

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度岡簡字第102號

原告 方舉瑞

訴訟代理人 陳正軒律師

劉家榮律師

洪仲澤律師

被告 郝張金月

陳瑤華（即陳孫金貴之繼承人）

吳美枝（即陳孫金貴之繼承人）

陳彥良（即陳孫金貴之繼承人）

陳瑤玲（即陳孫金貴之繼承人）

兼 上三人

訴訟代理人 陳裕婷（即陳孫金貴之繼承人）

被告 陳瑤哲（即陳孫金貴之繼承人）

陳瑤浩（即陳孫金貴之繼承人）

財政部國有財產署南區分署（即馬萬字之遺產管理人）

訴訟代理人 魯美菲

01 被 告 國軍退除役官兵輔導委員會臺北榮譽國民之家（即
02 龍集賢、陳幹城之遺產管理人）
03 0000000000000000
04 訴訟代理人 郭倍宏
05 黃左源
06 被 告 何林節
07 張家豪
08 0000000000000000
09 張進聰
10 吳林淑淨
11 董德瑞
12 鄭米月
13 陳美驊
14 何林富圓
15 吳月理
16 鄭琨璟
17 吳清宗
18 林文成
19 陳林桃
20 傅秀娣
21 董家銘
22 邱梅芳
23 鄭有璋
24 蔡美玲
25 0000000000000000
26 鄭素薇
27 李春蘭
28 0000000000000000
29 陳萬春
30 陳獻南
31 黃進聰

01 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年6月29日言
02 詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 被告陳瑤華、吳美枝、陳彥良、陳瑤玲、陳裕婷、陳瑤哲、陳瑤
05 浩應就被繼承人陳孫金貴所有坐落高雄市○○區○○段○○○地
06 號土地應有部分六四三五分之一○○○，辦理繼承登記。

07 兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地(面積一五三
08 點五九平方公尺)，應分割如附圖即高雄市政府地政局岡山地政
09 事務所複丈日期民國一一一年五月九日土地複丈成果圖及附表一
10 「分割後取得位置、面積、所有狀態」欄所示。

11 兩造應相互補償之金額如附表二所示。

12 訴訟費用由附表一「登記之共有人」欄所示兩造按附表一「登記
13 之應有部分(分割前)」欄所示之比例負擔。

14 事實及理由

15 一、本件被告經合法通知，除被告財政部國有財產署南區分署
16 (即馬萬字之遺產管理人)、國軍退除役官兵輔導委員會臺北
17 榮譽國民之家(即龍集賢、陳幹城之遺產管理人)、黃進
18 聰以外之其餘被告，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民
19 事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一
20 造辯論而為判決。

21 二、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地(面積153.
22 59平方公尺，下稱系爭土地)為兩造所共有，應有部分各如
23 附表所示，而系爭土地並無依法令或因使用目的無法分割之
24 情形，亦無以契約訂有不分割期限，然兩造無法達成協議分
25 割，原告自得訴請分割系爭土地。又如高雄市政府地政局岡
26 山地政事務所複丈日期民國111年5月9日土地複丈成果圖(下
27 稱附圖)所示編號213(1)現況為被告邱梅芳所有之門牌號碼
28 高雄市○○區○○路000○0號建物，編號213(3)為原告所有
29 之未辦理保存登記鐵皮建物，編號213(2)為邱梅芳所有之門
30 牌號碼高雄市○○區○○巷00號建物，編號213為被告黃進
31 聰所有之未辦理保存登記鐵皮建物，編號213(4)為水溝流經

處，故請將附圖編號213分歸予黃進聰，編號213(1)、(2)分歸邱梅芳，編號213(3)分歸原告，編號213(4)由原告、黃進聰、邱梅芳按應有部分各3分之1比例維持共有。又系爭土地共有人即訴外人陳孫金貴已於起訴前死亡，其繼承人為被告陳瑤華、吳美枝、陳彥良、陳裕婷、陳瑤哲、陳瑤浩、陳瑤玲，尚未辦理繼承登記，爰以一訴請求其等辦理繼承登記。為此依民法第823條、第824條之規定提起本件訴訟等語，聲明：(一)被告陳瑤華、吳美枝、陳彥良、陳裕婷、陳瑤哲、陳瑤浩、陳瑤玲應就被繼承人陳孫金貴所有系爭土地應有部分6,435分之100，辦理繼承登記。(二)系爭土地准予分割，如附圖編號213面積74.47平方公尺分歸黃進聰單獨所有；編號213(1)、(2)面積各31.95平方公尺、21.75平方公尺分歸邱梅芳單獨所有；編號213(3)面積21.21平方公尺分由原告單獨所有，編號213(4)面積4.21平方公尺分由原告、邱梅芳、黃進聰按應有部分比例各3分之1維持共有(見本院卷二第347頁、第502頁、卷三第155頁至第157頁)。

