

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度岡簡字第14號

原告 蘇士雄

被告 蘇登山

蘇純輝（即蘇清安繼承人）

蘇俊庭（即蘇清安繼承人）

陳蘇麗香（即蘇清安繼承人）

蘇麗蘭（即蘇清安繼承人）

蘇麗鈴（即蘇清安繼承人）

黃秋敏（即蘇清安繼承人）

吳定欣（即蘇清安繼承人）

上一人

法定代理人 蘇婉恬

吳明宗

被告 蘇清煌

朱雲娥（即蘇清發繼承人）

蘇家玲（即蘇清發繼承人）

蘇映如（即蘇清發繼承人）

01 0000000000000000

02 蘇志鵬（原名：蘇聰明）

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 蘇吳金英

06 蘇建利

07 蘇建民

08 0000000000000000

09 蘇麗珍

10 蘇麗雲

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 蘇旻鴻

14 蘇德城

15 上 一 人

16 訴訟代理人 李佩蓁

17 被 告 蘇麗琴

18 蘇麗卿

19 兼 上二人

20 訴訟代理人 蘇士峯

21 受 告知人 宏亞國際資產管理服務股份有限公司

22 0000000000000000

23 法定代理人 邱宗仁

24 代 理 人 黃育文

25 受 告知人 祝睿軒

26 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年10月8日言

27 詞辯論終結，判決如下：

28 主 文

29 被告蘇純輝、蘇俊庭、陳蘇麗香、蘇麗蘭、蘇麗鈴、黃秋敏、吳

30 定欣應就被繼承人蘇清安所有坐落高雄市○○區○○段000○000

31 ○000地號土地之應有部分（三筆土地各為1/9）辦理繼承登記。

01 被告朱雲娥、蘇映如、蘇家玲應就被繼承人蘇清發所有坐落高雄
02 市○○區○○段000○○000○○000地號土地之應有部分（三筆土地
03 各為1/9）辦理繼承登記。

04 兩造共有坐落高雄市○○區○○段000○○000○○000地號土地，應
05 依附圖及附表二所示方式分割，並按附表三所示金額互為補償。
06 訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄位所示之比例
07 負擔。

08 事實及理由

09 一、本件除被告蘇俊庭、蘇映如、蘇德城、蘇士峯、蘇麗琴、蘇
10 麗卿外，其餘被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到
11 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
12 請，由其一造辯論而為判決。

13 二、原告主張：兩造為高雄市○○區○○段000○○000○○000地號
14 土地（下合稱系爭土地）之共有人，應有部分比例如附表一
15 所示，而系爭土地依物之使用目的並無不能分割之情形，亦
16 無不許分割之約定，惟兩造迄仍無法就系爭土地達成分割協
17 議，爰訴請法院裁判分割。又系爭土地分割方式，到庭之共
18 有人均同意以附圖及附表二所示方式進行分割，並以附表三
19 所示金額互為補償等語。聲明：如主文第1至3項所示。

20 三、被告答辯：

21 (一)、被告蘇俊庭、蘇映如、蘇德城、蘇士峯、蘇麗琴、蘇麗卿均
22 以：同意以附圖及附表二所示方式進行分割等詞置辯。

23 (二)、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
24 陳述。

25 四、本院之判斷：

26 (一)、原告訴之聲明第1至2項請求繼承人辦理繼承登記部分：

27 (1)、按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
28 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
29 物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處
30 分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人
31 死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有

01 物。惟共有之不動產之共有人中一人死亡，他共有人請求分
02 割共有物時，為求訴訟經濟起見，自得許原告就請求繼承登
03 記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有
04 人之繼承人辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記
05 後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產。

