

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

112年度苗簡字第871號

原告 黃詩怡

被告 林國榮

李彥德

陳麗莉

廖林雪子

方世樑

林清錦

苗栗縣竹南鎮公所

上一人

法定代理人 方進興

上一人

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

柯宏奇律師

被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 林彥宏

複代理人 王品麒

01 訴訟代理人 許禎彬

02 複代理人 施宏達

03 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月22日  
04 言詞辯論終結，判決如下：

05 主 文

06 一、被告林國榮應就被繼承人林鳳景所遺坐落苗栗縣○○鎮○○  
07 ○段○○○○地號土地所有權應有部分七○○分之一辦理繼  
08 承登記。

09 二、兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○○地號土地，應  
10 依附圖所示方法分割，即編號乙區部分面積二一點四○平方  
11 公尺歸原告單獨所有，編號甲區部分面積○點八九平方公尺  
12 歸被告苗栗縣竹南鎮公所單獨所有。

13 三、原告應按附表二「分配不足應受補償」欄位所示金額，各補  
14 償被告林國榮、李彥德、陳麗莉、廖林雪子、方世樑、林清  
15 錦、苗栗縣竹南鎮公所、財政部國有財產署。

16 四、訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用分擔比例」欄位所示比  
17 例負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序方面

20 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
21 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。  
22 次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方  
23 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全  
24 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，  
25 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93  
26 年度臺上字第1797號裁定意旨參照）。查原告提起本件訴訟  
27 時，訴之聲明第2項原請求判准被告就苗栗縣○○鎮○○○  
28 段○○○○地號土地（下稱系爭土地）應有部分土地分配予原  
29 告，原告按被告之應有部分比例補償價金（見本院卷第13  
30 頁）；嗣更正上開聲明為：請將系爭土地依苗栗縣竹南地政  
31 事務所民國113年6月13日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示(1)

01 編號「甲」部分面積0.89平方公尺，由被告苗栗縣竹南鎮公  
02 所單獨取得；(2)編號「乙」部分面積21.4平方公尺，由原告  
03 單獨取得，並按被告之應有部分比例補償價金（見本院卷第  
04 384頁等語）。本院審酌原告上開更正後之聲明，僅係針對  
05 分割方法之變更，惟仍請求就系爭土地為共有物分割，並未  
06 變更其訴訟標的，性質上應僅屬更正事實上之陳述，自屬合  
07 法。

08 二、除被告苗栗縣竹南鎮公所外，其餘被告經合法通知，未於最  
09 後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情  
10 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：

13 (一)、系爭土地為兩造所共有(登記共有人及應有部分比例各如附  
14 表一所示)。系爭土地雖經都市計畫編定為道路預定地，然  
15 尚未經徵收，亦未禁止全面私有，故系爭土地應無因物之使  
16 用目的不能分割之情形存在，且共有人間亦無不分割之約  
17 定，惟無法達成分割協議。為此，爰依民法第823條第1項規  
18 定請求分割系爭土地；另系爭土地面積僅為22.29平方公  
19 尺，且現況一部為既成道路，一部為空地，扣除既成道路面  
20 積後，倘採取原物分配方式，依應有部分比例分配予全體共  
21 有人，則各共有人分得面積狹小，勢將難以利用。而原告為  
22 鄰地即苗栗縣○○鎮○○○段000○000地號土地（下稱96  
23 2、961地號土地）之所有權人，該等土地須經由系爭土地對  
24 外連接道路，若將系爭土地之相鄰區域分配予原告，將不生  
25 袋地通行權問題。此外，考量全體共有人之意願後，原告主  
26 張依附圖所示方法分割，即附圖所示編號乙區部分(面積21.  
27 40平方公尺)歸原告單獨所有，編號甲區部分(面積0.89平方  
28 公尺)歸由被告苗栗縣竹南鎮公所單獨所有，並就未能依應  
29 有部分比例獲分配之其餘共有人互為金錢找補。

