臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度嘉簡字第886號

原　　告　王坤英

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　王進道

訴訟代理人　王秀寬

被　　告　王三光

　　王慧芳

000000000000000000

　　王閔玄

000000000000000000

上　一　人

法定代理人　周美慧

被　　告　王晨聿即王育瑞

000000000000000000

000000000000000000

　　王清松

000000000000000000

　　王清郎

　　王木桐

　　王明達

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

　　王志加

000000000000000000

000000000000000000

　　王順益

000000000000000000

　　王育成

000000000000000000
王寶珍
000000000000000000
000000000000000000
兼　上二人
訴訟代理人　王鴻振
被　　告　王金川
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年7月25日言詞辯論終結，判決如下：
主　文
一、被告甲○○、卯○○、丑○○應就被繼承人王石脛所遺坐落嘉義縣○○鄉○○○段00地號、面積4,722平方公尺土地，應有部分20分之1，辦理繼承登記。
二、兩造共有嘉義縣○○鄉○○○段00地號、面積4,722平方公尺之土地，應分割如附圖（即嘉義縣大林地政事務民國110年8月23日土地複丈成果圖）所示，即：
㈠編號A-1部分面積725平方公尺、編號A-2部分面積97平方公尺之土地，均分歸被告子○○、甲○○、卯○○、丑○○、辛○○○○○○、丁○○、壬○○、癸○○共同取得，並均按被告子○○應有部分4分之1、辛○○○○○○應有部分8分之1、丁○○應有部分8分之1、壬○○應有部分8分之1、癸○○應有部分8分之1、甲○○、卯○○、丑○○公同共有4分之1之比例保持共有。
㈡編號B-1部分面積563平方公尺、B-2部分面積259平方公尺之土地，均分歸被告乙○○單獨取得。
㈢編號C-1部分面積656平方公尺、編號C-2部分面積167平方公尺之土地，均分歸被告己○○、丙○○共同取得，並按原應有部分比例保持共有。
㈣編號D部分面積411平方公尺之土地，分歸原告及被告寅○○共同取得，並按原應有部分比例保持共有。
㈤編號E-1部分面積323平方公尺、編號E-2部分面積88平方公

尺之土地，均分歸被告辰○○單獨取得。

㈥編號F-1部分面積681平方公尺、編號F-2部分面積73平方公尺之土地，均分歸被告巳○○單獨取得。

㈦編號G部分面積69平方公尺之土地，分歸被告庚○○單獨取得。

㈧編號H部分面積610平方公尺之土地，分歸兩造共同取得，並按附表一所示比例保持共有，作為道路用地使用。

三、被告乙○○、辰○○、巳○○應補償原告及被告子○○、甲○○、卯○○、丑○○（上三人為王石脛之繼承人，由上三人公同共有）、辛○○○○○○、丁○○、壬○○、癸○○、己○○、丙○○、寅○○、庚○○如附表二所示之金額。

四、訴訟費用由兩造依附表一所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

一、被告甲○○、卯○○、丑○○、辛○○○○○○、丁○○、壬○○、癸○○、乙○○、己○○、丙○○、寅○○、巳○○、庚○○、辰○○等人經合法通知，均未於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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠坐落嘉義縣○○鄉○○○段00地號土地（下稱系爭土地）為原告、訴外人王石脛及被告子○○、辛○○○○○○、丁○○、壬○○、癸○○、乙○○、己○○、丙○○、寅○○、巳○○、庚○○、辰○○所共有，應有部分如附表一所示。惟王石脛已於106年5月26日亡故，其應有部分應由其繼承人即被告甲○○、卯○○、丑○○3人公同共有，且迄未辦理繼承登記，爰請求該等被告辦理繼承登記。又系爭土地無因物之使用目的不能分割之情事，兩造亦未訂有不分割期限之契約，因兩造無法協議分割系爭土地，為此訴請將系爭土地依嘉義縣大林地政事務所110年8月23日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示之分割方案分割。

