

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度嘉簡字第753號

原告 萱華工業股份有限公司

法定代理人 曹永文

訴訟代理人 江信賢律師

複代理人 鄭安好律師

被告 蔣陳秀英

訴訟代理人 蔣子瑄

被告 葉桂伶

訴訟代理人 陳澤嘉律師

賴巧淳律師

顏嘉威律師

賴俊成

被告 蔣世雄

吳欽富

林德旺

蔣素梅

訴訟代理人 蔣子瑄

蔣承錦

被告 蔣子瑄

蔣美珠

蔣玉滿

蔣琬婷

上四人共同

訴訟代理人 楊漢東律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年6月20日言

01 詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 一、兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○段000地號土地如
04 附圖所示編號甲部分、面積227平方公尺分歸被告蔣子瑄、
05 蔣美珠、蔣玉滿、蔣琬婷依如附表一所示分割後應有部分比
06 例保持共有；如附圖所示編號乙部分、面積233平方公尺分
07 歸被告蔣世雄、吳欽富依如附表一所示分割後應有部分比例
08 保持共有；如附圖所示編號丙部分、面積212平方公尺分歸
09 被告蔣陳秀英、蔣素梅依如附表一所示分割後應有部分比例
10 保持共有；如附圖所示編號丁部分、面積172平方公尺分歸
11 被告葉桂伶取得；如附圖所示編號己部分、面積73平方公尺
12 分歸被告林德旺取得；如附圖所示編號戊部分、面積192平
13 方公尺分歸被告蔣子瑄、蔣美珠、蔣玉滿、蔣琬婷、蔣世
14 雄、吳欽富、蔣陳秀英、蔣素梅、葉桂伶、林德旺按附表一
15 所示分割後應有部分比例維持共有。

16 二、附表二所示「應補償人」欄所示共有人應按該欄所示金額補
17 償「受補償人」欄所示共有人。

18 三、訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」所示比例負
19 擔。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
23 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
24 訴訟以前當然停止；第170條所定之承受訴訟人，於得為承
25 受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴
26 訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。本件被告
27 蔣木長於訴訟繫屬中之111年8月11日死亡，經原告於111年9
28 月26日具狀為蔣木長之繼承人即被告蔣育君、蔣姿儀、林季
29 宜、蔣天佐聲明承受訴訟（見本院卷二第11至13頁），依法
30 核無不合，應予准許。

31 二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，

於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。查被告蔣木長、曾瓊玉、蔣吳月娥於本件繫屬之初，為坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分分別為1/10、1/10、1/16；嗣於訴訟繫屬中，被告蔣木長（生前為之）、曾瓊玉已經將應有部分分別移轉予被告蔣子瑄、蔣美珠、蔣玉滿、蔣琬婷；被告蔣吳月娥已經將應有部分移轉給被告蔣世雄（詳如附表一所載）。並經原告具狀撤回對於蔣陳月娥之起訴；被告蔣子瑄、蔣美珠、蔣玉滿、蔣琬婷已聲明代蔣木長、曾瓊玉承當訴訟，並獲原告、及蔣子瑄、蔣美珠、蔣玉滿、蔣琬婷以外其他被告之同意，故系爭土地部分，應由被告蔣子瑄、蔣美珠、蔣玉滿、蔣琬婷承當被告蔣木長、曾瓊玉之訴訟，先此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為兩造共有，兩造之應有部分各如附表一所示。系爭土地並無使用目的不能分割之情形，亦無契約訂有不分割之期限，考量原告係自繼受取得系爭土地之應有部分，與其他共有人素不相識，且系爭土地上尚有其他共有人之地上物等情，爰請求依嘉義縣水上地政事務所111年12月6日複丈成果圖（下稱附圖）所示之方案分割，並聲明：（一）如附圖所示編號甲部分、面積227平方公尺分歸被告蔣子瑄、蔣美珠、蔣玉滿、蔣琬婷共同取得；如附圖所示編號乙部分、面積233平方公尺分歸被告蔣世雄、吳欽富共同取得；如附圖所示編號丙部分、面積212平方公尺分歸被告蔣陳秀英、蔣素梅共同取得；如附圖所示編號丁部分、面積172平方公尺分歸被告葉桂伶單獨取得；如附圖所示編號戊部分、面積192平方公尺分歸被告蔣子瑄、蔣美珠、蔣玉滿、蔣琬婷、蔣世雄、吳欽富、蔣陳秀英、蔣素梅、葉桂伶、林德旺按分割後應有部分比例維持共有；如附圖所示編號己部