30 (二)、又系爭土地登記共有人林鳳景業於111年1月6日死亡，其繼  
31 承人即為被告林國榮，惟迄今仍未辦理系爭土地之繼承登

01 記。為此，爰依法請求被告林國榮應就被繼承人林鳳景就系  
02 爭土地之應有部分辦理繼承登記。

03 (三)、並聲明：

04 1.被告林國榮應就被繼承人林鳳景所有系爭土地，應有部分1/  
05 700辦理繼承登記。

06 2.請將系爭土地依附圖所示(1)編號「甲」部分面積0.89平方公  
07 尺，由被告苗栗縣竹南鎮公所單獨取得；(2)編號「乙」部分  
08 面積21.4平方公尺，由原告單獨取得，並按被告之應有部分  
09 比例補償價金。

10 二、被告則以：

11 (一)、被告苗栗縣竹南鎮公所部分：

12 系爭土地為「竹南頭份都市計畫」道路用地，現況亦作為道  
13 路使用，依其使用目的不能分割。且依都市計畫法第52、53  
14 條規定及內政部相關函釋，可知，系爭土地之應有部分僅得  
15 辦理撥用，或由獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體申  
16 請租用，不得將之讓與原告或其他私人，故系爭土地應不得  
17 分割；惟如認可得分割，則同意原告所提分割方案，以利被  
18 告苗栗縣竹南鎮公所就其所有鄰地即苗栗縣○○鎮○○○段  
19 0000地號土地（下稱1093地號土地）與系爭土地分得部分合  
20 併管理使用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

21 (二)、被告方世樑部分：

22 伊同意原告所提分割方案，此方式可避免將來造成袋地通行  
23 的問題等語，資為抗辯。

24 (三)、被告財政部國有財產署部分：

25 同意原告所提分割方案，然鑑定之找補金額低於公告現值，  
26 價額明顯偏低，不同意估價師提出之鑑定金額等語，資為抗  
27 辯。

28 (四)、被告林國榮、李彥德、陳麗莉、廖林雪子、林清錦等5人均  
29 未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

30 三、本院得心證理由：

31 (一)、系爭土地得予分割：

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，民法第823條第1項定有明文。查：

1.系爭土地縱經編列為都市計畫之道路預定地，仍非屬因物之使用目的而不能分割：

按民法第823條第1項但書所謂因物之使用目的不能分割，係指該共有物現在依其使用目的不能分割者而言，倘現在尚無不能分割之情形，則將來縱有可能依其使用目的不能分割情事，亦無礙於共有人之分割請求權；又道路預定地屬於都市計畫之公共設施保留地，依都市計畫法第48條、第50條、第51條之規定，應由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依徵收、區段徵收、市地重劃等方式取得，於未取得前，所有權人仍得繼續為原來之使用或改為妨礙指定目的較輕之使用，並得申請為臨時建築使用。而各級政府限於經費無法全面取得公共設施保留地，都市計畫法於77年7月15日公布施行將第50條有關保留地取得期限之規定予以刪除，因此現行都市計畫法並未規定公共設施保留地之取得期限，惟私人土地經指定為道路預定地，既因政府機關經費之限制，其徵收時程及道路時程均無從預計，自不能謂其使用目的不能分割。是經都市計畫法編為道路預定地而尚未闢為道路之共有土地，其共有人仍得訴請分割（最高法院75年度第5次民事庭會議決議(三)、最高法院70年度台上字第260號、71年度台上字第4609號判決意旨參照）。本件系爭土地為兩造所共有（登記共有人應有部分如附表一所示），該土地迭經61年6月11日發布實施之「竹南頭份都市計畫」、100年8月27日發布實施之「變更竹南頭份都市主要計畫(第三次通盤檢討【第一階段】)」及104年9月8日發布實施之「擬定竹南頭份都市計畫細部計畫」編定土地使用分區(或公共設施用地)為道路用地一節，固有卷附土地登記第一類謄本及苗栗縣都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書在卷可稽（見本院卷第73至79頁；不動產估價報告書第111頁），然系爭土地現既尚未經

