

臺灣南投地方法院民事判決

111年度訴字第411號

原告 陳勝榮
訴訟代理人 洪明儒律師
複代理人 江怡欣律師
被告 陳天士
法定代理人 伍玉鈴
被告 吳陳富美
陳正杰
陳志龍
陳信彰
陳信安
蕭月霞
陳音如
陳宏輝
陳中棋
陳顧素雲
上二人共同
訴訟代理人 陳明通
上三人共同
訴訟代理人 郭以廷律師
被告 陳振卿
訴訟代理人 陳麗萍
被告 陳松梧
詹季芸
陳建龍

01		陳正權
02		陳威廷
03		陳櫻桃
04		陳櫻花
05	0000000000000000	
06		陳漢堂
07	0000000000000000	
08		陳漢乙
09		陳櫻珍
10	訴訟代理人	陳丁章律師
11	複 代理人	李子聿律師
12	被 告	陳炳輝
13		李建華
14		李婕瑀
15		簡炳昌
16	0000000000000000	
17		李鳳釵
18		陳奕菲（原名：陳彤禕）
19	0000000000000000	
20	0000000000000000	
21		林羽涵
22		簡佩岑
23		簡佩湏
24	上二人共同	
25	法定代理人	簡君曲
26		（現於法務部○○○○○○○○○○執行
27		中）
28	上二人共同	
29	訴訟代理人	吳麗招
30	被 告	陳士原
31	0000000000000000	

陳筱婷

陳婉真

陳政宏

王志聰地政士（即陳美如之遺產管理人）

陳江綉里（即陳金益之承受訴訟人）

陳志松（即陳金益之承受訴訟人）

陳海山（即陳金益之承受訴訟人）

陳政中（即陳金益之承受訴訟人）

陳志茂（即陳金益之承受訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、如附表一所示之全體繼承人應就被繼承人陳已未所遺坐落南投縣○○鄉○○○段0000地號土地應有部分12分之1辦理繼承登記。
- 二、如附表二所示之全體繼承人應就被繼承人陳登錦所遺坐落南投縣○○鄉○○○段0000地號土地應有部分12分之1辦理繼承登記。
- 三、如附表三所示之全體繼承人應就被繼承人陳水亭所遺坐落南投縣○○鄉○○○段0000地號土地應有部分15分之1辦理繼承登記。
- 四、如附表四所示之全體繼承人應就被繼承人陳金益所遺坐落南投縣○○鄉○○○段0000地號土地應有部分36分之1辦理繼

承登記。

五、兩造共有坐落南投縣○○鄉○○○段0000地號土地分割為如附表五、附圖一所示，並依附表六所示之金額互為補償。

六、訴訟費用由兩造依如附表七「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、本件原告起訴請求分割坐落南投縣○○鄉○○○段0000地號土地（下稱系爭土地，以下同段土地則逕以地號簡稱），而系爭土地之原共有人陳金益於民國112年4月2日本件訴訟繫屬中死亡，其繼承人即如附表四所示之全體繼承人（即被告陳江綉里等5人），有陳金益之除戶謄本、繼承系統表、拋棄繼承查詢結果、戶籍謄本附卷可參（見本院卷一第399、409至415、441頁），原告具狀聲明由陳江綉里等5人承受陳金益之訴訟（見本院卷一第397至398頁），核與民事訴訟法第168條、第175條第2項、第176條規定相符，應予准許。

二、被告陳天士於112年10月13日本件訴訟繫屬中，經宣告為受監護宣告之人，並經選定訴外人伍玉鈴為其監護人，有本院112年度監宣字第138號裁定在卷可稽（本院卷二第217頁至第220頁），原告具狀聲明由伍玉鈴承受陳天士之訴訟（見本院卷二第283至285頁），經核尚無不合，應予准許。

三、本件除被告陳宏輝、陳顧素雲、陳中棋、陳振卿、陳櫻珍外，其餘被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造共有系爭土地，應有部分如附表五所示，無不能分割之原因，且無法協議決定分割方法，茲依民法第823條第1項、第824條第2項規定，提起本件訴訟，請求分割系爭土地。又系爭土地之原共有人陳已未、陳登錦、陳水亭、陳金益均已死亡，而陳已未如附表一所示之全體繼承人（即