01 分、面積73平方公尺分歸被告林德旺單獨取得。(二)兩造應
02 補償人、受補償人及補償之金額如附表二所示。

03 二、被告方面：

04 (一)被告蔣陳秀英則以：伊沒有住在當地，希望能原物分割就好
05 且找補金額太高，應該打三折。

06 (二)被告葉桂伶則以：關於找補金額之計算並未考量附圖編號丁
07 位於系爭土地最北方、最內端，進出需通過附圖編號戊，非
08 鄰路之位置，價值不如其他共有人高，如此找補金額並不合
09 理。請求將系爭土地全部採變價分割，或部分原物分割、部
10 分變價分割，即將附圖編號丁變賣，將賣得價金依應有部分
11 比例分配予兩造。

12 (三)被告蔣世雄則以：同意原告方割方案，但認為找補金額太
13 高，應該打三折。

14 (四)被告吳欽富則以：認為找補金額太高，應該打三折。

15 (五)被告林德旺則以：同意原告分割方案。

16 (六)被告蔣素梅則以：認為找補金額太高，應該打三折。

17 (七)被告蔣子瑄、蔣美珠、蔣玉滿、蔣琬婷均以：同意原告分割
18 方案。

19 三、本院之判斷：

20 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
21 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
22 者不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；
23 分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，
24 命以原物分配於各共有人。民法第823條第1項、第824條
25 第1項、第2項第1款前段分別定有明文。查本件原告起訴
26 主張系爭土地為兩造所共有，原告起訴後部分共有人分別
27 將應有部分移轉予於起訴後轉讓給被告蔣子瑄、蔣美珠、
28 蔣玉滿、蔣琬婷及蔣世雄等人，移轉後各共有人及應有部
29 分如附表一分割後應有部分比例所示，尚無因物之使用目
30 的不能分割之情形，兩造間亦無不予分割之約定，且被告
31 蔣陳秀英、葉桂伶、蔣世雄、吳欽富、蔣素梅對於原告主

張之分割方法均有異議如上述，顯無法就分割方法達成協議等情，有列印時間110年8月2日16時6分系爭土地第一類登記謄本、列印時間111年9月21日17時32分之系爭土地第一類登記謄本；及被告蔣子瑄、蔣美珠、蔣玉滿、蔣琬婷提出之嘉義縣水上地政事務所發狀日期110年12月8日土地所有權狀等見可參（見本院卷一第43至47頁、第280至283頁；本院卷二第15至21頁），是原告訴請裁判分割系爭土地，於法並無不合，應予准許。

（二）次按，分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量，不受共有人主張之拘束。又法院於裁判分割時，得將原物分配於各共有人，但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，亦為民法第824條第2項第2款定有明文。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用。且按法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決意旨參照）。而法院為裁判分割前，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係等因素為綜合判斷。且分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號民事判決意旨亦可參照）。且分割共有物訴訟時，法院對分割方法，固有裁量權，但審諸民法第824條第2項至第4項規定，應以「原物分配」為

原則，即，以原物分配於各共有人（原物分配）；如有事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償（原物分配兼金錢補償）；甚或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分則變賣，價金依共有部分價值分配與各共有人（原物分配與價金分配併用）；並審酌共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之部分維持共有；變價分割（價金分配）為劣後之選擇。

1.系爭土地為南北長東西窄之長條形土地，南側面臨道路，現況幾乎已經蓋滿房舍，由南至北門牌號碼分別為嘉義縣○○鄉○○00號、17號（兩戶房屋共用此門號）、16號。前開房屋使用人分別為葉桂伶（南靖16號、即下述現況圖編號A、B1、B2部分）；被告蔣陳秀英、蔣素梅（南靖17號、即下述現況圖編號C1、C2部分）；被告吳欽富、蔣世雄、蔣陳月娥（南靖17號、即下述現況圖E1、E2部分）；被告蔣木長、蔣美珠、蔣玉滿、蔣琬婷、蔣子瑄（南靖16號、即現況圖F1、F2部分）等情，有航照圖、本院110年1月15日勘驗筆錄；原告提出之現場照片及嘉義縣水上地政事務所111年1月14日嘉上地測字第1110000294號函文檢附之系爭土地現況圖可佐（見本院卷一第209至222頁、第227至241頁、第247至249頁），且為兩造所不爭執（經本院發函送前揭現況圖於兩造，迄至最後言詞辯論期日，未見兩造對於現況圖所示建物位置、面積、使用人為爭執），可以認定。