01 徵購而屬兩造共有，揆諸上開說明，自無從僅憑上開都市計  
02 畫編定內容，認系爭土地存有因物之使用目的而不能分割情  
03 事。

04 2.系爭土地之現況部分雖供作既成道路使用，仍非屬因物之使  
05 用目的而不能分割：

06 系爭土地部分為供公眾通行之既成道路(面積4.03平方公  
07 尺)，部分為原告所有之一層樓磚造瓦房（面積14.42平方公  
08 尺，無門牌號碼），該建物呈現荒廢狀態，內部雜草叢生，  
09 部分屋頂塌陷、門窗遭拆除、牆垣倒塌，其餘則為空地等  
10 情，有本院113年2月7日勘驗筆錄及現場照片、苗栗縣竹南  
11 地政事務所113年3月4日土地複丈成果圖在卷可稽（見本院  
12 卷第319至326、335頁），固可認定系爭土地內之上開既成  
13 道路部分存有公用地役關係之事實。然共有土地分割之目的  
14 在於消滅共有關係，使所有權單純化，共有土地之分割僅變  
15 動共有人間就該土地內部之共有關係，使各共有人按其應有  
16 部分各自取得該土地內特定部分之所有權，並未因此變更該  
17 土地原有之性質，如該共有土地原有使用上之限制，尚不因  
18 此而改變，即共有土地之分割要與該土地是否應供公眾通  
19 行，或日後該土地是否將遭政府徵放，本不生衝突。基此，  
20 縱系爭土地之部分為既成道路，具公用地役關係，然此僅係  
21 受公眾通行之限制，土地所有權人有容忍他人通行使用之義  
22 務而已，至於土地所有權人之其他權利則不受限制。且在法  
23 令上或客觀上，亦無因該使用目的而必保留共有之問題，此  
24 觀之社會上私有土地成為道路而為單獨所有者，所在多有，  
25 亦應為相同判斷。是系爭土地分割後，其上之公用地役關係  
26 本不受影響，且如所有權人有阻礙道路通行之行為，行政主  
27 管機關仍得依法排除，故系爭土地並無因此等現況而發生不  
28 能分割之情形，亦屬明確。

29 3.此外，原告主張系爭土地並無不分割協議存在，且全體共有  
30 人無法達成分割協議等情，則未據被告爭執，則原告請求裁  
31 判分割系爭土地，應屬合法。

01 (二)、繼承登記部分：

02 按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行  
03 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其  
04 物權，民法第759條定有明文。又按分割共有物，性質上為  
05 處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有  
06 人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有  
07 物。惟原告如於本件訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理  
08 繼承登記，並合併對繼承人及其餘共有人為分割共有物之請  
09 求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條規定之旨趣  
10 無違（最高法院69年度台上字第1012號判決參照）。查系爭  
11 土地之原登記共有人林鳳景業於本件起訴前死亡，而其繼承  
12 人為被告林國榮一節，有繼承系統表、除戶戶籍謄本、戶籍  
13 謄本手抄本在卷可佐（見本院卷第93、95至113頁）。揆諸  
14 上開說明，原告請求被告林國榮應就被繼承人林鳳景就系爭  
15 土地之應有部分辦理繼承登記，自屬有據，應予准許。

16 (三)、分割方案之決定：

17 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  
18 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命原  
19 物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困難  
20 者，得將原物分配於部分共有人；或原物分配顯有困難者，  
21 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分  
22 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以  
23 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  
24 受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項、第3項  
25 分別定有明文。又按定共有物分割之方法，固可由法院裁  
26 量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分  
27 割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共  
28 有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最  
29 高法院96年度台上字第108號判決意旨參照）。查：

- 30 1.系爭土地面積僅為22.29平方公尺，惟全體共有人人數則多  
31 達9人，故倘採取原物分割方式，將系爭土地依應有部分比

例分配予全體共有人，則換算分割後各共有人可獲分配面積，除原告可獲得最大分配面積17.763平方公尺外，其餘共有人得獲分配面積則僅介於2.786平方公尺(被告林清錦)至0.015平方公尺(被告李彥德)之間，勢將造成系爭土地畸零化，難以為一般使用，自不宜採取上開原物分配予全體共有人之方式進行分割。