06 (2)、經查，系爭土地之登記名義人即共有人蘇清安、蘇清發分別
07 於民國102年10月11日、113年9月19日死亡，而蘇清安之法
08 定繼承人即被告蘇純輝、蘇俊庭、陳蘇麗香、蘇麗蘭、蘇麗
09 鈴、黃秋敏、吳定欣，以及蘇清發之法定繼承人即被告朱雲
10 娥、蘇映如、蘇家玲均未辦理拋棄繼承，但迄本院言詞辯論
11 終結前，亦未就蘇清安、蘇清發於系爭土地之權利辦理繼承
12 登記等情，有繼承系統表、除戶謄本、戶籍謄本、司法院之
13 家事事件公告查詢結果、土地建物查詢資料等件可查（見本
14 院卷一第445至479頁；卷二第27至34頁、第387至412頁），
15 堪以認定。又因分割不動產屬處分行為，依民法第759條規
16 定，非經登記不得為之，故蘇清安、蘇清發既分別在系爭土
17 地分割前死亡，其等繼承人復未就系爭土地所繼承之應有部
18 分辦理繼承登記，則原告聲明第1至2項請求蘇清安、蘇清發
19 之繼承人，應分別就其等繼承系爭土地之應有部分辦理繼承
20 登記，自屬正當，均應准許，爰判決如主文第1至2項所示。

21 (二)、系爭土地應予分割，分割方法如附圖及附表二所示：

22 (1)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
23 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
24 在此限，民法第823條第1項定有明文。查兩造共有之系爭土
25 地彼此相鄰，且共有人、應有部分比例均屬相同等情，有土
26 地建物查詢資料及本判決附圖可參（見本院卷二第387至412
27 頁），自堪審認。又系爭土地並無因法令規定，或因物之使
28 用目的不能分割之情事，亦未經兩造以契約訂有不分割之期
29 限，復兩造迄言詞辯論終結前，未能達成分割之共識，則依
30 上開規定，原告本於共有人之地位，請求分割系爭土地，自
31 無不合，應予准許。

01 (2)、次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
02 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
03 以原物分配於各共有人，但各共有均受原物之分配顯有困
04 難者，得將原物分配於部分共有人；原物分配顯有困難時，
05 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
06 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；以
07 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部
08 分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有
09 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，
10 民法第824條第2至4項定有明文。又請求分割共有物之訴，
11 應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人
12 主張之拘束。另共有物分割方法，應由法院斟酌當事人聲
13 明、各共有人意願、利害關係、共有物性質、利用價值、使
14 用現況、分割後之經濟效用及全體共有人利益等情事而決
15 之，始能謂屬公平適當之分配。茲就本院審酌並認定屬系爭
16 土地適當之分割方法，說明如下：

17 ①、首先，系爭土地均位於高雄市湖內區，依土地使用現況，可
18 分為附圖所示編號甲至庚共七個區塊，其中編號甲部分土
19 地，其上興建有門牌號碼高雄市○○區○○路0段000巷00號
20 之鋼筋水泥造2層樓房屋1棟（由土地登記名義人蘇清安所興
21 建，並由其繼承人即被告蘇俊庭等人使用）；編號乙部分土
22 地，其上興建有門牌號碼高雄市○○區○○路0段000巷00號
23 之鋼筋水泥造2層樓，並鐵皮加蓋3樓房屋1棟（由土地登記
24 名義人蘇建利、蘇建民等人使用）；編號丙部分土地，其上
25 有磚造鐵皮平房及棚架1棟；編號丁部分土地，其上興建有
26 門牌號碼高雄市○○區○○路0段000巷00號之鋼筋水泥造2
27 層樓房屋1棟（由土地登記名義人蘇志鵬、蘇旻鴻等人使
28 用）；編號戊部分土地，為空地；編號己部分土地，其上興
29 建有門牌號碼高雄市○○區○○路0段000巷00號之鋼筋水泥
30 造平房1棟（由土地登記名義人蘇德城使用）；編號庚部分
31 土地，其上有磚造鐵皮平房1棟（供蘇德城使用，但其同意

