

臺灣南投地方法院民事判決

111年度訴字第418號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 羅淑方
訴訟代理人 洪明儒律師
複 代理人 江怡欣律師
被 告 許信志
陳文章
許宏肇
許美琪
許煌宗
許煌禎
鄧中文
許信章
許秀真
許秀麗
許秀緞
0000000000000000
許秀絨
兼 上五人
共 同
訴訟代理人 許信添
0000000000000000
被 告 林伴
許燕勤
0000000000000000
許銘文
兼 上三人
共 同
訴訟代理人 許燕華
被 告 許秀珠
許信智

01 兼 上二人
02 共 同
03 訴訟代理人 許信義
04 被 告 許張罔
05 許信重
06 許秀葉
07 許信助
08 許信民
09 邱明鎮
10 受 告知人 許源標

11 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月17日言
12 詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

- 14 一、被告許信章、許秀真、許秀麗、許秀緞、許信添、許秀絨應
15 就被繼承人許存插所遺坐落南投縣○○市○○段000地號土
16 地應有部分 $\frac{1}{6}$ ，辦理繼承登記。
- 17 二、被告林伴、許燕華、許燕勤、許銘文應就被繼承人許存禮所
18 遺坐落南投縣○○市○○段000地號土地應有部分 $\frac{1}{6}$ ，
19 辦理繼承登記。
- 20 三、被告許秀珠、許信智、許信義應就被繼承人許朝烈所遺坐落
21 南投縣○○市○○段000地號土地應有部分 $\frac{1}{8}$ ，辦理繼
22 承登記。
- 23 四、兩造就坐落南投縣○○市○○段000地號土地，其分割方法
24 如附圖一及附表三所示，並依附表四所示之金額互為補償。
- 25 五、原告其餘之訴駁回。
- 26 六、訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例
27 負擔。

28 事實及理由

- 29 一、被告許信志、許美琪、許煌宗、許煌禎、鄧中文、許張罔、
30 許秀葉、許信助、許信民、邱明鎮未於最後言詞辯論期日到

01 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
02 請，由其一造辯論而為判決。

03 二、原告主張略以：

04 (一)兩造為坐落南投縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土
05 地）之共有人，應有部分如附表一「應有部分比例」欄所
06 示。又系爭土地之共有人許存插、許存禮、許朝烈及許存權
07 分別於如附表二「死亡時點」欄所示之時點死亡，並分別由
08 如附表二所示之被告為全體繼承人，渠等均尚未辦理繼承登
09 記。

10 (二)系爭土地為都市計畫內住宅區用地，且未訂有不分割契約，
11 亦無因物之使用目的有不能分割之情事，然就分割方法未能
12 達成協議，爰依民法第823條及第824條規定提起本訴請求分
13 割系爭土地，分割方法為如附圖一及附表三之分割方案（下
14 稱甲案），並依鴻廣不動產估價師事務所估價報告書（下稱
15 鑑價報告）互為補償，以符合共有人之意願及土地如附圖二
16 所示之現況。並聲明：如主文第1、2、3、4、5項所示；被
17 告許張罔、許信重、許秀葉、許信助、許信民應就被繼承人
18 許存權所遺系爭土地應有部分2/24辦理繼承登記。

19 三、被告部分：

20 (一)被告許宏肇、鄧中文：同意甲案。

21 (二)被告陳文章：同意甲案，但是找補金額過高。

22 (三)被告許信章、許秀真、許秀麗、許秀緞、許秀絨、許信添：
23 同意甲案，但鑑價報告對於道路用地之估價過高。

24 (四)被告林伴、許燕勤、許銘文、許燕華、許秀珠、許信智、許
25 信重：同意甲案，惟鑑價報告所示找補金額及道路用地估價
26 過高。

27 (五)被告許信義：同意甲案，但希望甲案所示編號乙土地能分割
28 成2筆土地，不要維持共有，避免日後還要再分割。

29 (六)被告邱明鎮未於最後言詞辯論期日到場，惟據其於前言詞辯
30 論所為聲明及陳述如下：同意依甲案分割後，再將編號丙及
31 丁土地為變價。

01 (七)被告許信志、許美琪、許煌宗、許煌禎、許張罔、許秀葉、
02 許信助、許信民，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
03 任何聲明或陳述。