㈡分割方案之說明：1.依建築法規將道路增寬至5米，並於盡頭設置迴車道。2.現狀保持至2032年1月1日，到期後如有人申請建照則配合拆除舊有建物，如無人申請建照則保持現狀，舊有建物須各自自費拆除。但如須拆除現況為被告辰○○使用之倉庫，而拆除時間未達2042年1月1日，則所有人須依比率分攤拆除及復原之費用。3.路面新增面積由各所有人分攤。4.新增路面及水溝蓋費用依土地比率分攤費用。5.同段93地號土地為被告辰○○所有，其依現有路面邊線拉直，其拉直畫出之土地作為此道路通行使用，大家同意其使用此路地作指定建築線或申請建照，日後不得有其他意見；作為路面部分不作價購，此土地由被告辰○○負擔，如有稅負規費由所有人依比率負擔。6.上述事項如有繼承、買賣或贈與，現所有人須將以此同意書列為後續所有人必須同意之事項。

㈢系爭土地由祖父輩定下分管區域，且均依此區域使用並無爭執，雖無書面無人可證有分管協議，但此由來已久，且現各土地共有人均為繼承前人之分管範圍、知悉自己之分管範圍亦無爭執，被告子○○繼承王烏水之共有土地卻否認其父輩協商之分管協議，要求補償，實無理由。

㈣又因私設道路為所有人共有，為避免建管單位要求建照申請人須私設道路所有人共有出具同意書才能申請建照，請求將「此私設道路經法院判決分割之共有私設道路，主要目地係供參與分割之土地通行及申請建築使用，於申請建築時免檢附該私設道路其他共有人出具之同意書」列入判決內容。因與被告辰○○約定提供如陳報狀附圖所示位置作為私設道路供94地號通行使用，為免日後爭議，請求將「與辰○○約定如其提供如陳報狀附圖所示位置供私設道路使用，依民法第818條規定於契約另有約定之情形，系爭土地共有人同意，此共有私設道路辰○○可作為同段93地號之土地通行及申請建築使用。」列入判決內容。因考慮日後建照申請，增加路面寬度為5米，而於日後須由之前共有人分攤費用，請求將

「增加路面寬度同意書內容」列入判決內容。

㈤另外，歐亞不動產估價報告書採用比較標地物引用錯誤。估價報告書提出A-1土地(最裡地)為4,680元/平方公尺(1坪21,416元）、E-1(外面角地)為9,200元/平方公尺（1坪30,406元），而以實價登錄條件，採用同段138-1、138-4地號，其條件與E-1相當為1坪8,000至9,000元，其與鑑價結果相差3.37至3.8倍。若於柴林腳段無土地買賣實價登錄或參考樣本不足，則取較相近其他地區作參考本無可厚非，但原告所取同段實價登錄為公開資訊，而鑑價師亦已登入實價登錄查詢資料作為比較引用而未查或未採用與本標地同地段之物件，則此報告顯無法採用。本案為共有持分土地、地上有未登記建物，此條件將影響買賣意願，故本案應屬不動產估價技術規則之限定價格。歐亞不動產指出原告所提柴林腳段第11、12項實價登錄，當時其上有未保存建物，故無法有效掌握及量化調整而不予採用，實則該2案皆有未保存建物，而分割與買賣皆以土地跟未保存建物產權合一為目地，而分割與買賣之前雙方應明白於前後之權利關係與前後價格差異，故依此達成之買賣成交價格應屬公平合理。

㈥又因共有物分割須列所有共有人為原告或被告，但事實上被告子○○為實際反對人，故請求一審訴訟程序費用由被告子○○負擔。

㈦並聲明：1.被告甲○○、卯○○、丑○○就被繼承人王石脛所遺坐落嘉義縣○○鄉○○○段00地號土地，應有部分20分之1，辦理繼承登記。2.兩造共有嘉義縣○○鄉○○○段00地號土地分割如嘉義縣(大林)地政事務所110年8月23日土地複丈成果圖所示，其中編號H作為道路使用。3.訴訟費用由被告子○○負擔。

