

臺灣南投地方法院民事判決

110年度訴字第111號

原告 吳大倫（即陳金言之承受訴訟人）

吳大潭（即陳金言之承受訴訟人）

吳大洲（即陳金言之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 詹志宏律師

複代理人 廖于禎律師

被告 簡增恒

胡萬雄

吳彩鳳

吳靜惠

吳昧

簡上洵

張淵傑

兼上七人

共同

訴訟代理人 胡樹智

被告 林同安

林正忠

吳來發

瀚霖聯合建設有限公司

法定代理人 廖本偉

訴訟代理人 吳宜星律師

受告知人 南投縣名間鄉農會

01 法定代理人 林隆波

02 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年3月28日言詞辯
03 論終結，茲判決如下：

04 主 文

05 兩造共有如附表一所示之土地，其分割方法為如附圖二及附表三
06 所示「分得土地」欄之方法分配土地，並依附表四所示之金額互
07 為補償。

08 訴訟費用由兩造按附表一所示「訴訟費用負擔」欄之比例負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序事項：

11 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
12 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。上開條文
13 所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他
14 造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明承受訴訟，應提出書狀
15 於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第168條、第1
16 75條、第176條分別定有明文。經查：原告陳金言於民國110
17 年2月17日起訴請求分割坐落南投縣○○市○○段000○○0地
18 號、面積767平方公尺、使用分區為都市計畫道路用地之土
19 地（下稱系爭土地），各共有人之共有情形及應有部分如附
20 表一所示。嗣原告陳金言於訴訟繫屬中之111年12月23日死
21 亡，其繼承人吳大洲、吳大倫、吳大潭於112年2月8日就陳
22 金言所遺系爭土地應有部分1/8辦理繼承登記並以分割繼承
23 為原因各取得應有部分1/24，渠等於111年2月21日具狀聲明
24 承受訴訟，並由本院將承受訴訟繕本送達被告，此有陳金言
25 之戶役政資訊網站查詢-個人基本資料、繼承系統表及全體
26 繼承人之戶籍謄本、民事聲明承受訴訟狀、系爭土地登記第
27 一類謄本等在卷可稽（見本院卷第327頁、第363頁至第373
28 頁、第381頁至第383頁、第405頁至第413頁），則依上開規
29 定，依法已生承受訴訟之效力。

30 二、被告吳來發經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
31 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其

01 一造辯論而為判決。

02 貳、實體事項：

03 一、原告起訴主張略以：

04 (一)系爭土地之各共有人及應有部分比例如附表一所示；又兩造
05 間就系爭土地並未訂有不分割契約，亦無因物之使用目的有
06 不能分割之情事，惟就分割方法未能達成協議，爰依民法第
07 823條、第824條規定提起本訴請求分割系爭土地，分割方法
08 為如附圖一及附表二所示「分得土地」欄之方式分配土地
09 (下稱甲案)。

10 (二)再者，甲案係依除被告瀚霖聯合建設有限公司（下稱被告瀚
11 霖公司）以外之多數共有人意願為分割。依被告瀚霖公司所
12 提如附圖二及附表三所示分割方案（下稱乙案），被告瀚霖
13 公司分得編號B之面積為77平方公尺，顯逾其原應有部分 $1/9$
14 6 ，不僅未符合民法第824條規定以原物分配為原則、例外始
15 得以金錢補償未能按其應有部分獲分配共有人之規定，亦不
16 符多數共有人意願。此外，雖然同段381之1、381之22地號
17 土地為被告瀚霖公司所有，惟共有物分割乃在使分割後之土
18 地有妥適之聯外方法，避免土地形成袋地，故無須考量鄰地
19 之使用情形。另被告瀚霖公司為土地開發之專業者，應有能
20 力規劃合併利用同段381之1、381之22地號土地與甲案所分
21 得編號B土地。並聲明：兩造共有之系爭土地，其分割方法
22 應依甲案為分割。

23 二、被告方面：

24 (一)被告胡樹智、簡增恒、胡萬雄、吳彩鳳、吳靜惠、吳昧、簡
25 上洧、張淵傑、林同安、林正忠（下稱被告胡樹智等10人）
26 陳稱略以：同意以甲案為分割並同意與原告及維持共有取得
27 甲案所示編號A土地。又系爭土地雖係道路預定地，惟已準
28 備廢除預定道路用地之規劃，系爭土地未來會成為建地，且
29 系爭土地與同段381之1、381之22土地之開發無關。