04 四、本院之判斷：

05 (一)原告請求如附表二所示編號1、2、3「全體繼承人」欄所示
06 之被告辦理繼承登記，為有理由；至於請求如附表二所示編
07 號4「全體繼承人」欄所示之被告辦理繼承登記，則無理
08 由：

09 1.按因繼承於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處
10 分其物權，民法第759條定有明文。又共有物之分割在使共
11 有關係變更為單獨所有，其性質為共有人間應有部分之交
12 換，自屬處分行為，須以共有人之處分權存在為前提，是以
13 共有人就共有物如無處分權可資行使，共有人無從以協議方
14 式為分割，法院亦不能依共有人之請求為裁判分割，故共有
15 之不動產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有物
16 時，為求訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割
17 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
18 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
19 及其餘共有人分割共有之不動產。

20 2.原告主張系爭土地如附表二所示編號1、2、3「共有人」欄
21 所示之共有人，於如附表二編號1、2、3「死亡時點」欄所
22 示之時點死亡，其等之全體繼承人尚未辦理繼承登記等情，
23 此有許存插、許存禮、許朝烈之繼承系統表及許存插、許存
24 禮及許朝烈除戶謄本、繼承人現戶謄本、系爭土地登記第一
25 類謄本及地籍異動索引等件可證（本院卷一第39至118
26 頁），自堪信為真。則原告於本件分割共有物事件併請求附
27 表二所示編號1、2、3「全體繼承人」欄所示之被告對系爭
28 土地所遺應有部分，辦理繼承登記，即屬有據，應予准許，
29 爰諭知如主文第1、2、3項所示。

30 3.至系爭土地如附表二所示編號4「共有人」欄所示之共有人
31 許存權，其於附表一所示編號4「死亡時點」欄所示之時點

01 死亡後，全體繼承人業已於112年4月20日辦理分割繼承登
02 記，此有許存權之繼承系統表及除戶謄本、繼承人現戶謄本
03 及系爭土地登記第三類謄本等件可參（本院卷一第209至22
04 0、371至379頁），原告就此部分自無再請求辦理繼承登記
05 復予以分割之必要，應予駁回。

06 (二)原告訴請裁判分割共有物，為有理由：

07 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
08 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
09 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
10 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
11 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，為適當分配，
12 民法第823條第1項、第824條第1項及第2項前段分別定有明
13 文。

14 2.原告主張兩造為系爭土地之共有人，應有部分如附表一「應
15 有部分比例」欄所示，且系爭土地無不能分割之情形，共有
16 人間未約定不分割期限，復無法達成協議分割方法等情，業
17 據提出系爭土地第一類登記謄本及地籍異動索引為據（見本
18 院卷一第95頁至第117頁），復為到場被告所不爭，堪信原
19 告上開主張為真實。則原告依前開規定，請求裁判分割系爭
20 土地為適當分配，應屬有據。

21 (三)系爭土地之分割方法，應以甲案為適當：

22 1.按分割之方法，得以原物分配於各共有人。但各共有人均受
23 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。以原
24 物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物
25 之一部分仍維持共有，民法第824條第2項第1款、第4項分別
26 定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物
27 之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟
28 效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理
29 之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。

30 2.系爭土地之使用分區為都市計畫內住宅區用地（見本院卷一
31 第119頁）、面積1266.04平方公尺（見本院卷一第95頁）、

01 地勢平坦，西臨成功東路直接對外通行，其上如附圖二所示
02 編號1之1層樓鐵皮平房，由被告許信義、許秀珠、許信智共
03 同作為工廠使用；編號2之磚造鐵皮平房，由被告許銘文、
04 林伴居住使用；編號3之磚造鐵皮平房，由訴外人即許宏肇
05 之母馬秀珠堆置個人物品使用；編號4之磚造鐵皮平房，由
06 許信章堆置物品使用；編號5之公廳及編號6、7之磚造平房
07 目前為無人使用，上開建物有設置庭院及道路可臨成功東路
08 對外通行等情，業經本院會同原告及部分被告、南投縣南投
09 地政事務所測量人員至現場履勘屬實，製有勘驗筆錄、勘驗
10 照片、附圖二在卷可參（見本院卷一第151頁至第164頁、第
11 169頁）。