三、被告方面：

㈠被告子○○則以：

1.系爭土地係由王老田、王易、王連、王黨、王烏水等5人共同以買賣方式取得，且於該土地上興建房屋共同居住及維護

管理，並無分管協議，其上皆為違章建築，原告提出之分割方案以現有違章建築所在位置，分配各共同持有人應分得之土地位置，藉以取得合法使用利益，此等不公平之行為已對被告造成分配不公之事實。雖不主張分割方案，同意原告之分割方案，但取得土地位置較佳者，應給予取得土地位置較差者價差補償，同意按歐亞不動產估價師之鑑定價格進行補償。

2.本案為共有土地分割案件，非為建築規劃案件，且原告亦敘明現狀保持至2032年1月1日，意指10年內不會有建築案件規劃及興建等情形，故無建築法規之適用，應與本案分開處理，請於土地分割完成後，依實際建築規劃進度再行與各土地所有人協議，且本案既成道路僅供社區住戶使用，非市區主、次要公路故，無車道寬3公尺以上之限制，另現有居住人使用既成道路進出之人數甚少且住家前皆設有廣場可供迴車，實無道路增寬為5米及設置迴車道之必要性。

3.為完成本案土地分割所支付之相關費用（含被告已支付之土地鑑界費用新臺幣4,000元），應由土地分割後之各所有權人平均分攤。

㈡被告己○○、寅○○、巳○○、辰○○（兼代理丁○○）均到庭表示同意原告之分割分案，且不同意找補等語，並提出分割方案同意書。

㈢被告乙○○以書狀及分割方案同意書表示同意原告之分割方案。

㈣被告丙○○雖未到庭表示意見，然提出分割方案同意書表示同意原告主張。

㈤被告甲○○、卯○○、丑○○、壬○○、癸○○雖未到庭表示意見，然提出聲明書表示待本件判決確定應分得之土地位置後，再與其他土地共同持有人自行協商後續事宜。

㈥被告辛○○○○○○、庚○○均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

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，民法第759條亦有規定。而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前，不得分割共有物，故實務上准許共有人以一訴請求共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併以繼承人及其餘共有人為分割共有物之請求。經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分詳附表一所載，其中共有人王石脛於106年5月26日死亡，而被告甲○○、卯○○、丑○○為其法定繼承人，且均未拋棄繼承，亦未辦理繼承登記等情，有系爭土地之土地登記公務用謄本、王石脛暨其繼承人之戶籍謄本、臺灣高雄少年及家事法院函在卷可稽（見本院卷1第76至82、102頁，戶籍謄本置於個資卷）。是原告請求共有人王石脛之繼承人即被告甲○○、卯○○、丑○○應就王石脛所遺系爭土地之應有部分20分之1辦理繼承登記，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

㈡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；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；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，命以原物分配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款前段分別定有明文。查兩造於歷次開庭時，均未曾全數到庭，顯然系爭土地無法以協議方式分割。且系爭土地之共有人間並無訂立不分割之期限，該土地依其使用目的亦非不能分割，則原告以兩造不能協議分割，訴請將系爭土地裁判分割予共有人，核屬有據。

