臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第464號

原　　告　陳程弘

訴訟代理人　彭巧君律師

被　　告　陳偉弘1.

　　陳猷弘2.

　　陳卿弘3.

　　陳永昭4.

　　陳振隆5.

　　陳白美女6.

　　陳文斌7.

　　陳文賢8.

　　陳文龍9.

上五人共同

訴訟代理人　李秉哲律師

被　　告　蔡西10.

監　護　人　蔡瑞英

被　　告　蔡平和11.

　　蔡平鎮12.

　　蔡淑靜13.

蔡江鋒14.

蔡江郎15.

蔡江雄16.

蔡宛芝17.

辜銘山18.

蔡銘同19.

辜明胡20.

辜阿雪21.

林謦儀22.

辜阿細23.

林婿騏24.

林麵25.

林蔡明26.

蔡宏裔27.

林彩雲28.

林家德29.　遷出國外（國外送達）

蔡永豐30.

蔡永賢31.

蔡永利32.

蔡永宗33.

蔡建昆34.

尹蔡美津35.

石蔡美玲36.

蔡蘭37.

蔡英昭38.

蘇根銘39.

蘇文福40.

蘇文城41.

蘇文才42.

蘇文吉43.

蘇梅玉44.

陳柏成45.

陳怡伶46.

陳怡樺47.

蘇麗英48.

蔡木水49.
蔡水龍50.

上　一　人
訴訟代理人　謝惠茸
李秉哲律師
被　　告　蔡錦華51.
賴蔡敬仔52.

劉蔡緞53.

蔡金蓮54.

蔡金里55.
張寅真56.
蔡月英57.

莫君琴地政士即蔡福之遺產管理人58.

盧水玉59.
蔡智賢60.（即蔡建發之承受訴訟人）

呂東為61.（即蔡月娥之承受訴訟人）

呂冠瑩62.（即蔡月娥之承受訴訟人）

呂冠逸63.（即蔡月娥之承受訴訟人）

蔡文進64.（即蔡來富之承受訴訟人）

蔡忠明65.（即蔡來富之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、附表一所示被告應就被繼承人蔡阿党所有坐落苗栗縣○○鎮○○○段000○000○000地號土地之應有部分（各為1/6），辦理繼承登記。

二、兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○○段000○000○000地號土地應予合併分割，分割方法如附件附圖民國111年2月15日苗栗縣竹南地政事務所鑑定圖（下稱附圖）所示：

㈠編號A1區塊（面積272.08平方公尺）分歸被告陳振隆所有。

㈡編號A2區塊（面積145.4平方公尺）分歸被告陳白美女、陳文斌各以應有部分1/2維持共有。

㈢編號A3區塊（面積144.51平方公尺）分歸被告陳文龍所有。

㈣編號A4區塊（面積149.64平方公尺）、A5區塊（面積172.59平方公尺）分歸被告陳文賢所有。

㈤編號A6區塊（面積85.17平方公尺）由被告陳振隆、陳白美女、陳文斌、陳文龍、陳文賢各以附圖附表「編號A6應有持分」欄所示之應有部分維持共有。

㈥編號B1區塊（面積186.1平方公尺）、B2區塊（面積229.97平方公尺）、B3區塊（面積265.9平方公尺）分歸被告莫君琴地政士即蔡福之遺產管理人所有。

㈦編號B4區塊（面積889.32平方公尺）分歸附表一所示之被告共同取得，並維持公同共有。

㈧編號C1區塊（面積131.06平方公尺）、C2區塊（面積2343.39平方公尺）由原告及被告陳偉弘、陳猷弘、陳卿弘、陳永昭各以附圖附表「編號C2應有持分」欄所示之應有部分維持共有。

三、被告陳振隆、陳文賢及附表一所示被告應分別按附表三所示

金額補償原告及被告陳白美女、陳文斌、陳文龍、莫君琴地政士即蔡福之遺產管理人、陳偉弘、陳猷弘、陳卿弘、陳永昭。

四、訴訟費用由兩造按附表四所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168 條、第175 條分別定有明文。本件被告蔡建發、蔡月娥、蔡來富於原告起訴後之民國110年11月28日、111年4月17日、111年10月15日死亡，經原告具狀聲請渠等之法定繼承人，即被告蔡智賢（即蔡建發之繼承人）；被告呂東為、呂冠瑩、呂冠逸（即蔡月娥之繼承人）；被告蔡文進、蔡忠明（即蔡來富之繼承人）等人承受訴訟（見本院卷㈡第117、407、487頁），有除戶謄本及戶籍謄本、繼承系統表、本院家事公告在卷可憑（見本院卷㈡第119至125、397至401、433至451、471頁），核無不合，應予准許。