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

15 ①系爭土地之共有人眾多，部分共有人之應有部分面積較小，
16 如勉強使各共有人均受原物分配，將致分割後部分土地過於
17 畸零，不利土地之整體運用；又本院曾徵詢共有人保留地上
18 物及受原物分配之意願，原告及被告許宏肇、鄧中文已表明
19 無受分配系爭土地之意願（見本院卷一第252頁、第330頁、
20 第489頁），則若將系爭土地以原物分配予原告及被告許宏
21 肇、鄧中文，恐非符合渠等意願，足認系爭土地之各共有
22 人均受原物之分配顯有困難，而得將原物分配於部分共有人
23 即可。

24 ②原告主張依甲案為分割，且經多數被告之同意依甲案為分
25 割；又甲案係共有人之意願分配土地，共有人間亦未對甲案
26 表示意見或反對；另本件自原告於111年7月25日起訴後迄
27 至114年1月17日言詞辯論終結前，已2年6個月之審理期
28 間，共有人間於審理過程中，歷經多次協調結果後，已協調
29 甲案為統一之分割方案，以符合多數共有人之意願；另共有
30 人間就上開土地各自使用之如附圖二所示之建物範圍錯落雜
31 亂，規劃不一，而甲案業已依多數共有人意願及徵詢目前之

01 使用現況，儘可能避免將來分割後造成共有人分得之土地與
02 使用之建物為不同人所有之情形。

03 ③再者，以分割後之各筆土地面積、形狀而言，各筆土地均屬
04 方正且完整，則依甲案分割後各筆土地形狀均完整可充分使
05 用。復甲案規劃如附圖一及附表三所示編號丁之道路，乃得
06 分割後之各筆共有人所分得之土地位置，均能臨接成功東路
07 對外通行，並無袋地或無法通行之情形，符合公平性。

08 4.至被告許信義雖稱：希望甲案中之編號乙土地能再分割為2
09 筆土地等語。惟被告許信義僅為上開陳述，並未具體說明編
10 號乙土地如何分割，亦未提供任何分割方案供本院參酌，尚
11 乏明確之分割方法；且本件已2年6個月之審理期間，共有人
12 間於審理過程中，歷經多次協調結果始協調甲案分割方案，
13 則被告許信義遲至114年1月17日言詞辯論始開庭為上開陳
14 述，可能導致訴訟延宕及影響其他當事人對訴訟程序進行之
15 信賴。是被告許信義前述所陳，即難認可採。

16 5.基上，本院斟酌當事人之意見、共有物之性質、經濟價值及
17 效用、兩造之公平性、分得之土地面積能完整利用、土地之
18 現況、全體共有人之利益等情形，認系爭土地，如依甲案為
19 分割，以當事人之意見而言，符合多數共有人之意見，且分
20 割後尚能保持多數使用現況，各分割後之各筆土地形狀仍屬
21 完整，復就規劃分割後之各筆土地對外通行之道路，亦足達
22 到通行之便利，堪認有適合對外聯絡之方式可供使用，不致
23 形成袋地之虞，應能發揮土地最大利用價值及平衡各共有人
24 間之利益，應屬妥適。

25 (四)兩造應依如附表四所示之金額互為補償：

26 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
27 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
28 明文。又法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部分
29 之比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部分之
30 比例定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例分配
31 原物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824條

01 第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，以金
02 錢補償之。復共有物之原物分割，依民法第825條規定觀
03 之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，
04 使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而
05 應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有
06 人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償
07 金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少
08 部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物
09 應有部分互相移轉之本旨。