三、被告方面：

(一) 被告財政部國有財產署南區分署即馬萬字之遺產管理人以：馬萬字就系爭土地權利範圍僅6,435分之200，依該權利範圍換算面積僅4.77平方公尺，原物分配顯有困難，為防止土地細分有礙經濟利用，故應變賣共有物，以價金按應有部分比例分配。另附圖編號213(4)為水溝流經地，應由全體共有人維持共有，若有找補必要，應予鑑價，且隊鑑價結果沒有意見(見本院卷二第167頁至第169頁、第365頁至第367頁、第502頁至第503頁、卷三第261頁)。

(二) 被告國軍退除役官兵輔導委員會臺北榮譽國民之家即陳幹城、龍集賢之遺產管理人以：就陳幹城、龍集賢持有土地以不分配土地，採土地變價方式，以分得補償金，若有找補必要，同意以公告現值加6成計算為主，並主張不分配土地，且對鑑價結果沒有意見(見本院卷二第177頁至第179頁、第362頁、卷三第261頁)。

01 (三) 被告陳裕婷兼被告吳美枝、陳瑤玲、陳彥良之訴訟代理人
02 以：希望以變價方式分割(見本院卷二第185頁)。

03 (四) 被告黃進聰以：同意分割，對於鑑價結果沒有意見(見本
04 院卷三第261頁)。

05 (五) 被告邱梅芳具狀以：本人配偶於93年(被告邱梅芳誤載為1
06 13年)8月間向前屋主購買房地時，因土地位置較好，已付
07 出較多款項購入土地，鑑價報告又要本人再出高價購買，
08 倍感經濟壓力，請求酌減鑑價金額，如未能酌減，亦同意
09 以鑑價報告作為判決基礎(見本院卷三第253頁)。

10 (六) 除被告財政部國有財產署南區分署即馬萬字之遺產管理
11 人、被告國軍退除役官兵輔導委員會臺北榮譽國民之家即
12 陳幹城、龍集賢之遺產管理人、被告陳裕婷、吳美枝、陳
13 瑤玲、陳彥良、黃進聰以外之其他被告，則未提出其他分
14 割方案。

15 四、得心證之理由：

16 (一) 按因繼承而於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始
17 得處分其物權，民法第759條定有明文。共有之不動產之
18 共有人中有人死亡，於其繼承人未為辦理繼承登記以前，
19 尚不得分割共有物。是於本件訴訟中，請求繼承人辦理繼
20 承登記，合併對之為分割共有物之請求，不但符合訴訟經
21 濟原則，亦與民法第759條之規定旨趣無違，最高法院69
22 年台上字第1012號判決意旨可供參照。經查，系爭土地原
23 由如附表一「登記之共有人」欄所示之人共有，應有部分
24 各如附表「應有部分比例」欄所示，有系爭土地登記謄本
25 在卷可稽(見本院卷二第383頁至第390頁)。而陳孫金貴已
26 於100年3月3日死亡，陳瑤華、吳美枝、陳彥良、陳裕
27 婷、陳瑤哲、陳瑤浩、陳瑤玲為其繼承人，且未拋棄繼
28 承，有陳孫金貴之繼承系統表、除戶戶籍謄本暨其全體繼
29 承人戶籍謄本存卷可參(見本院卷一第299頁、第305頁至
30 第323頁)。然陳瑤華、吳美枝、陳彥良、陳裕婷、陳瑤
31 哲、陳瑤浩、陳瑤玲尚未辦理繼承登記，有前揭土地登記

01 謄本可憑，故原告請求被告陳瑤華、吳美枝、陳彥良、陳
02 裕婷、陳瑤哲、陳瑤浩、陳瑤玲就其等繼承陳孫金貴系爭
03 土地之權利範圍辦理繼承登記，自屬有理。

04 (二) 次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
05 物。但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，
06 不在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因
07 消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人
08 之請求，命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
09 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。以原物
10 為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分
11 受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人
12 之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共
13 有，民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第3項及第
14 4項分別定有明文。經查，系爭土地劃定為都市計畫住宅
15 區，非屬農業用地，且系爭土地上無建築執照資料，無建
16 築基地法定空地分割辦法之適用，另系爭土地尚無分割限
17 制，屬數值區，分割後登記面積得計算至小數點以下第二
18 位等情，業據高雄市政府農業局、高雄市政府工務局、高
19 雄市政府地政局岡山地政事務所函覆明確(見本院卷一第8
20 9頁、卷二第49頁至第51頁、第181頁、第261頁)。而因兩
21 造主張分割方式尚有歧異，故無法達成分割協議，故原告
22 訴請裁判分割，核屬有據。