㈢復按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用、符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。又分割共有物固不受分管契約之拘束，惟盡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90年度台上字第1607號、82年度台上字第1990號判決意旨參照）。經查，系爭土地西側為空地，上面種植樹木，另有一建物(門牌號碼：柴林腳99號）之二樓房屋、前方有鐵皮屋、東側有一樓磚造平房（據原告稱：目前由己○○、丙○○使用）；系爭土地西北面有一(門牌號碼：柴林腳98號）磚造平房、該平房西側另有磚造平房（據原告稱：目前由乙○○使用）；系爭土地上有一(門牌號碼：柴林腳99之1號）水泥二樓房屋（據原告稱：目前由原告及寅○○居住使用）、後方有一磚造平房（據寅○○稱：目前作倉庫使用）；99之1號房屋後方有一、二樓房屋門牌也是99號之1、該房屋旁有一磚造平房（據辰○○稱：目前房屋為其居住使用、磚造平房做倉庫使用）；承前建物旁有一、二樓水泥房屋、東側有一磚造平房及鐵皮磚造平房（據巳○○稱：目前由其使用，磚造房屋毋庸繪製）；系爭土地東北角有一鐵皮屋（據辰○○稱：由其興建，做倉庫使用），其後方沒有地上物；系爭土地北側有二線道鄉村道路，南面可由土地上已鋪設柏油路道進出等情，業經本院會同嘉義縣大林地政事務所勘驗現場明確，並有本院勘驗筆錄、原告提出的照片及嘉義縣大林地政事務所110年1月8日繪製之【現況】土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷1第146至152、206至228、234頁）。本院審酌原告與被告己○○、寅○○、巳○○、辰○○（兼代理丁○○）、乙○○、丙○○均表示同意依附圖所示方法分割（見本院卷2第101至102、187至197頁），另被告甲○○、卯○○、丑○○、壬○○、癸○○、辛○○○○○○、庚○○則未到庭，足見其等對上開分割方案亦無相反之意見。至於被告子○○雖表示希望依現況道路分割，不同意5米道路(即附圖編號H部分）等語，然系爭土地為乙種建築用地，日後如要合法申請建築執照興建房屋，其所留私設通路之寬度需符合建築技術規則建築設計施工編第2條：「基地應與建築線相連接…基地內私

設通路之寬度不得小於左列標準：…。三、長度大於20公尺者為5公尺。」之規定，否則無法指定建築線及合法申請建築執照，而附圖所示分割方案編號H道路之寬度達5公尺，符合上開規定，乃屬有利於土地日後之合法利用。又依附圖所示方法分割，乃以共有人之使用現況為分割之依據，且分割後兩造取得之土地尚屬方正，各共有人間均便於利用，另分割出如附圖所示編號H部分土地作道路使用以利分割後各共有人分得之土地均得對外出入，符合大多數人之利益，及系爭土地之經濟利用等各情，認依附圖所示方法分割對兩造較公平、合理，且符合系爭土地整體之利用價值，並兼及兩造間共有價值平等均衡原則，爰判決如主文第2項所示。至於附圖備註欄有關王「辰」聿之記載應更正為「辛○○○○○○」，王石脛應更正為「甲○○、卯○○、丑○○」，另刪除「等5人」之記載，方與主文二、㈠所載相符，附此敘明。

㈣再按以原物為分配時，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，民法第824條第3項定有明文。又共有物之原物分割，依民法第825條之規定，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。【故如共有物之價值因位置不同而有差異，因原物分割而取得之價值較其應有部分折算價值為多者，即應以金錢補償其分配價值較少之共有人。】如分配較多及較少之共有人均為多數時，為期公平，並符上開共有物應有部分互相移轉之原則，該每一分配較多之共有人即應就其補償金額，對於分配較少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（最高法院87年度台上字第28號判決參照）。經查，系爭土地依附圖分割之結果，因各共有人分配暨所臨道路之位置與便利程度等均有所差異，價值並非全然相同。而經本院囑託歐亞不動產估價師聯合事務所之鑑定結果，係該所估價師(即鑑定人午○○）針對系爭土地進行一般因素分析、不動產市場概