將庚部分土地分由蘇清煌及蘇清發之繼承人取得）等各節，有本院勘驗筆錄、現況測量成果圖、判決附圖對照可查（見本院卷一第305頁、第315頁；卷二第55頁），堪以認定。因此，系爭土地如附圖所示甲、乙、丁、己部分，目前既各供設有門牌號碼且有實際居住之房屋坐落使用，且使用房屋之人，均為系爭土地之共有人，利害關係一致且密切，復到庭之共有人對於系爭土地如附圖所示甲、乙、丁、己部分，由其上所坐落房屋之使用人取得土地權利，亦均表示同意在案（即同意附表二編號1、2、4、6所示之分割方式，見本院卷一第392頁；卷二第423至424頁），則將系爭土地如附圖所示編號甲、乙、丁、己部分，採取附表二編號1、2、4、6所示方式進行分割，不僅可充分尊重共有人之意願、符合共有人需求，且該等分割方案，亦確實與坐落其上之建築物使用情形相符，而可充分落實土地最大經濟效益，自堪認適宜。

②、其次，系爭土地扣除附圖所示編號甲、乙、丁、己區塊後，雖尚有丙、戊、庚之使用區塊未受分配，且未受原物分配之共有人尚有被告蘇清煌、蘇清發之繼承人即被告朱雲娥、蘇映如、蘇家玲，以及原告蘇士雄、被告蘇士峯、蘇麗琴、蘇麗卿等人，但因原告蘇士雄、被告蘇士峯、蘇麗琴、蘇麗卿有出具土地分割同意書，表明其等願意共有附圖所示編號戊部分之土地（見本院卷二第205頁），復被告蘇清煌及蘇清發之繼承人即被告朱雲娥、蘇映如、蘇家玲等人，亦有出具民事陳報狀，表明其等願意就附圖所示編號丙、庚部分土地維持共有等詞明確（見本院卷二第209至211頁），是以，將附圖所示編號戊部分土地，分割予蘇士雄、被告蘇士峯、蘇麗琴、蘇麗卿等人維持共有，並就附圖所示編號丙、庚部分土地，分割予蘇清煌及蘇清發之繼承人即被告朱雲娥、蘇映如、蘇家玲等人維持共有，即採取附表二編號3、5、7所示方式進行分割，同堪認符合共有人之意願及需求，暨符合民間分割共有土地，多係以各共有均獲分土地一部之慣習，復未見有何不當之處，核屬適宜之分割方案，應無疑義。

01 ③、又本院就系爭土地上開不同使用區塊審認之前載分割方法，
02 除已考量土地使用權利、經濟效益外，亦與本院審理期間所
03 有到庭之共有人均同意之分割方案一致（見本院卷二第324
04 至326頁、第423至424頁）。因之，本院參酌當事人之主
05 張、需求、共有物性質、利用價值、及分割後經濟效用等一
06 切情事後，認系爭土地採取如附圖及附表二所示分割方法，
07 應屬適當且公允之方案，爰判決系爭土地之分割方法如附圖
08 及附表二所示。

09 (三)、系爭土地分割後之補償方式：

10 ①、系爭土地依附圖及附表二所示方式進行分割後，因土地坐落
11 位置、使用目的、面積等因素不同，價值本當有所差異，且
12 經囑託齊莘不動產估價師事務所就系爭土地之價格進行鑑
13 定，及確認各共有人間應相互找補金額後，鑑定結果認如採
14 附圖及附表二之分割方式，蘇清安之繼承人即被告蘇純輝、
15 蘇俊庭、陳蘇麗香、蘇麗蘭、蘇麗鈴、黃秋敏、吳定欣等
16 人，及被告蘇德城所受原物分配價值，均已超出原先應有部
17 分之價值，致有補償其他共有人之需求；又為落實每一分得
18 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
19 有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金
20 額，方符共有物原物分割為共有物應有部分相互移轉之本
21 旨，上開鑑定機關遂認如以附圖及附表二所示方式進行系爭
22 土地之分割，各共有人實際找補方式如附表三所示，此有不
23 動產估價報告書可資為憑。而上開不動產估價報告書所列之
24 補償基準既係經齊莘不動產估價師事務所派員至現場勘估，
25 並採用比較法、土地開發分析法、價值比率法，依個別因素
26 調整價格參數後所進行之評估，並由具估價師執照之不動產
27 估價師所作成，且核無違反常理或經驗法則之處，並已將鑑
28 定內容、補償基礎說明綦詳，復到庭之當事人，除被告蘇德
29 城外，對於不動產估價報告書均表示沒有意見，更同意採為
30 本院裁判之依據（見本院卷二第323至326頁、第423頁），
31 是該等不動產估價報告書之補償基準，自堪採憑。爰引上開