23 (三) 次按共有物之分割方法，法院應斟酌當事人之聲明、共有
24 物之性質、經濟效用及全體共有人利益等為公平決定。又
25 分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有
26 土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割、部
27 分共有人仍願維持其共有關係或部分共有人因繼承關係而
28 維持公同共有，應就該部分土地不予分割或准該部分共有
29 人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所
30 有，最高法院69年台上字第1831號、69年台上字第3100號
31 判決意旨均可資參照。是以法院就共有物之分割方法本有

自由裁量之權限，惟應斟酌當事人之聲明，各共有人之利害關係，及共有物之性質、利用價值、使用現況及分割後之經濟效益等諸般情事，而為適當之分配，且除有前揭成立新共有關係之情形外，原則應將土地分配於各共有人。經查，系爭土地上有被告邱梅芳所有之門牌號碼高雄市○○區○○巷00號、高雄市○○區○○路000○○號建物，原告所有之未辦理保存登記之米黃色鐵皮建物，及黃進聰所有之鐵皮建物，此據本院偕同兩造、高雄市政府地政局岡山地政事務所人員到場勘驗明確，製有勘驗筆錄可稽(見本院卷二第211頁至第213頁)，並有正射影像圖、原告提出之現場照片及黃進聰提出之街景照片附卷可憑(見本院卷一第91頁、卷二第63頁至第67頁、第491頁至第495頁、卷三第141頁)，且為到庭被告所不爭執(見本院卷三第262頁)，堪可認定。再者，邱梅芳所有之門牌號碼高雄市○○區○○巷00號、高雄市○○區○○路000○○號建物分別坐落於附圖編號213(1)、(2)，原告所有之未辦理保存登記米黃色鐵皮建物坐落附圖編號213(3)，黃進聰所有之鐵皮建物則坐落於附圖編號213，另附圖編號213(4)則為水溝，如以原告主張之分割方案分配，將可使上開建物各坐落分歸邱梅芳、原告、黃進聰分得土地上，亦可由其等就水溝繼續保持共有，以利土地利用，且到庭被告就此分割方案均表示無意見(見本院卷三第262頁)，堪認該分割方案確屬適當。綜上，本院審酌系爭土地之使用現狀、整體利用之效益、共有人利益等一切情狀，認以如附表一「分割後取得位置、面積、所有狀態」欄所示方式分割較符全體共有人之經濟利益。

(四) 另就找補價格部分，經本院囑託大有國際不動產估價師聯合事務所考量系爭土地使用現況、鄰地巷道對分割後之土地價格影響等因素鑑定找補金額。經大有國際不動產估價師聯合事務所綜合考量區域因素、土地條件因素、公共設施便利性，採比較法、土地開發分析法評估後，認兩造找

01 補金額如附表二所示，有大有國際不動產估價師聯合事務
02 所出件日期112年12月13日鑑價報告可考。本院審酌大有
03 國際不動產估價師聯合事務所業已考量系爭土地所在區
04 域、週遭公共設施、交通等因素，採擇2種以上鑑定方
05 法，並按系爭土地使用現況、鄰地巷道價格影響調整價
06 格，鑑定內容核屬適當而可信。被告邱梅芳雖請求酌減鑑
07 定價格，然其所分得土地面積非微，為保障未分得土地之
08 共有人，本院認並無再予酌減找補金額之必要，附此說
09 明。爰判決找補價格如附表二所示。

10 五、綜上所述，本件原告請求被告陳瑤華、吳美枝、陳彥良、陳
11 裕婷、陳瑤哲、陳瑤浩、陳瑤玲應就被繼承人陳孫金貴就系
12 爭土地應有部分6,435分之100辦理繼承登記。並依民法第82
13 3條第1項、第824條之規定，請求分割系爭土地，洵屬有
14 據，又本件為分割共有物之形成判決，性質上不宜宣告假執
15 行，爰各判決如主文第1項至第3項所示。

16 六、末按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
17 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
18 事訴訟法第80條之1定有明文。本件兩造係因分割系爭土地
19 無法達成協議而涉訟，但各自所為之行為均為維護自身權
20 益，揆諸上揭說明，本件訴訟費用應按兩造於系爭土地之權
21 利範圍比例負擔始符公平，爰判決訴訟費用之分擔如主文第
22 4項所示。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
24 岡山簡易庭法 官 薛博仁

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
27 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
30 書記官 曾小玲