- 2.其次，系爭土地北側部分有原告所有之一層樓磚造瓦房坐落其上，南側部分則為供公眾通行之既成道路；另系爭土地之北方毗鄰原告所有之961、962地號土地，該2筆土地須經由系爭土地聯繫對外道路，而系爭土地之南方則毗鄰被告苗栗縣○○鎮○○○○○○0000地號土地，該土地部分與系爭土地南側部分均為供公眾通行使用之既成道路等情，除有前揭勘驗筆錄暨現場照片及土地複丈成果圖可參外，並有卷附苗栗縣竹南地政事務所土地所有權狀、地籍圖套疊正射影像及土地建物查詢資料存卷可查（見本院卷第57、59、63、367頁）。則考量各共有人之就系爭土地之持份比例、使用現況及與鄰地間之關聯性等各項因素後，原告主張分割方案即系爭土地南側部分如附圖編號「甲」部分(面積0.89平方公尺)，由被告苗栗縣竹南鎮公所單獨取得，系爭土地北側部分如附圖編號「乙」部分(面積21.4平方公尺)，由原告單獨取得，確可使原告、被告苗栗縣竹南鎮公所分別取得其依現使用狀況或地上物基地之全部或大部分，使地上物於共有土地分割後，得盡量保有占用基地之正當性，並可使原告、被告苗栗縣竹南鎮公所所有之鄰地，與渠等就系爭土地獲分配範圍相鄰，以發揮土地與建物整合之最大經濟效用，復佐以上開分割方案亦為被告方世樑、苗栗縣竹南鎮公所、財政部國有財產署所同意，其餘被告則未具狀或到庭為反對陳述，是本院認系爭土地採如上開方法進行原物分割，堪認符合各共有人使用現況及共有人各自分配土地或金錢補償之意願，符合系爭土地之經濟利用效益，應屬公允、妥適之分割方案。

01 (四)、補償之方法與金額：

02 1.按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應  
03 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有  
04 明文。又按將原物分配於各共有人，對不能按其應有部分價  
05 值受分配者，或受分配之不動產，其價格不相當時，法院非  
06 不得酌以金錢補償之（最高法院78年度台上字第2169號判決  
07 意旨參照）。查，系爭土地經依附圖所示面積、範圍進行分  
08 割後，各共有人分別取得之土地面積，有已逾或少於其應有  
09 部分情形，且其坐落位置、地形各有不同，其價值亦有差  
10 異，自應以金錢互為找補。而經本院囑託鼎諭不動產估價師  
11 事務所鑑定各共有人分得土地價值及應相互補償之金額後，  
12 鑑定結果系爭土地分割前之價額為每坪新臺幣(下同)22,950  
13 元，總價為154,743元；分割後如附圖所示編號甲區部分土  
14 地為每坪19,929元，總價為5,365元，編號乙區部分土地為  
15 每坪23,075元，總價為149,378元（見不動產估價報告書第1  
16 01頁）。本院審酌上開鑑定結果，係該所不動產估價師依據  
17 估價條件與現況利用情形，採用市場比較法、敏感度測試數  
18 學模型分析估價法評估系爭土地價格，於113年9月3日至現  
19 場勘查後，擇取鄰近地區相同或類似條件之比較標的共4筆  
20 土地，並依坐落位置、區域發展程度、交通條件、標的屬性  
21 條件及使用現況等因素，依勘估標的本身與比較標的間之條  
22 件差異進行調整，分算推估系爭土地分割前及分割為如附圖  
23 所示編號甲、乙等二區後之價格，應屬有據，而可採憑。據  
24 此，系爭土地分割前總價額既為154,743元，原告應有部分  
25 4,200分之3,347經換算後價值為123,315元；苗栗縣竹南鎮  
26 公所應有部分200分之8換算後價值為6,190元。然原告分得  
27 如附圖所示編號乙區部分土地總價額為149,378元，逾其應  
28 得土地價額26,062元，即應依民法第824條第3項規定，以金  
29 錢補償其他未受分配之共有人如附表二所示。