30 (二)被告瀚霖公司陳稱略以：

01 1.依甲案所示，被告瀚霖公司取得編號A之面積僅8平方公尺，
02 過於狹小而無法利用，且將造成被告瀚霖公司所有之同段38
03 1之22地號土地形成袋地，無法開發利用，衍生日後袋地通
04 行權之問題，故顯非有利共有人之分割方案，故不同意甲
05 案。

06 2.被告瀚霖公司原係為建築房屋而購買同段381之1、381之22
07 地號，若依乙案為分割，被告瀚霖公司取得編號B之面積為7
08 7平方公尺後，可與同段381之1、381之22地號土地合併開發
09 利用，以達地盡其用之目的，較能發揮經濟效用，亦可避免
10 同段381之22地號土地形成袋地而不利出售第三人，故主張
11 以乙案為分割並依睿城不動產估價師事務所鑑價報告（下稱
12 鑑價報告）互為補償。

13 (三)被告吳來發未於最後言詞辯論期日到場，亦未作何聲明或陳
14 述。

15 三、本院之判斷：

16 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
17 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
18 在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割
19 之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，為適當
20 分配。民法第823 條第1 項、第824 條第1 項、第2 項前段
21 分別定有明文。經查：原告主張系爭土地之共有人及應有部
22 分比例如附表一所示，且共有人間就系爭土地並無不得分割
23 之約定，又無因物之使用目的有不能分割之情事，復無法達
24 成分割協議等情，業據其提出系爭土地登記第一類謄本為證
25 （見本院卷第405頁至第413頁），復為到場之被告所不爭，
26 應堪信為真實。則原告依前開規定，請求裁判分割系爭土地
27 為適當分配，應屬有據。

28 (二)次按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請
29 求，命為下列之分配：以原物分配於各共有人。以原物為分
30 配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部
31 分仍維持共有。民法第824條第2 項第1款本文、第4 項定有

01 明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分
02 割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用
03 及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分
04 配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。經查：

05 1.系爭土地地形略呈T形，地勢平坦，為都市計畫內之道路用
06 地，其上僅有雜草，目前為無人使用之狀態；又系爭土地可
07 經由北側之竹林路一街對外通行，其餘三側均未臨路等情，
08 業經本院會同原告及部分被告、南投縣南投地政事務所測量
09 人員至現場履勘屬實，且有南投縣南投市都市計畫土地使用
10 分區證明書、勘驗筆錄、履勘照片、現場略圖、MeiLand-測
11 量資訊管理暨外業測繪網路系統參考圖、在卷可參（見本院
12 卷第107頁、第143頁至第153頁）。又被告瀚霖公司陳稱同
13 段381之1、381之22地號土地為其所有等語，亦有同段381之
14 1地號土地登記第二類謄本在卷可佐（見本院卷第135頁），
15 復為原告所不爭，均堪信屬實。

16 2.而法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、應有部分比
17 例與實際使用部分是否相當、共有物之客觀情狀、價格與經
18 濟價值等因素。茲審酌如下：

19 (1)原告主張依甲案分割，除被告瀚霖公司及未到庭之被告吳來
20 發以外，到庭之被告胡樹智等10人均同意甲案，則甲案應係
21 符合多數共有人之意願所為之分割方案。

22 (2)又系爭土地呈T字形且北臨竹林路一街，目前為都市計畫內
23 之道路用地，則以將來規劃而言，系爭土地係作為竹林路一
24 街之一部分並一同作為道路規劃使用，俾利鄰地及第三人通
25 行使用。復參以被告瀚霖公司為同段381之1、381之22地號
26 土地之所有權人，且其同為系爭土地共有人之一等節，則被
27 告瀚霖公司陳稱其有將乙案所示編號B與同段381之1、381之
28 22地號土地合併利用開發建築房屋等語，應非子虛。則依甲
29 案或乙案以觀，該二方案僅有被告瀚霖公司所分得編號B面
30 積有大（77平方公尺）或小（8平方公尺）之差別，依甲
31 案、乙案所示編號B土地之路寬，依附圖一、二所示比例尺