二、本件除被告陳振隆、陳白美女、陳文斌、陳文賢、陳文龍、蔡水龍、蔡錦華、莫君琴地政士即蔡福之遺產管理人外，其餘被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：坐落苗栗縣○○鎮○○○段000○000○000地號土地（下合稱系爭土地，分稱地號）各為附表二所示之共有人所共有，其中共有人蔡福、蔡阿党均已死亡，蔡福死亡後無人繼承，現由遺產管理人莫君琴地政士管理，另蔡阿党之法定繼承人則為如附表一所示之被告（下稱被告蔡西等人），被告蔡西等人迄未辦理繼承登記。系爭土地並無因物

之使用目的不能分割之情形，共有人間亦無不分割之約定，因兩造無法達成分割協議，爰依民法第823條、第824條規定，請求就系爭土地合併分割，及請求被告蔡西等人就被繼承人蔡阿党所有系爭土地應有部分辦理繼承登記。並聲明：如聲明一至三所示。

二、被告則以：

㈠被告陳偉弘、陳猷弘、陳卿弘、陳永昭：同意系爭土地合併分割，並同意原告之分割方案維持共有。（見本院卷㈠第449至455頁）

㈡被告陳振隆、陳白美女、陳文斌、陳文賢、陳文龍、蔡水龍（下稱被告陳振隆等6人）則陳以：同意原告之分割方案。惟鑑定機關鑑定之價格未衡量系爭土地為不規則形狀、或為鄉村道路旁之土地，就各區塊價值調升、調降部分尚有疑義。

㈢被告莫君琴地政士即蔡福之遺產管理人（下稱蔡福遺管人即莫君琴）陳以：同意原告之分割方案。

㈣被告蔡錦華：同意原告之分割方案。

㈤被告蔡宛芝、蔡淑靜、蔡江雄具狀表示：希望取得金錢補償即可（見本院卷㈠第461、473、475頁）。

三、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 條定有明文。因分割共有物之判決，其目的在消滅原有之共有關係，使原共有人得單獨取得共有物特定部分之所有權，既涉及所有權之變動與應有部分之交換，即屬處分行為之性質，自以共有人取得處分權為必要。又按共有之不動產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為求訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登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後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院70年第2 次民

事庭會議決議參照）。經查，系爭土地之原共有人蔡阿党於起訴前之50年2月14日死亡，而其法定繼承人為被告蔡西等人（如附表一所示）且繼承人迄未辦理繼承登記等節，業據原告提出全戶戶籍手抄本、繼承系統表、全體繼承人之戶籍謄本、系爭土地謄本在卷可參（見本院卷㈠第79至105、127至323頁）。又被告蔡西等人均未拋棄繼承，渠等依其應繼分繼承蔡阿党所有系爭土地如附表二編號2所示之應有部分，依上所述，須先辦理繼承登記方得處分，故原告請求被告蔡西等人對被繼承人蔡阿党所留之遺產（即就系爭土地應有部分）辦理繼承登記，核無不合，應予准許。

㈡次按各共有人，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。又分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，為分割共有物之裁判；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割，但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823 條第1 項、第824 條第2 項前段、第6項分別定有明文。經查，系爭土地為兩造所共有，地目為乙種建築用地，無因使用目的不能分割之情事，又未定有不分割之協議，而兩造迄今就系爭土地之分割方法仍無法達成協議等情，有系爭土地登記謄本附卷可憑（見本院卷㈡第499至514頁），未據原告及到庭被告所爭執，其餘未到庭被告亦已於相當時期受合法通知而未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認；又系爭土地均相鄰，共有人部分相同，有前開土地登記謄本及地籍圖在卷可憑（見本院卷㈠第59頁），而原告及被告陳偉弘、陳猷弘、陳卿弘、陳永昭（下稱原告及被告陳偉弘等4人）、被告陳振隆等6人、蔡福遺管人即莫君琴等共有人均同意合併分割（見本院卷㈠第364、447至455、549頁），且渠等持有系爭土地應有部分合計均已

過半，已符合合併分割之要件，亦無不適宜合併分割之情形。是以，原告訴請就系爭土地合併分割，自屬有據。

㈢復按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。但各共有人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2至4項分別定有明文。又按法院裁判分割共有物，屬形成判決，可自由裁量定共有物之分割方法，但應兼顧全體共有人之利益，並斟酌各共有人之意願、使用情形、利害關係、共有物之性質、價格、利用價值及分割後之經濟效用等情形，依公平原則，而為適當之分配，不受當事人聲明或主張之拘束。又依民法第824 條第2 項、第3 項規定為裁判分割共有物之方法有三：㈠以原物分配於各共有人。㈡變賣共有物以價金分配於各共有人。㈢以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以價金補償之。是法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，並兼顧公平之原則。若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價金分配於各共有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途（最高法院94年度台上字第1768號、98年度台上字第2058號民事判決意旨參照）。經查，系爭土地之現況為：289地號土地中間有一東北西南向私設道路（北段為柏油、南段為碎石子路），北側通往對外道路，南側則通往357地號土地，該道路東側由北至南則為