2.本件除被告葉桂伶以外被告均同意原告之原物分割方案（但對於找補金額有異議，詳後述）。被告葉桂伶主張變價分割。本院審酌系爭土地為乙種建築用地、面積1,109平方公尺，以原物分配於共有人，並無困難。民法第824條第3項規定「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。原告主張之分割方案如附圖所示：編號甲分歸蔣美珠、蔣玉

01 滿、蔣琬婷、蔣子瑄共同取得；編號乙分歸被告吳欽富、
02 蔣世雄共同取得；編號丙分歸被告蔣陳秀英、蔣素梅共同
03 取得；編號丁分歸葉桂伶取得；編號己分歸林德旺取得；
04 編號戊留作3米寬私設道路通往系爭土地南側道路，供編
05 號乙、丙、丁、己土地聯外之用，由被告蔣美珠、蔣玉
06 滿、蔣琬婷、蔣子瑄、吳欽富、蔣世雄、蔣陳秀英、蔣素
07 梅、葉桂伶、林德旺依分割後持有面積比例保持共有。但
08 原告前揭分割方案，雖顧及系爭土地使用現況，但存有：
09 獲原物分配之共有人取得面積與依持分換算所得之面積有
10 所增減；附圖所示甲、乙、丙、丁、己有僅編號甲土地兩
11 側臨路，編號乙、丙、丁、己僅單側面臨私設道路；甲、
12 乙、丙、丁、己因鄰接系爭土地南側道路之遠近，存有出
13 入便利性差異；編號丁甚至有巷沖情形；原告未獲分配土
14 地等情形。即屬有不能按共有人應有部分受分配之情形，
15 依民法第824條第3項規定，當以金錢補償之。本院囑託歐
16 亞不動產估價師聯合事務所鑑定，該所以土地獨立估價方
17 式對土地進行評估，針對勘估標的進行產權、一般因素、
18 區域因素、個別因素、不動產市場現況、不動產市場價格
19 水準、最有效使用分析、勘估標的的稅務分析後，採用比
20 較法及土地開發分析法之估價方法進行評估，選取編號乙
21 土地為比準地，依比較法、土地開發分析法之估價結果，
22 分別衡量所蒐集資料之可信度，及價格形成因素之相近程
23 度，以比較法權重占60%、土地開發分析法權重占40%
24 後，經整數調整為12,800元/m²為比準地之評估價格。之
25 後再以比準地評估價為基準，依宗地條件之優劣差異（包
26 括臨路條件、寬深度條件、出入便利性差異、巷沖等），
27 調整得到分割後各宗地之價格並分析出如本判決附表二所
28 示補償金額，有估價報告書1份可參。該估價報告書已就
29 鑑定分析過程詳細說明，鑑定結果應堪採信，爰判決如主
30 文第二項所示。被告葉桂伶雖執所獲分配附圖編號丁位於
31 系爭土地最北方、最內端，進出需通過附圖編號戊，價值

01 不如其他共有人高，抗辯找補金額不合理；被告蔣陳秀
02 英、蔣世雄、吳欽富、蔣素梅雖抗辯找補金額過高，應按
03 估定價格打三折計算等語。但鑑定人鑑定之找補金額，已
04 經考慮被告葉桂伶所述不利因素而將附圖編號丁土地按比
05 準地即附圖編號乙土地之評估價格下修10%，被告葉桂伶
06 再執上情以為爭執，為不可採。被告蔣陳秀英、蔣世雄、
07 吳欽富、蔣素梅無任何依據，僅憑主觀喜惡，爭執應按估
08 定價格打三折云云，亦不足取。

