地能否為適當之利用，及各共有人間有無符合公平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允之方法為分割。

(四) 經查，系爭土地之使用分區、使用地類別為鄉村區乙種建築用地，使用現況如附圖三所示：

(1) 系爭土地即附圖三部分：編號L使用面積262.43平方公尺之類似三合院結構之磚木造平房、編號K使用面積15.68平方公尺之磚木造平房，使用人為被告陳水洪、侯陳月西、陳正宗，以及被告侯國興之被繼承人侯陳月緄、被告陳龔春子、陳振發、陳宏家、陳建同、陳宥蓁、陳建明之被繼承人陳水獅；編號J使用面積163.51平方公尺之類似三合院之磚木造平房，使用人為原告；編號N使用面積237.15

平方公尺之磚木造三合院、編號G使用面積61.69平方公尺之磚木造平房、編號H使用面積53.35平方公尺之鐵皮造平房，使用人為被告陳文成、陳嘉興，以及被告陳玉秀、陳建良、陳昭松、陳昭富之被繼承人陳宗利；編號C使用面積93.42平方公尺之二層RC造樓房、編號F使用面積34.23平方公尺之鐵皮造房屋，分別作為被告陳陽昇、陳俊麟、陳元邦、陳原因、陳嵩柏、陳長庚等人之住家及倉庫使用；編號A使用面積182.71平方公尺磚木鐵皮平房，則為訴外人侯天峯所有作為住家使用等情，已據本院會同原告；被告陳元邦、陳原因、蔡明真、陳文成、陳建良等；嘉義縣朴子地政事務所人員至現場勘驗測量，製有勘驗筆錄、現場相片、複丈成果圖（即附圖三）附卷可佐（參見本院卷一第175至181頁、第187至191頁、第193頁之空拍對照圖）。

(2)另系爭土地北側臨6米道路，經歐亞不動產估價師聯合事務所現場勘察屬實，亦有歐亞不動產估價師聯合事務所113年3月29日歐估嘉字第1130312號函檢附之估價報告書可參。是系爭土地之使用現況及通行位置堪以認定。

(五) 分割方案擇採：

(1)依原告所提分割方案，雖會導致編號F、L、J、K、N、G建物或因分歸現使用人以外之共有人、或因作為私設道路用地，而需部分拆除，但除附圖三編號C使用面積93.42平方公尺之二層RC造樓房，屋況良好、價值較高，且現由被告陳原因居住其內（見本院卷一第85至99頁所附房屋相片），應有保留之必要之外；編號F、L、J、K、N、G屋況均甚老舊，且相關共有人即原告與被告陳嘉興、陳文成、陳玉秀、陳建良、陳陽昇、陳俊麟、陳元邦、陳原因、陳嵩柏、陳長庚均同意原告所提分割方案，換言之，均認該等建物無保留必要。且留設之私設道路，符合建築技術規則施工編第3-1條，略以「私設通路為單向出口，且長度超過35公尺者，應設置汽車迴車道…」，是以本案後續申

請建築執照時，如私設通路長度超過35公尺者，應依前揭規定設置迴車道之規定（參見本院卷二第97至99頁所附嘉義縣政府112年5月26日府經建字第1120115600號函文）。足證，原告所提附圖一所示分割方案，不但符合持分占絕大多數共有人之意願（合計持分5/8），且編號庚劃為私設道路，使得土地分割後，分得未臨北面6米道路之編號乙、丙2、戊、己1、己2地之共有人，得經由私設道路聯外，不致成袋地。又系爭土地呈現不規則形，為符合建築技術規則，該私設道路必留迴車道，迴車道部分必會造成迴車道東側土地最南方部分土地有犄角存在，縱使依被告蔡明真、蔡佳良、蔡東錡、蔡孟宏、蔡孟翰、蔡孟遠（合計持分1/4）所持如附圖二所示分割方案亦然；原告方案已考慮如附圖一編號己2部分在形狀、位置之劣勢予以補償（詳後述），乃屬公允。被告蔡明真、蔡佳良、蔡東錡、蔡孟宏、蔡孟翰、蔡孟遠等相關抗辯為不可採。

(2)被告蔡明真、蔡佳良、蔡東錡、蔡孟宏、蔡孟翰、蔡孟遠所持如附圖二所示之分割方案，不顧被告陳玉秀、陳文成、陳嘉興之意願，強令其等三人分得附圖二編號丙部分維持共有；為遷就附圖三編號L、J所示建物之保留，使得附圖二編號甲、乙部分邊界，以及編號乙部分之西界，均呈現曲折不平整情況；反而導致現由被告陳原因居住、屋況良好、價值較高之附圖三編號C二層RC造樓房因分歸被告蔡東錡、作為私設道路用地而面臨拆除命運；未依建築相關法規留設迴車道，實不足採。被告蔡明真、蔡佳良、蔡東錡、蔡孟宏、蔡孟翰、蔡孟遠雖又辯稱：依原告分割方案，我方（意指被告蔡佳良、蔡明真、蔡東錡）分得土地亦有附圖三編號A房屋坐落其上等語。但該屋屬於非共有人之侯天峯，本無保護之必要，不能與附圖三編號C二層RC造樓房等同論之，被告蔡明真等此部所為抗辯，亦不可採。