不動產估價報告書之鑑定價格、補償方式作為附表三所示各共有人相互找補之認定內容。

②、至於被告蘇德城對於上揭不動產估價報告書之鑑定價格，固引：估價師雖認為伊分得土地臨道路預定地，但該道路預定地已經規劃幾十年都沒有徵收，要求伊應承擔估價師認定之價值並不合理，估價師所鑑定之伊分得部分土地之價值應屬過高等詞爭執（見本院卷第423頁）。然而，估價師鑑定勘估系爭土地時，已於估價報告書明白載明系爭土地北臨高雄市湖內區武功街49巷，計畫道路巷寬8公尺，現況3.5公尺，東側臨同區中正路1段145巷，計畫道路巷寬8公尺，現況尚未開闢等詞明確（見估價報告書第47頁），復估價師認定土地實際有無臨路，乃以實際使用現況進行測量，而非將計畫道路預定地情形納入審酌，且估價師以使用現況測量後，亦於被告蘇德城所分得之附圖所示編號己部分敘明：己部分臨路最大深度約4.9公尺，雖臨路，但開發利用價值低落等詞在卷，此有估價報告書存卷可查（見估價報告書第47至49頁）。是以，估價報告書之鑑定結果，應無被告蘇德城所述要求其承擔道路預定地額外價值之情況，被告蘇德城前詞所述，尚有誤會，併予敘明。

五、綜上所述，原告本於共有人之資格，起訴請求分割系爭土地，應予准許，且本院認系爭土地以附圖及附表二所示之分割方法進行分割，應屬適當、公允，爰以如附圖及附表二所示分割方法，為各共有人進行分割，並命按附表三所示之金額為補償或受補償。

六、分割共有物之訴屬形成之訴，必待判決確定，所形成之法律效果始生效力，而由當事人取得判決賦予之權利，是本件核與假執行宣告要件不符，本院爰不依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

八、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

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。兩造係因系爭土地之分割方式無法達成協議而涉訟，並各自為維護權益之主張，依上揭規定，訴訟費用應由兩造依系爭土地之應有部分比例負擔始符公平，爰判決如主文第4項所示。

中 華 民 國 114 年 10 月 23 日
岡山簡易庭 法 官 楊博欽

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 10 月 23 日
書 記 官 蔡淑貞

附表一：共有人及應有部分

共有人	應有部分比例			訴訟費用負擔比例
	高雄市○○區○○段000地號土地	高雄市○○區○○段000地號土地	高雄市○○區○○段000地號土地	
蘇登山	1/9	1/9	1/9	1/9
蘇純輝、蘇俊庭、陳蘇麗香、蘇麗蘭、蘇麗鈴、黃秋敏、吳定欣（均為蘇清安之繼承人）	公同共有1/9	公同共有1/9	公同共有1/9	連帶負擔1/9
蘇清煌	1/9	1/9	1/9	1/9
朱雲娥、蘇映如、蘇家玲（均為蘇清發之繼承人）	公同共有1/9	公同共有1/9	公同共有1/9	連帶負擔1/9
蘇志鵬（原名蘇聰明）	1/27	1/27	1/27	1/27

01

蘇吳金英	1/45	1/45	1/45	1/45
蘇建利	1/45	1/45	1/45	1/45
蘇建民	1/45	1/45	1/45	1/45
蘇麗珍	1/45	1/45	1/45	1/45
蘇麗雲	1/45	1/45	1/45	1/45
蘇旻鴻	2/27	2/27	2/27	2/27
蘇德城	7/42	7/42	7/42	7/42
蘇士雄 (即原告)	7/168	7/168	7/168	7/168
蘇士峯	7/168	7/168	7/168	7/168
蘇麗琴	7/168	7/168	7/168	7/168
蘇麗卿	7/168	7/168	7/168	7/168