31 附表一：

編號	登記之 共有人	被告	登記之應有 部分(分割 前)	分割後取得位置、面積、所有狀態		
				附圖 位置	面積 (m ²)	權利範圍及所有狀態
1	郝張金月	郝張金月	104/6435	無	0	無
2	陳孫金貴	陳瑤華 吳美枝 陳彥良 陳裕婷 陳瑤哲 陳瑤浩 陳瑤玲	100/6435	無	0	無
3	馬萬字	財政部國有 財產署南區 分署即馬萬 字之遺產管 理人	200/6435	無	0	無
4	龍集賢	國軍退除役 官兵輔導委 員會台北榮 譽國民之家 即龍集賢之 遺產管理人	50/6435	無	0	無
5	陳幹城	國軍退除役 官兵輔導委 員會台北榮 譽國民之家 即陳幹城之 遺產管理人	50/6435	無	0	無
6	何林節	何林節	100/6435	無	0	無
7	張家豪	張家豪	51/6435	無	0	無
8	張進聰	張進聰	51/6435	無	0	無
9	方舉瑞	(即原告)	1012/6435	213 (3)	21.21	全部，單獨所有
				213 (4)	4.21	1/3，由方舉瑞、邱梅芳、黃進聰按應有部分比例各1/3維持共有

10	吳林淑淨	吳林淑淨	100/6435	無	0	無
11	董德瑞	董德瑞	400/6435	無	0	無
12	鄭米月	鄭米月	100/6435	無	0	無
13	陳美驊	陳美驊	104/6435	無	0	無
14	何林富圓	何林富圓	413/6435	無	0	無
15	吳月理	吳月理	102/6435	無	0	無
16	鄭琨璟	鄭琨璟	100/6435	無	0	無
17	吳清宗	吳清宗	200/6435	無	0	無
18	林文成	林文成	100/6435	無	0	無
19	陳林桃	陳林桃	50/6435	無	0	無
20	傅秀娣	傅秀娣	50/6435	無	0	無
21	董家銘	董家銘	200/6435	無	0	無
22	邱梅芳	邱梅芳	304/6435	213 (1)	31.95	全部，單獨所有
				213 (2)	21.75	全部，單獨所有
				213 (4)	4.21	1/3，由方舉瑞、邱梅芳、黃進聰按應有部分比例各1/3維持共有
23	鄭有璋	鄭有璋	100/6435	無	0	無
24	蔡美玲	蔡美玲	100/6435	無	0	無
25	鄭素薇	鄭素薇	100/6435	無	0	無
26	李春蘭	李春蘭	104/6435	無	0	無
27	陳萬春	陳萬春	80/3861	無	0	無
28	陳猷南	陳猷南	40/3861	無	0	無
29	黃進聰	黃進聰	18900/6435 0	213	74.47	全部，單獨所有
				213 (4)	4.21	1/3，由方舉瑞、邱梅芳、黃進聰按應有部分比例各1/3維持共有

02 附表二(依大有國際不動產估價師聯合事務所出件日期112年12月
03 13日不動產估價報告書)：

(新臺幣)	應補償人及應補償金額		

		邱梅芳	黃進聰	合計
應受補償人及受補償金額	郝張金月	89,192	46,780	135,972
	陳瑤華 吳美枝 陳彥良 陳裕婷 陳瑤哲 陳瑤浩 陳瑤玲	85,761	44,981	130,742 (公司共有)
	財政部國有財產署南區分署 即馬萬字之遺產管理人	171,522	89,962	261,484
	國軍退除役官兵輔導委員會 台北榮譽國民之家即龍集賢之遺產管理人	42,880	22,490	65,370
	國軍退除役官兵輔導委員會 台北榮譽國民之家即陳幹城之遺產管理人	42,880	22,490	65,370
	何林節	85,761	44,981	130,742
	張家豪	43,738	22,940	66,678
	張進聰	43,738	22,940	66,678
	方舉瑞	105,915	55,551	161,466
	吳林淑淨	85,761	44,981	130,742
	董德瑞	343,043	179,923	522,966
	鄭米月	85,761	44,981	130,742
	陳美驊	89,192	46,780	135,972
	何林富圓	354,192	185,770	539,962
	吳月理	87,476	45,881	133,357
	鄭琨璟	85,761	44,981	130,742

(續上頁)

01

吳清宗	171,522	89,962	261,484
林文成	85,761	44,981	130,742
陳林桃	42,880	22,490	65,370
傅秀娣	42,880	22,490	65,370
董家銘	171,522	89,962	261,484
鄭有璋	85,761	44,981	130,742
蔡美玲	85,761	44,981	130,742
鄭素薇	85,761	44,981	130,742
李春蘭	89,192	46,780	135,972
陳萬春	114,348	59,975	174,323
陳獻南	57,173	29,987	87,160
合計	2,875,134	1,507,982	