(3)是本院審酌系爭土地之使用現況、經濟利用價值、共有人

之意願等情狀，認依原告所提附圖一之方案分割，尚屬公允、適當而可採。爰判決如主文第二項所示。

(六) 再按法院裁判分割共有物，固應斟酌共有物之價格，倘各共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當者，法院非不得命以金錢補償之，而受分配之不動產價格情形，應以言詞辯論終結時之狀態為其基準（最高法院107年度台上字第32號判決意旨參照）。

經查，本件若以附圖一所示之方法分割，各共有人所分得之土地會因臨路、形狀、位置等個別條件存有差異致價值不一，經本院送歐亞不動產估價師事務所就各共有人分割前後所產生之價值差異為鑑定，該所依據系爭土地之產權狀況、使用分區、臨路條件及使用現況，針對系爭土地從一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素及最有效使用情況分析，所得鑑定報告之結論應屬公正可採，爰據該所鑑定報告之鑑定結果，諭知共有人間應相互找補之金額如主文第二項及附表一所示。

四、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，被告等之行為，可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要。故諭知由兩造按附表二所示應有部分比例分擔本件訴訟費用。

五、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項但書、第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
民事第二庭 法 官 陳思睿

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達後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 113 年 10 月 29 日

01

書記官 吳佩芬

02 附圖一：嘉義縣朴子地政事務所112年11月24日土地複丈成果
03 圖。

04 附圖二：嘉義縣朴子地政事務所112年1月3日土地複丈成果圖。

05 附圖三：嘉義縣朴子地政事務所111年10月6日土地複丈成果圖。

06 附表一（共有人應補償及受補償金額表；新臺幣）：

07

受補償人	應補償人										
	陳水洪	陳月緹	陳水獅	陳月西	陳正宗	陳文成	陳嘉興	蔡孟宏	蔡孟翰	蔡孟遠	合計
邱哲文	8,129元	8,129元	8,130元	8,130元	8,130元	28,193元	28,193元	12,540元	12,540元	12,540元	134,654元
陳宗利 (繼承人 為 陳 玉 秀)	2,474元	2,474元	2,473元	2,473元	2,473元	8,579元	8,579元	3,816元	3,816元	3,816元	40,973元
陳陽昇	4,056元	4,056元	4,056元	4,056元	4,056元	14,066元	14,066元	6,257元	6,257元	6,257元	67,183元
陳俊麟	4,056元	4,056元	4,056元	4,056元	4,056元	14,066元	14,066元	6,256元	6,256元	6,259元	67,183元
陳元邦	2,026元	2,026元	2,026元	2,026元	2,026元	7,026元	7,026元	3,125元	3,125元	3,123元	33,555元
陳原因	2,026元	2,026元	2,026元	2,026元	2,026元	7,026元	7,026元	3,125元	3,125元	3,123元	33,555元
陳嵩柏	2,026元	2,026元	2,026元	2,026元	2,026元	7,026元	7,026元	3,125元	3,125元	3,123元	33,555元
陳長庚	2,026元	2,026元	2,026元	2,026元	2,026元	7,026元	7,026元	3,125元	3,125元	3,123元	33,555元
蔡佳良	2,707元	2,707元	2,707元	2,707元	2,707元	9,387元	9,387元	4,175元	4,175元	4,176元	44,835元
蔡明真	2,707元	2,707元	2,707元	2,707元	2,707元	9,387元	9,387元	4,175元	4,175元	4,176元	44,835元
蔡東鈞	14,609元	14,609元	14,609元	14,609元	14,609元	50,664元	50,664元	22,534元	22,534元	22,537元	241,978元
合計	46,842元	46,842元	46,842元	46,842元	46,842元	162,446元	162,446元	72,253元	72,253元	72,253元	775,861元

08 附表二：

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	陳水洪	1/40
2	被繼承人陳水獅 之繼承人： 陳龔春子、陳振 發、陳宏家、陳 建同、陳宥蓁、 陳建明	公司共有 1/40
3	侯陳月西	1/40
4	陳正宗	1/40
5	陳陽昇	1/16
6	陳俊麟	1/16

7	陳元邦	1/32
8	陳原因	1/32
9	陳嵩柏	1/32
10	陳長庚	1/32
11	蔡東錡	1/12
12	陳文成	1/16
13	陳嘉興	1/16
14	蔡孟宏	1/36
15	蔡孟翰	1/36
16	蔡孟遠	1/36
17	邱哲文	1/8
18	蔡佳良	1/24
19	蔡明真	1/24
20	陳玉秀	1/8
21	侯國興	1/40