01 被告陳松梧等10人）、陳登錦如附表二所示之全體繼承人
02 （即被告陳炳輝等11人）、陳水亭如附表三所示之全體繼承
03 人（即被告陳婉真等3人），以及陳江綉里等5人，迄今仍未
04 就前揭共有人所遺應有部分辦理繼承登記，故請求上列繼承
05 人為繼承登記，並依如附表五、附圖一所示之方案分割系爭
06 土地，及依石亦隆不動產估價師事務所不動產估價報告書
07 （下稱本件估價報告）之各共有人相互補償金額明細調整後
08 之數額相互補償（按：經本院依職權酌定補償數額後，即如
09 附表六所示；下合稱原告方案）等語。並聲明：如主文第1
10 至5項所示。

11 二、被告方面：

12 (一)被告陳振卿陳稱：同意依原告方案分割，以保留其所有如附
13 圖二編號1120(5)所示之建物，但希望能將如附圖一編號T所
14 示之道路向北延伸（如本院卷二第195頁所示）等語。

15 (二)被告陳宏輝、陳顧素雲、陳中棋陳稱：同意依原告方案分
16 割，希望能與就陳振卿如附圖一編號A所示之坵塊維持共有
17 等語。

18 (三)被告陳櫻珍陳稱：請求為變價分割等語。

19 (四)被告陳正杰、陳志龍、蕭月霞、陳音如未於最後言詞辯論期
20 日到場，而其等於先前到場時陳述：同意依原告方案分割等
21 語。

22 (五)被告林羽涵、簡佩岑、簡佩涓未於最後言詞辯論期日到場，
23 而其等於先前到場時陳述：不願受原物分配，同意受金錢補
24 償等語。

25 (六)被告陳松梧、詹季芸、陳威廷、陳建龍、陳正權、陳櫻桃、
26 陳櫻花、陳漢堂、陳漢乙（下稱陳松梧等9人）未於言詞辯
27 論期日到場，而其等於先前具狀陳述：請求為變價分割等
28 語。

29 (七)其餘被告經合法通知未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
30 述。

31 三、本院之判斷：

01 (一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
02 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
03 物權，民法第759條定有明文。經查：陳已未、陳登錦、陳
04 水亭、陳金益於死亡時，就系爭土地具應有部分12分之1、1
05 2分之1、15分之1、36分之1，而其等如附表一至四所示之全
06 體繼承人迄今仍未就其等所遺前揭應有部分辦理繼承登記等
07 情，有土地登記第一類謄本、除戶謄本、繼承系統表、戶籍
08 資料、臺灣臺南地方法院家事法庭113年8月2日南院家厚101
09 年度司繼2358字第1132001133號函在卷可憑（見本院卷一第
10 105、107、109、113至133、135至161、167至173、399至41
11 5、417至419頁；本院卷二第353頁）。從而，原告於請求分
12 割系爭土地同時，併請求上列繼承人分別就被繼承人陳已
13 未、陳登錦、陳水亭、陳金益所遺前揭應有部分辦理繼承登
14 記，應屬有據。至原告另陳稱：由本院審酌被告王志聰地政
15 士是否應就陳水亭所遺系爭土地應有部分15分之1，辦理遺
16 產管理人登記等語，參酌陳水亭之法定繼承人原為被告陳婉
17 真、陳政宏及陳美如，而陳美如死亡時，其法定繼承人均已
18 拋棄繼承權，嗣經選任王志聰地政士為陳美如之遺產管理
19 人。是王志聰地政士僅就陳美如之遺產有管理權，尚非屬民
20 法第759條所定於登記前已取得不動產物權之情形，故就陳
21 水亭所遺前揭應有部分之處分，自不以王志聰地政士辦理遺
22 產管理人登記為必要，原告前揭所陳，尚有誤解，附此敘
23 明。

24 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
25 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
26 在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割
27 之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，為適當
28 之分配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項前段分
29 別定有明文。經查：系爭土地為兩造所共有，兩造應有部分
30 如附表五所示，無因物之使用目的不能分割或約定有不分割
31 之期限，且兩造無法協議決定分割方法等節，為原告及到庭

01 被告所不爭執，並有土地登記第一類謄本、南投縣○○鄉○
02 ○000○0○00○0○鄉○○○0000000000號函、南投縣南投地
03 政事務所111年8月31日投地一字第1110005419號函、南投縣
04 政府111年9月6日府建管字第1110205402號函等件在卷可稽