30 2.至被告財政部國有財產署雖抗辯：上開鑑定金額低於公告現  
31 值，價格明顯偏低，伊不同意估價師提出之鑑定金額云云

（見本院卷第443頁）。惟按比較法估價之程序如下：一、蒐集並查證比較標的相關資料。二、選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。三、對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。四、比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。五、計算勘估標的之試算價格。六、決定勘估標的之比較價格；前項第5款所稱之試算價格，指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格，不動產估價技術規則第21條第1、2項分別定有明文。是以比較法勘估不動產之價格，應擇取與勘估標的條件相同或相似之比較標的，且應評估勘估標的及比較標的間之差異，求取調整率或調整額後，據以計算勘估標的之試算價格。查本件鼎諭不動產估價師事務所所採取之比較標的，業已詳列該等比較標的之各項條件因素，並就比較標的與勘估標的之區域因素、個別因素予以分析、比較，進而決定各比較標的所應適用之價格調整率（見不動產估價報告書第90至100頁），其程序與不動產估價技術規則第21條規定並無不合。又土地公告現值係地方政府依平均地權條例第46條規定，就所轄土地調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價，並提經地價評議委員會評定後，於每年1月1日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考，亦作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據，此本非必與土地實際價格一致，是財政部國有財產署既未具體指明系爭土地之公告土地現值是否合於市場行情，亦未提出具體如何為其他金錢補償方法之計算方式及主張，其所為上揭抗辯，並無可採。

四、綜上所述，被告林國榮應就被繼承人林鳳景就系爭土地之應有部分辦理繼承登記，另本院審酌系爭土地各全體共有人已表達之意願、土地使用之最大經濟效益、尊重系爭土地使用現況及分配之公平性等因素，認以如主文第2、3項所示方法為原物分割兼金錢補償之分割方案最為適當、公平，爰判決

如主文第1至3項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、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。分割共有物之訴，乃係固有必要共同訴訟，兩造之間本可互換地位，原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，如由被告負擔全部訴訟費用，於法顯失公平。是本院認本件之訴訟費用應由兩造按其有應有部分之比例分擔，始為公允。爰諭知如主文第4項所示。

七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，固應依職權宣告假執行，惟本判決主文第1至3項辦理繼承登記及分割共有物部分，為形成判決，按其性質乃不適於強制執行，自不得為假執行之宣告，附此敘明。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

苗栗簡易庭 法 官 鄭子文

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。

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 113 年 12 月 13 日

書記官 周煒婷

附表一：

| 編號 | 登記共有人 | 應有部分比例      | 備註       |
|----|-------|-------------|----------|
| 1  | 原告黃詩怡 | 3,347/4,200 |          |
| 2  | 林鳳景   | 1/700       | 由被告林國榮繼承 |
| 3  | 被告林國榮 | 3/700       |          |
| 4  | 被告李彥德 | 1/1,400     |          |

(續上頁)

01

|    |            |       |  |
|----|------------|-------|--|
| 5  | 被告陳麗莉      | 1/600 |  |
| 6  | 被告廖林雪子     | 1/100 |  |
| 7  | 被告方世樑      | 1/100 |  |
| 8  | 被告林清錦      | 1/8   |  |
| 9  | 被告苗栗縣竹南鎮公所 | 8/200 |  |
| 10 | 被告財政部國有財產署 | 2/200 |  |

02

附表二：

03

| 編號 | 共有人        | 分配不足應受補償<br>(新臺幣:元) | 訴訟費用<br>負擔比例 |
|----|------------|---------------------|--------------|
| 1  | 原告黃詩怡      | 0                   | 3,347/4,200  |
| 2  | 被告林國榮      | 884                 | 4/700        |
| 3  | 被告李彥德      | 111                 | 1/1,400      |
| 4  | 被告陳麗莉      | 258                 | 1/600        |
| 5  | 被告廖林雪子     | 1,547               | 1/100        |
| 6  | 被告方世樑      | 1,547               | 1/100        |
| 7  | 被告林清錦      | 19,343              | 1/8          |
| 8  | 被告苗栗縣竹南鎮公所 | 824                 | 8/200        |
| 9  | 被告財政部國有財產署 | 1,547               | 2/200        |