況分析、不動產市場價格水準分析、區域因素分析、個別因素分析、最有效使用分析、勘估標的稅務分析，並採用比較法及土地開發分析法進行評估，作為價格形成之主要因素，就鑑定結果，亦製有不動產估價報告書可憑（隨卷外放），其中有關相互補償金額，鑑定如前開估價報告書第46頁所示，且歐亞不動產估價師聯合事務所除就原告質疑部分，均已提出書面加以說明（見本院卷2第283至289、391至397頁），另經該所估價師即鑑定人午○○到庭就原告所生疑義作證（見本院卷3第124至131頁），並當庭提出相關資料佐實其說（見本院卷3第149至155頁）。因此，本院審酌上開不動產估價報告書係鑑定人午○○專業意見所為之分析，且其鑑定亦無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事等其他一切情狀，堪認上開鑑定結果可資採憑，爰依此計算兩造應受補償之金額如主文第3項所示。至於原告所指鑑定比較標地物引用錯誤等等，均與上開專業意見有所不符，尚難採信。另原告與被告丙○○、己○○、丁○○、王晨聿、乙○○、辰○○、寅○○、巳○○雖曾出具相互不要求補償同意書（見本院卷2第169至185頁），但被告丙○○、巳○○、寅○○、乙○○、辰○○、己○○又同時提出記載「如因現分管的土地位置有價差須找補，於加減A-1區域之前5兄弟共同填土及建屋費用後、再總計每人可取得或須找補償的金額」之分割方案同意書（見本院卷2第187至197頁），顯見前開6人並非無條件同意不互為補償，加上上開同意書均係在本件囑託鑑價之前所提出，其等均未明確表示係針對附表二所示之金額互不找補，自難認原告與被告丙○○、己○○、丁○○、王晨聿、乙○○、辰○○、寅○○、巳○○間已有互不找補之合意。此外，系爭土地之補償金屬於分割方法內容之一，與原物分配不可分割，性質上也不得將補償金視為單純之金錢債權持以抵銷，且前開同意書所稱之「前5兄弟共同填土及建屋費用」也非本院在本案分割共有物事件所得審酌，附此敘明。

五、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人依其等應有部分比例負擔，方屬公平，故依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造依應有部分比例負擔本件訴訟費用。又被告甲○○、卯○○、丑○○係共同繼承被繼承人王石脛系爭土地之應有部分，於該遺產分割前，係屬公同共有之不可分財產，故其等應負擔之訴訟費用，應依同法第85條第2項規定連帶負擔，故判決如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　8　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　周欣怡

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日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　8　　日

書記官　葉芳如

附圖：嘉義縣大林地政事務所110年8月23日土地複丈成果圖。

附表一：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	乙○○	5分之1	5分之1
2	寅○○	4000分之399	4000分之399
3	王石脛（歿），繼承人即甲○○、卯○○、丑○○	公同共有 20分之1	連帶負擔 20分之1
4	子○○	20分之1	20分之1
5	辛○○○○○○	40分之1	40分之1
6	丁○○	40分之1	40分之1
7	癸○○	40分之1	40分之1
8	壬○○	40分之1	40分之1

9	庚○○	60分之1	60分之1
10	丙○○	10分之1	10分之1
11	己○○	10分之1	10分之1
12	辰○○	10分之1	10分之1
13	巳○○	60分之11	60分之11
14	戊○○	4000分之1	4000分之1

附表二：

嘉義縣○○鄉○○○段00地號		應補償人及應補償金額(元/新臺幣)			
		乙○○	辰○○	巳○○	受補償金額合計
受補償人及受補償金額	子○○	88,424	76,793	61,813	227,030
	王石脛之繼承人甲○○、卯○○、丑○○	88,424	76,793	61,813	227,030
	辛○○○○○○	44,212	38,396	30,907	113,515
	丁○○	44,212	38,396	30,907	113,515
	壬○○	44,212	38,396	30,907	113,515
	癸○○	44,212	38,396	30,907	113,515
	己○○	118,589	102,990	82,900	304,479
	丙○○	118,589	102,990	82,900	304,479
	寅○○	119,637	103,900	83,632	307,169
	戊○○	299	259	209	767
	庚○○	36,057	31,316	25,205	92,578
應補償金額合計		746,867	648,625	522,100	1,917,592