09 3. 至於被告葉桂伶雖主張應以變價方式為分割，然系爭土地
10 以如附圖方式分割後，編號甲、乙、丙、丁、己面積分別
11 各有227、233、212、172、73平方公尺，並無難以利用或
12 需整體利用之情狀，故本院認其所主張之變價分割方案，
13 並非可採。

14 (三) 再按，民法第824條第2項明文規定：「分割之方法不能協
15 議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履
16 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：以
17 原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困
18 難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困難
19 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之
20 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
21 有人。」，該規定前後文所稱之「各共有人」，均係指全
22 體共有人。準此，法院兼採原物分配與變賣價金分配之分
23 割方法時，務必全體共有均分配到部分原物及變賣部分
24 原物後之價金，始符法意。至法院為裁判分割時，為彈性
25 運用以符實際需求，如需保留部分共有土地供為通行道路
26 之用等因共有之利益或其他必要情形，就共有物之一
27 部，仍有維持共有之必要時，民法第824條第4項規定乃賦
28 予法院於此特別情形下，有就共有物之特定部分不予分割
29 之裁量權，並可由部分共有人維持該特定部分之共有，非
30 謂法院於依同法條第2項第2款規定兼採原物及價金分配之
31 分割方法時，亦得就各該分配方法僅對部分共有為分配

(最高法院107年度台上字第1791號裁判意旨參照)。是被告葉桂伶又主張：保留附圖編號甲、乙、丙、己為原物分割，將編號丁土地抽出，予以變賣將所得價金依應有部分比例分配予兩造之分割方法，顯然無法使全體共有人均分配到部分原物及變賣部分原物後之價金，不符民法第824條第2項第2款後段規定之法定分割方法，自無從憑採。

四、綜上所述，本院斟酌系爭土地共有之性質、使用現況、多數共有人之意願、分割後之經濟效用，並兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認應依如附圖所示分割方法為分割，較為合理及公平適當，爰判決如主文第一項所示，並依主文第二項所示為價金補償。

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。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第三項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與本件判決結果不生影響，不予一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用依據之法條：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 7 月 4 日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

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。

03 附表一：
 04

編號	共有人姓名	原 應 有 部分比例	分割後應有 部分比例	訴訟費用 負擔比例
01	萱華工業股份有限公司	1/8	1/8	1/8
02	原共有人蔣木長之繼承人蔣育君、蔣姿儀、林季宜、蔣天佐【已於訴訟中移轉所有權登記予蔣子瑄 {1/160}、蔣美珠 {5/160}、蔣玉滿 {5/160}、蔣琬婷 {5/160}】	1/10	0	
03	蔣陳秀英	1/10	1/10	1/10
04	葉桂伶	1/16	1/16	1/16
05	蔣世雄	1/16	1/8	1/8
06	曾瓊玉【已於訴訟中移轉所有權登記予蔣子瑄 {1/160}、蔣美珠 {5/160}、蔣玉滿 {5/160}、蔣琬婷 {5/160}】	1/10	0	
07	蔣吳月娥【已於訴訟中移轉所有權登記予蔣世雄】	1/16	0	
08	吳欽富	1/8	1/8	1/8
09	蔣子瑄	1/16	6/80	6/80
10	蔣美珠	1/80	6/80	6/80
11	蔣玉滿	1/80	6/80	6/80
12	蔣琬婷	1/80	6/80	6/80
13	林德旺	1/16	1/16	1/16
14	蔣素梅	1/10	1/10	1/10

05 附表二（各共有人應補償、受補償金額表）：

應補償人	受補償人					
	蔣子瑄	蔣美珠	蔣玉滿	蔣琬婷	萱華工業股份有限公司	合計
吳欽富	2,605	2,605	2,605	2,606	34,747	45,168
蔣世雄	2,603	2,603	2,603	2,604	34,717	45,130
蔣陳秀英	10,554	10,558	10,558	10,558	140,794	183,022
蔣素梅	10,552	10,556	10,556	10,555	140,765	182,984
葉桂伶	77,787	77,813	77,813	77,812	1,037,677	1,348,902
林德旺	11,248	11,252	11,252	11,252	150,052	195,056
合計	115,349	115,387	115,387	115,387	1,538,752	2,000,262