05 （見本院卷一第79至82、95、417至425頁），應屬真實。從
06 而，原告依前揭規定，請求裁判分割系爭土地，即屬有據。

07 (三)按共有物之分割，法院得因任何共有人之請求，命以原物分
08 配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得
09 將原物分配於部分共有人；以原物為分配時，因共有人之利
10 益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法
11 第824條第2項第1款、第4項定有明文。又裁判分割共有物訴
12 訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，法院定共
13 有物之分割方法，不受當事人聲明之拘束，然應斟酌各共有
14 人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用
15 等情，並符合公平原則，始得認為適當。共有物之裁判上分
16 割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律
17 上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之
18 情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效
19 益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並
20 無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己
21 見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物
22 之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法
23 第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變
24 賣共有物而以價金分配於各共有人。

25 (四)經查：

26 1.系爭土地面積合計為2,863.94平方公尺，使用分區為鄉村區
27 乙種建築用地；又系爭土地略呈北側寬、南側窄之狹長矩
28 形，南側臨大岩巷，可對外通行出入；另系爭土地上分別坐
29 落陳正杰、陳志龍所有之三層樓磚造建物（門牌號碼為南投
30 縣○○鄉○○巷00○0號，即如附圖二編號1120(1)所示）及
31 車棚（即如附圖二編號1120(6)所示）、陳漢堂所有之一層樓

01 磚造建物、所有人不明之三合院（共同編定門牌號碼為南投
02 縣○○鄉○○巷00號，即分別如附圖二編號1120(2)、(3)所
03 示）、陳振卿所有之資材室、一層樓鐵皮建物（即分別如附
04 圖二編號1120(4)、(5)所示），為原告及到庭被告所不爭執，
05 並有土地登記第一類謄本、地籍圖、空照圖、本院勘驗測量
06 筆錄、現況照片、附圖二存卷可參（見本院卷一第35、37、
07 273至276、279至288、417至425頁），堪認屬實。

08 **2.系爭土地分割方案之採取：**

09 (1)系爭土地面積合計為2,863.94平方公尺，業如前述，以原物
10 分配並無困難，故應以原物分配系爭土地與兩造或部分共有
11 人。

12 (2)依原告方案之分割結果（即如附表五、附圖一所示）：

13 ①除陳天士未受分配系爭土地外，其餘共有人所受分配如附圖
14 一編號A、B、C、D、E、F所示之坵塊地形均屬完整，適於開
15 發利用，且係按其等應有部分比例折算而達坵塊面積最大
16 化。再者，除如附圖一編號F所示之坵塊可直接通行南側之
17 大岩巷，前揭其餘坵塊尚得直接經由如附圖一編號T所示之
18 道路通行南側之大岩巷，而繼續發揮系爭土地之利用價值。

19 ②考量陳天士就系爭土地之應有部分僅60分之1，折算之應有
20 面積為47.73平方公尺【計算式： $2,863.94 \times 1/60$ ，小數點第
21 2位以下四捨五入，下同】，其既未曾對原告方案到庭或具
22 狀表示反對，倘強令其為原物分配，恐因其受分配之應有面
23 積將來難以建築利用，亦不利日後出售換取價金，對其尚難
24 認有利；反之，若由受分配系爭土地之其餘共有人以金錢補
25 償陳天士，對陳天士而言，尚屬有利，亦可避免系爭土地產
26 生畸零地，而使系爭土地可整體規劃利用，應較能兼顧兩造
27 及社會經濟利益。

28 ③又陳正杰、陳志龍所有之三層樓磚造建物、陳振卿所有一層
29 樓鐵皮建物俱是坐落在其等所受分配如附圖一編號F、A所示
30 之坵塊上，而得使該等建物之經濟價值繼續發揮，並無損該
31 等建物之建築結構及完整性，可見原告方案已考量系爭土地

01 目前之使用現狀。至於陳振卿所有之資材室，則據陳振卿自
02 陳：願捨棄該資材室，並自行拆除等語（見本院卷二第37
03 頁）；陳正杰、陳志龍所有之車棚、所有人不明之三合院，
04 依現況照片（見本院卷一第284、285頁）所示，該車棚僅係
05 以帆布搭建之簡易車棚，而該三合院外則因屋頂傾塌，顯無
06 法居住而不堪使用，可見該等建物保存之價值與必要性甚
07 低，參以陳振卿及陳正杰、陳志龍均表示同意依原告方案為
08 分割之意見，以及陳漢堂雖有一層樓磚造建物坐落系爭土地
09 上，惟仍主張為變價分割之意見，足認依原告方案為分割，
10 縱使前揭建物將來有遭拆除之風險，亦未違反其等之意願，
11 對其等尚無不利。