01 1/500、1/1000而言，甲案所示編號B之寬度約2公尺，乙案
02 所示編號B之寬度將約10公尺。故甲案所示編號B土地，面積
03 僅8平方公尺，且寬度僅2公尺，是否足供同段381之1地號土
04 地將來建築房屋後供通行使用，已非無疑。再者，參以甲
05 案、乙案所示編號B與同段381之1、381之22地號土地之地形
06 而言，乙案所示編號B之寬度約10公尺，且係沿381之22東側
07 地籍線所為之分割，顯然較有利同段381之1、381之22土地
08 將來之合併利用，俾能使系爭土地提供足夠之寬度，作為連
09 接竹林路一街之一部分道路，以供通行使用，應較能發揮系
10 爭土地作為道路用地之最大利用價值，且無礙於發揮系爭土
11 地為道路用地之通常使用目的，則乙案應係較能平衡共有人
12 間之利益。

13 3.基上，本院斟酌當事人之意見、共有物之性質、經濟價值及
14 效用、分得之土地面積能完整利用、土地之現況、全體共有
15 人之利益等情形，故認如依甲案為分割，以當事人之意見而
16 言，雖符合多數共有人之意見，惟考量系爭土地係預作為道
17 路用地，為發揮系爭土地之最大利用價值，足達到通行之便
18 利，乙案應較屬妥適之分割方案。

19 (三)另按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
20 應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824 條第3 項
21 定有明文。又法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有
22 部分之比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部
23 分之比例定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例
24 分配原物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第82
25 4 條第3 項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，
26 以金錢補償之。復共有物之原物分割，依民法第825 條規定
27 觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移
28 轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分
29 割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之
30 共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其
31 補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該

01 短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共
02 共有物應有部分互相移轉之本旨。經查：系爭土地依乙案分割
03 後，為共有人間分配公平起見，需正確鑑估個別土地之價
04 格，及共有人之間應互相找補之數額，本院囑託睿城不動產
05 估價師事務所鑑定，鑑價報告認以本件各共有人應有部分之
06 價值及分割後取得土地之價值比較後，土地之共有人相互間
07 應找補之差額詳如鑑價報告所示，此有該所112 年2月3日11
08 1審估字第投訴00000000 號函暨所附鑑價報告在卷可參（見
09 本院卷第337頁）。又鑑價報告係該所估價師針對土地進行
10 一般因素分析（含自然因素、政策因素、經濟因素、社會因
11 素）、市場概況分析（含不動產市場概況分析、區域不動產
12 市場供需情形、區域不動產市場價格水準分析）、區域因素
13 （含區域描述、近鄰地區人口概況、近鄰土地及建物利用情
14 形、近鄰地區之公共設施概況及生活機能、近鄰地區之交通
15 運輸概況、區域環境內之重大公共建設及未來發展趨勢）、
16 個別因素分析（含土地個別條件、土地法定管制或其他管制
17 事項、土地利用情況、環境評估、公共設施便利性、最有效
18 使用分析）、勘估標的稅務分析等為專業意見分析後，以乙
19 案所示編號A土地（即暫編地號381-19）為比準地採用比較
20 法進行土地價值評估，該比準地最終價格決定為每坪新臺幣
21 幣（下同）19,835元（每平方公尺12,000元）。復參酌系爭
22 土地坐落南投縣南投市都市計畫區北側環境，使用分區為都
23 市計畫道路用地，屬住宅區及商業區交界處，鄰近環境以住
24 家使用為主，建築型態以透天厝居多，鄰近區域生活機能便
25 捷性普通，週邊土地開發率中等，鄰近有國小、公園、派出
26 所、活動中心，公共設施條件便利性佳等情，堪認鑑價報告
27 所估之單價，尚屬妥適，自足採為兩造補償之基準。依此計
28 算，依乙案分割後，共有人間依乙案分割後，系爭土地共有
29 人間互為補償金額之情形分別為如附表四所示。