被告陳振隆所有建物（門牌號碼為溪州123號）、被告陳白美女、陳文龍共同使用之空地、被告陳文賢所有建物（門牌號碼為溪州123-3號及增建之鐵皮建物），另該道路西側則坐落被告蔡水龍所有建物（門牌號碼為溪州121-1號）及第三人所有建物；又289地號南側土地及357地號土地為原告及被告陳偉弘等4人共同使用，並已搭建鐵皮工廠出租予他人；290地號則為狹長不規則形狀土地，坐落數棟第三人所有建物及部分鋪設柏油道路於其上，有本院勘驗筆錄及現場照片、109年12月22日苗栗縣竹南地政事務所鑑定圖（現況圖）、系爭土地地籍圖套繪正射攝影圖在卷可憑（見本院卷㈠第383至402、433、505頁，卷㈡第79頁）。觀之原告所主張之分割方案，多係依照系爭土地利用之現況為分割，使共有人或共有人之繼承人所有建物取得坐落之土地部分，不僅符合多數共有人長期分管之習慣，亦避免再生拆屋還地之糾紛；再者，共有人所分得之土地亦均有道路對外通行，且分得土地之形狀尚屬方正，亦得提升土地之利用價值；而原告所提出之分割方案，為多數共有人所同意，與多數共有人之意願相符，未有侵害特定共有人權益之情事，應可維持系爭土地現有之效益，並兼顧共有人之意願。綜觀上開各情，再兼衡兩造應有部分比例及系爭土地之使用現況、位置、周遭環境、土地整體利用等因素，認原告所主張之上開分割方案符合系爭土地之整體經濟效能，並兼顧兩造之利益，應屬公平適當。至被告蔡宛芝、蔡淑靜、蔡江雄固表示僅願取得金錢補償等情，然考量蔡阿党之繼承人即被告蔡水龍表示欲原物取得土地，且其亦有建物坐落其上，本件亦無原物分配有困難之情形，自以原物分割為適當，至被告蔡宛芝、蔡淑靜、蔡江雄均為共有人蔡阿党之繼承人，在渠等分得繼承土地（即遺產）未分割前，就繼承之土地與其餘繼承人應維持公同共有，渠等非不得於遺產分割時再為金錢補償之主張，併此敘明。

㈣再按分割之方法，係以原物分配於各共有人為原則，以原物

為分配時，如共有人中有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2 項第1 款、第3 項亦有明文。又關於共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原物之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低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，方為公允（最高法院90年度台上字第1245號判決可參）。查系爭土地按附圖所示分割方案分割後，兩造雖均受原物分配，然分得面積尚有不能按各共有人應有部分受分配之情形，經本院囑託華聲科技不動產估價師事務所鑑價共有人間找補金額，該所針對系爭土地為現勘，並依一般因素（自然因素、政策因素、經濟因素）、區域因素、個別因素及最有效使用分析等條件分析後，再以比較法、土地開發分析法評估並調整系爭土地之估定價值，而鑑定兩造互為找補之金額如附表三所示，有該所出具之鑑定報告書在卷可憑（見本院卷㈡第169至377頁）。本院審酌上開鑑價過程，已就影響系爭土地及各區塊價值之因素仔細比較考量，據以決定土地價值，自屬貼近現況及市場行情，其鑑定結果應為可採，爰諭知應補償之人即被告陳振隆、陳文賢、蔡西等人應分別按附表三所示金額補償應補償之人即被告陳白美女、陳文斌、陳文龍、蔡福遺管人即莫君琴、原告及被告陳偉弘等4人。至被告陳振隆等6人固認開鑑定結果未斟酌土地之相關因素，然鑑定機關就系爭土地之鑑定，業依其專業參酌相關鑑定標準，包含土地形狀、寬深度及地勢或道路種別、寬度、臨路情形等項目為系爭土地價值調整之鑑定，有前開報告及華聲科技不動產估價師事務所函文在卷可憑（見本院卷㈢第19、20頁），堪認其鑑定應屬可採，被告陳振隆等6人主觀上認鑑定機關調整有疑義，尚難採認。