12 ④衡以系爭土地共有人人數眾多，倘依共有人應有部分折算後
13 之面積分別單獨分割，囿於系爭土地狹長、北側地籍線並非
14 平整，且如分割後之每筆坵塊均需臨路而對外連絡，則勢必
15 呈現分割筆數過多且零散分佈、面積過於狹長、高度細分以
16 致面積偏小之情形，顯不利於土地之利用，甚至須另延伸道
17 路面積而徒增土地無益之浪費。是陳已未之繼承人、陳登錦
18 之繼承人、陳水亭之繼承人、陳金益之繼承人、被告陳信
19 玚、陳信安雖未合意繼續維持共有，惟倘就其等折算後之應
20 有面積再分割為單獨所有，將使各分得之坵塊面積極為零
21 碎，且難維持平整之形狀，故在兼顧系爭土地上建物之經濟
22 價值存續、土地之整體規劃使用、通行之需求，及陳正杰、
23 陳志龍同意依原告方案維持共有之意願（見本院卷一第362
24 頁）等情形下，足認依原告方案，使陳已未之繼承人、陳登
25 錦之繼承人、陳水亭之繼承人就如附圖一編號B所示之坵
26 塊；使陳金益之繼承人、陳信玚、陳信安、陳正杰、陳志龍
27 就如附圖一編號F所示之坵塊，按原應有部分比例維持共
28 有，應符共有人之最大利益。

29 ⑤此外，陳音如、蕭月霞既同意依原告方案為分割（見本院卷
30 一第362頁），且其等為母女關係，有其等戶籍資料可證
31 （見本院卷一第183、185頁），則依原告方案，使其等就如

01 附圖一編號E所示之坵塊按原應有部分比例維持共有，應符
02 合其等受分配之意願，且有利於該分得坵塊之整合利用。復
03 就如附圖一編號A所示192.51平方公尺之坵塊，因陳振卿折
04 算後之應有面積僅47.73平方公尺【計算式： $2,863.94 \times 1/6$
05 0】，如由陳振卿單獨取得該之坵塊，對其餘共有人顯非公
06 平。參酌陳振卿、陳宏輝、陳顧素雲、陳中棋（下稱陳振卿
07 等4人）間具親屬關係，為其等所不爭執（見本院卷二第153
08 頁），且陳宏輝、陳顧素雲、陳中棋亦表示願受原物分配，
09 並同意與陳振卿維持共有及同意陳振卿繼續使用其所有如附
10 圖二編號1120(5)所示建物之意願（見本院卷二第153頁），
11 則如以其等合計折算後之應有面積達190.92平方公尺【計算
12 式： 47.73×4 】維持共有，既與該分得之坵塊面積相當，減
13 少陳振卿互為補償之負擔，亦能使其保有前揭建物之存續，
14 堪屬適當。

15 (3)陳振卿雖尚主張：將如附圖一編號T所示之道路延伸至其所
16 有之相鄰1122土地等語（見本院卷二第258頁），惟提出延
17 伸道路之分割方案，僅係為供通行至自己所有之鄰地使用，
18 無益於其餘共有人通行至南側之大岩巷使用，況延伸部分路
19 寬極為狹窄，既僅得作為低度利用，自無法充分發揮道路效
20 用而產生無必要之浪費，故陳振卿上開所陳方案，尚難採
21 取。另外，陳櫻珍及陳松梧等9人固然主張系爭土地應為變
22 價分割等語（見本院卷二第99至102、115至117頁），惟系
23 爭土地經編定為建築用地，除如附圖二編號1120(1)、(5)之建
24 物將來尚依所有權人之意思保存外，其餘部分非不得作為建
25 築開發利用，故仍具有相當之經濟價值，且與原告、陳振卿
26 等4人、陳正杰、陳志龍、蕭月霞、陳音如願受原物分配之
27 意願相違，自不得僅因共有人對於分得之坵塊位置各有堅
28 持，難以整合於原告方案，即認應採取變價分割，並因此造
29 成具市場經濟價值之建物於分割後面臨遭拆除之風險，而有
30 害於社會經濟，並將衍生後續之訴訟糾紛。因此，陳櫻珍及
31 陳松梧等9人上開所陳，礙難採取。

