

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第548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 陳明信  
訴訟代理人 陳浩華律師  
          陳博芮  
被 告 郭川田  
          朱秋香  
          柯錫鐘  
          朱阿月  
          朱健文  
          朱素珍  
          朱麗觀  
          朱仁和  
          朱紋宏  
          朱綾萱  
          朱靜儀  
          朱美如  
          柯雅純  
          柯東樟  
          柯東君  
          郭雅美  
          郭展圖  
          郭雅慧  
          郭宛竺  
          郭瀚文  
          郭宛青  
          陳冠伶  
          陳妙娟  
          陳宥瑩

01 朱崑毓

02 朱銘浩

03 上列當事人間分割共有物事件，經本院於民國113年11月5日言詞  
04 辯論終結，判決如下：

05 主 文

06 兩造共有如附表一所示土地，應分割為如附圖、附表二所示，並  
07 依附表三所示之金額互為補償。

08 訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」所示比例負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但該訴訟標  
12 的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事  
13 人者，不在此限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一  
14 部。民事訴訟法民事訴訟法第255條第1項第5款、第262條第  
15 1項分別定有明文。經查，原告於民國112年5月10日提起本  
16 訴，請求分割兩造共有坐落南投縣○○鎮○○段000地號土  
17 地（應有部分比例如附表一所示，下稱系爭土地），原列朱  
18 永利為被告，嗣朱永利已於起訴前之111年1月14日死亡，且  
19 朱永利之部分繼承人陳冠伶、陳妙娟、陳宥瑩已於起訴前之  
20 111年7月22日分割繼承登記為系爭土地共有人，因此，原告  
21 先於112年8月17日提出民事陳報暨更正被告狀，撤回朱永利  
22 之訴訟，追加陳冠伶、陳妙娟、陳宥瑩為本件被告，有民事  
23 陳報暨更正被告狀暨附系爭土地登記第一類謄本在卷可稽  
24 （見本院卷第111-114頁、第125-127頁），經核與上開規定  
25 相符，應予准許。

26 二、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依  
27 法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條至  
28 第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為  
29 承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明承受訴  
30 訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。同法第16  
31 8條、第175條、第176條分別亦有明定。原告另以朱弘傑為

01 被告，嗣朱弘傑則於原告起訴後之112年5月20日死亡，再於  
02 112年8月29日提出民事聲明承受訴訟狀，聲明由朱崑毓、朱  
03 銘浩承受朱弘傑之訴訟，及朱崑毓、朱銘浩亦已因分割繼承  
04 登記為系爭土地共有人等情，有民事聲明承受訴訟狀暨附朱  
05 弘傑之除戶謄本、繼承系統表、繼承人朱崑毓、朱銘浩之戶  
06 籍謄本、系爭土地登記第一類謄本（見本院卷第181-187  
07 頁、第427頁），並由本院將承受訴訟繕本送達被告（本院  
08 卷第251-253頁），已依法生承受訴訟之效力。

09 三、被告郭川田、朱秋香、柯錫鐘、朱阿月、朱素珍、朱麗觀、  
10 朱紋宏、朱綾萱、朱靜儀、朱美如、柯雅純、柯東樟、柯東  
11 君、郭雅美、郭展圖、郭雅慧、郭宛竺、郭瀚文、郭宛青、  
12 陳冠伶、陳妙娟、陳宥瑩、朱崑毓、朱銘浩經合法通知，未  
13 於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情  
14 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

15 貳、實體事項：

16 一、原告主張略以：系爭土地為兩造所共有，無使用目的不能分  
17 割之情形，亦未訂有不分割之約定，但無法達成分割協議，  
18 故訴請裁判分割。系爭土地現況為水稻作物農地，由原告之  
19 兄陳源和為三七五減租條例契約之承租人耕作使用中，如以  
20 附圖即112年9月22日南投縣竹山地政事務所土地複丈成果圖  
21 （下稱附圖）及附表二所示，編號B部分（面積3,190.44平  
22 方公尺）分予原告，編號A部分（面積3,190.44平方公尺）  
23 分予被告等26人共同共有之方法為分割，將使編號A、B土地  
24 能繼續作為農地使用，且不影響對外通行，原告願意按鑑價  
25 結果補償被告新臺幣（下同）2萬6,058元，並同意不向被告  
26 收取水、電費用，爰依民法第823條、第824條規定提起本訴  
27 等語。並聲明：兩造共有系爭土地請求分割如附圖及附表二  
28 所示，編號B部分分割予原告，編號A部分分割予被告等26人  
29 共同共有。

30 二、被告答辯略以：

31 （一）被告朱健文、朱仁和：同意原告所提分割方案，並希望原告

01 不要向被告收取水、電費用等語。

02 (二)被告郭川田、朱秋香、柯錫鐘、朱阿月、朱素珍、朱麗觀、  
03 朱紋宏、朱綾萱、朱靜儀、朱美如、柯雅純、柯東樟、柯東  
04 君、郭雅美、郭展圖、郭雅慧、郭宛竺、郭瀚文、郭宛青、  
05 陳冠伶、陳妙娟、陳宥瑩、朱崑毓、朱銘浩未於言詞辯論期  
06 日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