四、綜上所述，系爭土地並無不能分割之事由，原告訴請分割系

爭土地，本院兼顧兩造權益，依兩造意願、共有物性質、經濟效用及利用價值及利益之均衡等情狀，認為系爭土地應以原物分割如主文第二項所示，且被告陳振隆、陳文賢、蔡西等人應分別按附表三所示金額補償其餘共有人如主文第三項（即附表三）所示，不僅有利於土地上建物之保存，亦符合多數共有人之意願，為妥適之分割方案，爰判決諭知如主文第一至三項所示。

五、共有物分割事件訴訟，乃係固有必要共同訴訟，原、被告間本可互換地位；是原告提起本訴雖依法有據，惟被告應訴乃係因訴訟性質上所不得不然，如由被告負擔全部訴訟費用，於法顯失公平，故本院認兩造應依渠等就系爭土地之應有部分比例分擔訴訟費用，始為公允，爰判決如主文第四項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　20　　日

民事第一庭　法　官　黃思惠

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（須附繕本）。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　　112　　年　　10　　月　　20　　日

書記官　洪雅琪

附表一：

蔡阿党之繼承人
被告蔡西10.、蔡平和11.、蔡平鎮12.、蔡淑靜13.、蔡江鋒14.、蔡江郎15.、蔡江雄16.、蔡宛芝17.、辜銘山18.、蔡銘同19.、辜明胡20.、辜阿雪21.、林謦儀22.、辜阿細23.、林姷騏24.、林麵25.、林蔡明26.、蔡宏裔27.、林彩雲28.、林家德29.、蔡永豐30.、蔡永賢31.、蔡永利32.、蔡永宗33.、蔡建昆34.、尹蔡美津35.、石蔡美玲36.、蔡蘭37.、蔡英昭38.、蘇根銘39.、蘇文福

40.、蘇文城41.、蘇文才42.、蘇文吉43.、蘇梅玉44.、陳柏成45.、陳怡伶46.、陳怡樺47.、蘇麗英48.、蔡木水49.、蔡水龍50.、蔡錦華51.、賴蔡敬仔52.、劉蔡緞53.、蔡金蓮54.、蔡金里55.、張寅真56.、蔡月英57.、盧水玉59.、蔡智賢60.、呂東為61.、呂冠瑩62.、呂冠逸63.、蔡文進64.、蔡忠明65.

附表二：

編號	共有人	應有部分 土地坐落：苗栗縣後龍鎮下溪洲段 使用地類別：乙種建築用地		
		289 地號 面積3647.02㎡	290 地號 面積922.09㎡	357 地號 面積446.02㎡
1	蔡福	1/6	1/6	3/6
2	蔡阿党	1/6	1/6	1/6
3	被告陳振隆	1/24	1/24	1/24
4	被告陳偉弘	1/12	1/12	無
5	原告陳程弘	1/12	1/12	1/6
6	被告陳猷弘	1/12	1/12	無
7	被告陳卿弘	1/12	1/12	無
8	被告陳永昭	1/6	1/6	無
9	被告陳白美女	1/48	1/48	1/48
10	被告陳文斌	1/48	1/48	1/48
11	被告陳文賢	1/24	1/24	1/24
12	被告陳文龍	1/24	1/24	1/24

附表三：

應補償之人 受補償之人	陳振隆	陳文賢	附表一所示蔡阿党之繼承人	合　　計
陳白美女	61,380元	75,314元	87,873元	224,567元
陳文斌	61,380元	75,313元	87,873元	224,566元

陳文龍	125,688元	154,218元	179,934元	459,840元
莫君琴地政士即蔡福之遺產管理人	937,680元	1,150,527元	1,342,385元	3,430,592元
陳偉弘	23,881元	29,302元	34,187元	87,370元
陳程弘	28,543元	35,022元	40,862元	104,427元
陳猷弘	23,881元	29,301元	34,188元	87,370元
陳卿弘	23,881元	29,301元	34,188元	87,370元
陳永昭	47,761元	58,603元	68,375元	174,739元
合　　計	1,334,075元	1,636,901元	1,909,865元	4,880,841元

附表四：

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	莫君琴地政士即蔡福之遺產管理人	1963/10000
2	附表一所示蔡阿党之繼承人	連帶負擔 1666/10000
3	被告陳振隆	417/10000
4	被告陳偉弘	759/10000
5	原告陳程弘	907/10000
6	被告陳猷弘	759/10000
7	被告陳卿弘	759/10000
8	被告陳永昭	1518/10000
9	被告陳白美女	209/10000
10	被告陳文斌	209/10000
11	被告陳文賢	417/10000
12	被告陳文龍	417/10000