01 (4)綜上，本院審酌部分共有人之意願、系爭土地使用現況、受
02 分配坵塊最大化、將來利用價值及對外之可通行性、補償金
03 額及兩造間之公平等因素後，認以原告方案分割系爭土地較
04 為妥適，符合共有人整體利益，而屬可採之分割方法。

05 (五)共有人間之金錢補償：

06 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
07 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
08 明文。又共有物之原物分割，係各共有人就存在於共有物全
09 部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單
10 獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較
11 高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較
12 高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全
13 體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符
14 共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。

15 2.經查：依原告方案之分割結果，因兩造所受分配之如附圖一
16 所示之坵塊，除陳天士未受分配外，其餘共有人分得部分與
17 其應有面積亦互有增減，共有人間即有應相互補償之必要。
18 而本件經本院囑託石亦隆不動產估價師事務所由石亦隆不動
19 產估價師以比較法、土地開發分析法鑑定後，依原告當時之
20 分割方案（按：如附圖一編號A分配由陳振卿單獨所有）分
21 割系爭土地後，各共有人相互補償之數額，除陳振卿等4人
22 外，其餘共有人應付、應受補償之結果即如附表六「合計」
23 欄所示，此有本件估價報告存卷可憑。是依原告方案（按：
24 如附圖一編號A分配由陳振卿等4人維持共有）為分配時，因
25 陳宏輝、陳顧素雲、陳中棋毋庸再受補償，故應扣除其等原
26 受補償之金額，並調整如附表六所示。上開估價報告書乃係
27 由本院委請不動產估價師鑑定而得之結論，該估價師有專業
28 證照且與系爭土地共有人均無利害關係，其所為鑑定既係本
29 於中立客觀立場及專業知識而為之，自有相當之憑信性。本
30 院審酌上情，故命如附表六所示應付補償之人應分別補償如
31 附表六所示應受補償之人，應屬允當。

01 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
02 請求如附表一至四所示之全體繼承人，分別就被繼承人陳已
03 未、陳登錦、陳水亭、陳金益所遺系爭土地應有部分辦理繼
04 承登記，及依原告方案分割系爭土地，為有理由，應予准
05 許，爰判決如主文第1至5項所示。

06 五、按民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償
07 之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動
08 產，有抵押權；前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一
09 併登記，其次序優先於第2項但書之抵押權，民法第824條之
10 1第4項、第5項定有明文。準此，法院為裁判分割時，就原
11 物分割，並命金錢補償時，應就土地之金錢補償分別諭知，
12 以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物分割登記
13 時，一併登記。經查：系爭土地依原告方案分割，應由各共
14 有人按如附表六所示以金錢相互補償，業如前述，則如附表
15 六所示應受補償之人，對於應付補償之人就其所分得之土
16 地，在如附表六所示之金額內，依前揭規定，依法有法定抵
17 押權。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
19 決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

20 七、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法是
21 由本院依法裁量，不受當事人主張拘束，故實質上並無所謂
22 何造勝訴、敗訴之問題，本院審酌兩造各自因本件分割訴訟
23 所得利益等情，認倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰
24 依民事訴訟法第80條之1之規定，認本件訴訟費用，應由兩
25 造依附表七「訴訟費用負擔比例」欄所示分擔，較為公允，
26 爰諭知如主文第6項所示。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
28 民事第二庭 審判長法官 徐奇川
29 法官 曾瓊瑤
30 法官 魏睿宏

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

04 書記官 洪裕展

05 附件：

06 一、附表一：原共有人陳已未之繼承人陳松梧等10人一覽表。

07 二、附表二：原共有人陳登錦之繼承人陳炳輝等11人一覽表。

08 三、附表三：原共有人陳水亭之繼承人陳婉真等3人一覽表。

09 四、附表四：原共有人陳金益之繼承人陳江綉里等5人一覽表。

10 五、附表五：原告方案分割表。

11 六、附表六：原告方案應受補金額配賦表。

12 七、附表七：訴訟費用負擔表。

13 八、附圖一：南投縣南投地政事務所111年4月24日土地複丈字第
14 097200號複丈成果圖（即原告方案圖）。

15 九、附圖二：南投縣南投地政事務所111年12月14日土地複丈字
16 第315900號複丈成果圖（即現況勘測圖）。