10 2.經查：

11 (1)系爭土地依甲案為分割結果，系爭土地依甲案分割後，為共
12 有人間分配公平起見，需正確鑑估個別土地之價格，及共有
13 人之間應互相找補之數額。經本院囑託鴻廣不動產估價師事
14 務所鑑定，鑑價報告認以本件各共有人應有部分之價值及分
15 割後取得土地之價值比較後，土地之共有人相互間應找補之
16 差額詳如鑑價報告所示，此有該所113年12月23日鴻廣字第1
17 131223號函暨所附鑑價報告在卷可參（見本院卷二第41
18 頁）。再者，鑑價報告係針對土地進行一般因素分析（含自
19 然因素、政策因素、經濟因素）、不動產市場概況分析（含
20 不動產市場概況分析、區域不動產市場價格水準分析）、區
21 域因素（含近鄰地區土地利用情形、近鄰地區建物利用情
22 形、近鄰地區之公共設施及服務性概況、近鄰地區之交通運
23 輸概況、近鄰地區之重大公共建設、近鄰地區未來發展趨
24 勢）、個別因素分析（含土地個別條件、土地使用分區管制
25 規定或其他管制事項、土地利用情況）、最有效使用分析、
26 土地開發分析法為專業意見分析後，採用比較法進行土地價
27 值評估，最終以編號乙為比準地決定價格每平方公尺新臺幣
28 （下同）51,600元。復參酌系爭土地坐落南投縣南投市，屬
29 於都市計畫內土地，多規劃為住宅區、工業區，區域環境為
30 住宅、工業使用居多，鄰近有新豐國小、超市、公園、黃昏
31 市場等公共設施，且主要道路為台3線、台3甲線、國道三號

01 等情，堪認鑑價報告所估之單價，尚屬妥適，自足採為兩造
02 補償之基準。依此計算，共有人間於分割後互為補償金額之
03 情形為如附表四所示。

04 (2)至上開被告固稱鑑價補償金額過高或甲案所示編號丁道路用
05 地估價過高等語，惟鑑價報告係經各種專業方法為意見分析
06 及進行客觀評估乙節，業如前述；且渠等並未就上情舉證以
07 實其說，亦未提出任何具體資料可供本院參酌。是上開被告
08 所陳，尚難認可採。

09 五、綜上所述，原告於本件分割共有物事件，併請求如附表一編
10 號1、2、3「全體繼承人」欄所示之被告，就渠等之被繼承
11 人所遺系爭土地應有部分，辦理繼承登記，應予准許，爰諭
12 知如主文第1、2、3項所示；另原告請求裁判分割系爭土地
13 為有理由，亦應予准許，爰諭知系爭土地分割方法及共有人
14 間補償方式如主文第4項所示。至原告請求如附表一編號4
15 「全體繼承人」欄所示之被告就被繼承人許存權所遺系爭土
16 地應有部分2/24辦理繼承登記，核無必要，應予駁回。

17 六、另按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
18 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
19 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
20 形，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分。民法第82
21 4條之1第1項及第2項第3款定有明文。又於民法第824
22 條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，
23 就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押
24 權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次
25 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
26 項亦有明文。準此，法院為裁判分割時，就各筆土地，分別
27 為原物分割，並命金錢補償時，應就各筆土地之金錢補償分
28 別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物
29 分割登記時，一併登記。經查：

30 1.被告許信志於84年11月4日、85年3月20日分別將系爭土地應
31 有部分24分之1設定抵押權25萬元、35萬元予許源標，此有

01 系爭土地第一類登記謄本可參（本院卷一第95至103頁）。
02 本件業經原告聲請對上開抵押權人告知訴訟，惟經告知後，
03 迄未表明參加訴訟，揆諸上開說明，上開抵押權人就土地應
04 有部分之上開抵押權依法自僅得轉載於抵押人（即被告許信
05 志）分配取得如附圖一及附表三所示編號丙土地應有部分6/
06 21及丁應有部分143748/0000000。

07 2.再者，系爭土地各共有人間應付或應受之補償金，業如前
08 述，則應受補償之共有人對於補償義務人就其取得之系爭土
09 地，在前述補償之金額內，依民法第824條之1第4項、第5項
10 之規定，依法有法定抵押權，於辦理分割登記時一併登記。

11 七、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
12 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
13 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。分
14 割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互
15 換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟
16 性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯
17 失公平，而應由兩造按如附表一「訴訟費用負擔比例」欄所
18 示之比例分擔，較為公允，爰判決如主文第6項所示。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
20 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
21 明。

22 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2
23 項。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
25 民事第一庭 法 官 鄭順福