30 四、綜上所述，原告請求裁判分割系爭土地為有理由，應予准
31 許，爰諭知系爭土地分割方法及共有人間之補償方式，如主

01 文第1 項所示。

02 五、再按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
03 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
04 分割而受影響。但有權利人經共有人告知訴訟而未參加之情形，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分。民法第82
05 4 條之1 第1 項及第2 項第3 款定有明文。又於民法第824
06 條第3 項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，
07 就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押
08 權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次
09 序優先於第2 項但書之抵押權。民法第824條之1第4項、第5
10 項亦有明文。準此，法院為裁判分割時，就各筆土地，分別
11 為原物分割，並命金錢補償時，應就各筆土地之金錢補償分
12 別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物
13 分割登記時，一併登記。經查：被告瀚霖公司於109年8 月1
14 1日將所有系爭土地應有部分1/96與其他土地共同設定擔保
15 本金最高限額4,200 萬元之抵押權予訴外人南投縣名間鄉農
16 會，此有系爭土地登記第一類謄本在卷可佐（見本院卷第41
17 1頁至第412頁），並經原告向本院聲請對上開抵押權人告知
18 訴訟（見本院卷第205頁），惟經告知後，迄未表明參加訴
19 訟，則揆諸上開說明，上開抵押權人就系爭土地應有部分之
20 上開抵押權依法自僅得轉載於被告瀚霖公司分配取得如附圖
21 二所示編號B之土地；另系爭土地各共有人間應付或應受之
22 補償金，業如前述，則如附表四所示應受補償之共有人，對
23 於如附表四所示補償義務人（即被告瀚霖公司）就其取得之
24 土地，在如附表四所示補償之金額內，依民法第824 條之1
25 第4 項、第5 項之規定，均依法有法定抵押權，併予敘明。

26
27 六、又因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
28 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
29 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明文。
30 分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可
31 互換地位。本件原告之起訴雖於法有據，但被告之應訴實因

訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，故應由兩造依如附表一「訴訟費用負擔」欄所示比例分擔較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 112 年 4 月 21 日
民事第二庭 法 官 鄭順福

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 112 年 4 月 21 日
書記官 黃冠霖

附表一：

土地坐落：南投縣○○市○○段000○○00地號土地				
編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔	備註
1	簡增恒	48分之7	48分之7	
2	胡萬雄	16分之1	16分之1	
3	胡樹智	16分之1	16分之1	
4	林同安	8分之1	8分之1	
5	林正忠	8分之1	8分之1	
6	吳大洲	24分之1	24分之1	原共有人陳金言於111年12月23日死亡，由左列繼承人繼承並共同共有1/8，嗣於112年2月8日以分割繼承為原因取得應有部分各1/24。
7	吳大倫	24分之1	24分之1	
8	吳大潭	24分之1	24分之1	
9	吳彩鳳	96分之1	96分之1	
10	吳來發	48分之1	48分之1	
11	吳昧	48分之1	48分之1	

(續上頁)

01

12	吳靜惠	48分之2	48分之2	
13	簡上洵	8分之1	8分之1	
14	張淵傑	8分之1	8分之1	
15	瀚霖聯合 建設有限公司	96分之1	96分之1	

02

附表二：甲案

03

編號	共有人	分得土地（附圖一所示編號及面積）	應有部分比例
1	簡增恒	編號A、面積759平方公尺	95分之14
2	胡萬雄		95分之6
3	胡樹智		95分之6
4	林同安		95分之12
5	林正忠		95分之12
6	吳大洲		95分之4
7	吳大倫		95分之4
8	吳大潭		95分之4
9	吳彩鳳		95分之1
10	吳來發		95分之2
11	吳昧		95分之2
12	吳靜惠		95分之4
13	簡上洵		95分之12
14	張淵傑		95分之12
15	瀚霖聯合 建設有限公司	編號B、面積8平方公尺	

01 附表三：乙案

02

編號	共有人	分得土地（附圖二所示編號及面積）	應有部分比例
1	簡增恒	編號A、面積690平方公尺	95分之14
2	胡萬雄		95分之6
3	胡樹智		95分之6
4	林同安		95分之12
5	林正忠		95分之12
6	吳大洲		95分之4
7	吳大倫		95分之4
8	吳大潭		95分之4
9	吳彩鳳		95分之1
10	吳來發		95分之2
11	吳昧		95分之2
12	吳靜惠		95分之4
13	簡上涓		95分之12
14	張淵傑		95分之12
15	瀚霖聯合建設有限公司	編號B、面積77平方公尺	

03 附表四：土地補償金給付一覽表（單位：新臺幣/元）

04

	姓 名	應補償人及 應付補償金額
		瀚霖聯合建設有限公司
應受補償人及	簡增恒	63,010

(續上頁)

01

應受補償金額	胡萬雄	27,004
	胡樹智	27,004
	林同安	54,008
	林正忠	54,008
	吳大洲	18,003
	吳大倫	18,003
	吳大潭	18,002
	吳彩鳳	4,501
	吳來發	9,056
	吳昧	9,056
	吳靜惠	18,112
	簡上涓	54,008
	張淵傑	54,008
合計		427,783