02

附表二：系爭土地之分割範圍及方法

03

編號	系爭土地之分割範圍	分割方法
1	附圖所示編號甲部分 【含地號760、745(6)】	附圖所示地號760土地部分，分由蘇純輝、蘇俊庭、陳蘇麗香、蘇麗蘭、蘇麗鈴、黃秋敏、吳定欣取得（公司共有1/1）。
		附圖所示地號745(6)土地部分，分由蘇純輝、蘇俊庭、陳蘇麗香、蘇麗蘭、蘇麗鈴、黃秋敏、吳定欣取得（公司共有1/1）。
2	附圖所示編號乙部分 【即地號745(5)】	附圖所示地號745(5)土地部分，分由蘇吳金英、蘇建利、蘇建民、蘇麗珍、蘇麗雲取得（以應有部分各1/5之比例維持共有）。
3	附圖所示編號丙部分 【即地號745(4)】	附圖所示地號745(4)土地部分，分由蘇清煌、朱雲娥、蘇映如、蘇家玲取得（以蘇清煌應有部分1/2；朱雲娥、蘇映如、蘇家玲公司共有1/2之比例維持共有）。
4	附圖所示編號丁部分	附圖所示地號745土地部分，分由被告

	【即地號745】	蘇登山、蘇志鵬、蘇旻鴻取得（以蘇登山應有部分1/2、蘇志鵬應有部分1/6、蘇旻鴻應有部分1/3之比例維持共有）。
5	附圖所示編號戊部分 【即地號745(1)】	附圖所示地號745(1)土地部分，分由蘇士雄、蘇士峯、蘇麗琴、蘇麗卿取得（以應有部分各1/4之比例維持共有）。
6	附圖所示編號己部分 【含地號745(2)、744】	附圖所示地號745(2)土地部分，分由蘇德城單獨取得（應有部分1/1）。
		附圖所示地號744土地部分，分由蘇德城單獨取得（應有部分1/1）。
7	附圖所示編號庚部分 【含地號745(3)、744(1)】	附圖所示地號745(3)土地部分，分由蘇清煌、朱雲娥、蘇映如、蘇家玲取得（以蘇清煌應有部分1/2；朱雲娥、蘇映如、蘇家玲共同共有1/2之比例維持共有）。
		附圖所示地號744(1)土地部分，分由蘇清煌、朱雲娥、蘇映如、蘇家玲取得（以蘇清煌應有部分1/2；朱雲娥、蘇映如、蘇家玲共同共有1/2之比例維持共有）。

02 附表三：共有人相互找補方式

(新臺幣)		應補償人與應補償其他共有人之金額	
		蘇純輝、蘇俊庭、陳蘇麗香、蘇麗蘭、蘇麗鈴、黃秋敏、吳定欣	蘇德城
應受補償人與	蘇登山	連帶補償16,192元	8,999元
	蘇清煌	連帶補償328,963元	182,828元
	朱雲娥、蘇映如、蘇家玲	連帶補償328,963元（由朱雲娥、蘇映如、蘇家玲共同共有）	182,828元

補償金額	蘇志鵬	連帶補償5,398元	3,000元
	蘇吳金英	連帶補償11,001元	6,114元
	蘇建利	連帶補償11,001元	6,114元
	蘇建民	連帶補償11,001元	6,114元
	蘇麗珍	連帶補償11,001元	6,114元
	蘇麗雲	連帶補償11,001元	6,114元
	蘇旻鴻	連帶補償10,795元	6,000元
	蘇士雄（原告）	連帶補償8,756元	4,866元
	蘇士峯	連帶補償8,756元	4,866元
	蘇麗琴	連帶補償8,756元	4,866元
	蘇麗卿	連帶補償8,756元	4,866元