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
30 書記官

31 附表一：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	許信章	共同共有1/6	連帶負擔1/6
2	許秀真		
3	許秀麗		
4	許秀緞		
5	許秀絨		
6	許信添		
7	林伴	共同共有1/6	連帶負擔1/6
8	許燕勤		
9	許銘文		
10	許燕華		
11	許秀珠	共同共有1/8	連帶負擔1/8
12	許信智		
13	許信義		
14	許信志	1/24	1/24
15	陳文章	1/8	1/8
16	許宏肇	1/48	1/48
17	許美琪	1/36	1/36
18	許煌宗	1/36	1/36
19	許煌禎	1/36	1/36
20	鄧中文	1/8	1/8
21	羅淑方	1/24	1/24
22	許張罔	1/60	1/60
23	許信重	1/60	1/60
24	許秀葉	1/60	1/60
25	許信助	1/60	1/60
26	許信民	1/60	1/60
27	邱明鎮	1/48	1/48

01 附表二：

02

編號	共有人	應有部分	死亡時點	全體繼承人
1	許存插	1/6	103年5月23日	許信章、許秀真、許秀麗、許秀緞、許信添、許秀絨
2	許存禮	1/6	109年4月19日	林伴、許燕華、許燕勤、許銘文
3	許朝烈	1/8	109年1月18日	許秀珠、許信智、許信義
4	許存權	2/24	112年1月10日	許張罔、許信重、許秀葉、許信助、許信民

03 附表三：

04

共有人	分得土地（附圖一所示編號及面積、應有部分比例）		
	代號	面積	應有部分比例
許信章 許秀真 許秀麗 許秀緞 許信添 許秀絨	甲	347.98	公司共有1/3
林伴 許燕華 許燕勤 許銘文			公司共有1/3
陳文章			1/3
許信章	甲1	122.35	公司共有1/3

許秀真 許秀麗 許秀緞 許信添 許秀絨			
林伴 許燕華 許燕勤 許銘文			公司共有1/3
陳文章			1/3
許信義 許秀珠 許信智	乙	230.74	公司共有3/5
許信重			2/25
許信助			2/25
許信民			2/25
許張罔			2/25
許秀葉			2/25
許信志	丙	239.58	6/21
邱明鎮			3/21
許煌宗			4/21
許煌禎			4/21

許美琪			4/21
許信章 許秀真 許秀麗 許秀緞 許信添 許秀絨	丁 (供道路 使用)	325.39	公司共有47033/282195
林伴 許燕華 許燕勤 許銘文			公司共有47033/282195
許信義 許秀珠 許信智			公司共有69222/470325
許信志			143748/0000000
陳文章			47033/282195
許美琪			95832/0000000
許煌宗			95832/0000000
許煌禎			95832/0000000
許信重			46148/0000000
許信助			46148/0000000
許信民			46148/0000000
許張罔			46148/0000000
許秀葉			46148/0000000
邱明鎮			71874/0000000

附表四：（單位：新臺幣）

受補償人	許信章 許秀真 許秀麗 許秀緞 許信添 許秀絨	林伴 許燕華 許燕勤 許銘文	許宏肇	鄧中文	羅淑方	合計
陳文章	40,993	40,993	226,932	1,361,591	453,863	2,124,372
許秀珠 許信智 許信義	36,019	36,019	199,404	1,196,419	398,807	1,866,668
許張岡	4,803	4,803	26,587	159,522	53,174	248,889
許信重	4,803	4,803	26,587	159,522	53,174	248,889
許秀葉	4,803	4,803	26,587	159,522	53,174	248,889
許信助	4,803	4,803	26,587	159,522	53,174	248,889
許信民	4,803	4,803	26,587	159,522	53,174	248,889
許信志	31,399	31,399	173,823	1,042,935	347,645	1,627,201
邱明鎮	15,700	15,700	86,911	521,467	173,822	813,600
許美琪	20,933	20,933	115,881	695,290	231,763	1,084,800
許煌宗	20,933	20,933	115,881	695,290	231,763	1,084,800
許煌禎	20,933	20,933	115,881	695,290	231,763	1,084,800
合計	210,925	210,925	1,167,648	7,005,892	2,335,296	