07 三、本院之判斷：

08 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
09 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  
10 在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割  
11 之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，為適當  
12 分配。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項前段分別  
13 定有明文。經查：原告主張系爭土地之共有人及應有部分比  
14 例如附表一所示，且共有人間就系爭土地並無不得分割之約  
15 定，又無因物之使用目的有不能分割之情事，復無法達成分  
16 割協議等情，業據其提出系爭土地登記第一類謄本為證（見  
17 本院卷第37頁至第49頁），復為到場之被告所不爭，應堪信  
18 為真實。則原告依前開規定，請求裁判分割系爭土地為適當  
19 分配，應屬有據。

20 (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  
21 求，命為下列之分配：以原物分配於各共有人。民法第824  
22 條第2項第1款本文定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判  
23 決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共  
24 有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由  
25 裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分  
26 管約定之拘束。經查：

27 1.系爭土地呈長方形狀，地勢平坦，目前種植稻米，雙邊臨  
28 路，即北側及東側，其上有一水井設置有抽水馬達供農地用  
29 水，並無任何建物等情，業經原告陳明在卷，並有現場照片  
30 及南投縣竹山地政事務所測量人員至現場測量並製成附圖可  
31 參（見本院卷第113頁、第159-162頁、第265頁）。

01 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  
02 例與實際使用部分是否相當、共有物之客觀情狀、價格與經  
03 濟價值等因素。茲審酌如下：

04 (1)原告主張之分割方案，為到庭之被告朱建文、朱仁和均所同  
05 意，其餘共有人並未對原告方案有何具體反對之意見，足見  
06 原告方案尚符合多數共有人之意願及利益所為之分割方案。

07 (2)又系爭土地上僅有農作物，並無任何建物，北側、東側連路  
08 可對外通行等情，業如上述，原告方案既已依到場共有人之  
09 意願分配土地，且依原告方案分割後2筆土地形狀，大部分  
10 尚屬完整可充分使用，亦可使分割後之各筆土地臨路對外通  
11 行，並無袋地或無法通行之情形，應符合公平性。

12 (3)基上，本院斟酌當事人之意見、共有物之性質、經濟價值及  
13 效用、分得之土地面積能完整利用、土地之現況、全體共有  
14 人之利益等情形，故認如依原告方案為分割，應能發揮土地  
15 最大利用價值及平衡各共有人間之利益，應屬妥適。

16 (三)另按法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部分之比  
17 例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部分之比例  
18 定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例分配原  
19 物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824條第3  
20 項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，以金錢補  
21 償之。復共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係  
22 各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共  
23 有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金  
24 錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為  
25 多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對  
26 於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之  
27 比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部  
28 分互相移轉之本旨。經查：系爭土地依原告方案分割後，為  
29 共有人間分配公平起見，需正確鑑估個別土地之價格，及共  
30 有人之間應互相找補之數額，本院囑託富通不動產估價師事  
31 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

01 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  
02 差額詳如鑑價報告所示，此有該所113年8月2日富通估字第1  
03 130802001號函暨所附鑑價報告在卷可參（見本院卷第365  
04 頁）。又鑑價報告係該所估價師針對土地進行一般因素分析  
05 （含政策因素、經濟因素、社會因素）、市場概況分析（含  
06 不動產市場概況分析、區域不動產市場價格水準分析）、區  
07 域因素（含區域環境、區域土地利用情形、區域建物利用情  
08 況、區域內之公共設施概況、區域內之交通運輸概況、區域  
09 環境內之重大公共設施及未來發展趨勢、區域不動產市場概  
10 況）、個別因素分析（含土地個別條件、附近嫌惡設施、附  
11 近優質設施）、最有效使用分析等為專業意見分析後，以比  
12 較法進行土地價值評估，最終價格決定為每坪5,400元。復  
13 參酌系爭土地分割為A、B兩塊土地後，A部分單面臨路，B部  
14 分雙面臨路後，分割後估算A部分每坪為5,454元、B部分每  
15 坪為5,508元，堪認鑑價報告所估之單價，尚屬妥適，自足  
16 採為兩造補償之基準。依此計算，依原告方案分割後，共有  
17 人間依原告方案分割後，系爭土地共有人間互為補償金額之  
18 情形分別為如附表三所示。

19 四、綜上所述，原告請求裁判分割系爭土地為有理由，應予准  
20 許，爰諭知系爭土地之分割方法、共有人間補償方式為如主  
21 文第1項所示。

22 五、末按，於民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應  
23 受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之  
24 不動產，有抵押權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，  
25 一併登記。民法第824條之1第4項、第5項定有明文。經查：  
26 系爭土地各共有人間應付或應受之補償金，業如前述，則如  
27 附表三所示應受補償之共有人（即被告郭川田等26人），對  
28 於如附表三所示補償義務人（即原告）就原告取得之土地，  
29 在如附表三所示補償之金額內，依民法第824條之1第4項、  
30 第5項之規定，均依法有法定抵押權，於辦理分割登記時一  
31 併登記。

01 六、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法是  
02 由本院依法裁量，不受當事人主張拘束，故實質上並無所謂  
03 何造勝訴、敗訴之問題，本院審酌兩造各自因本件分割訴訟  
04 所得利益等情，認倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰  
05 依民事訴訟法第80條之1之規定，認本件訴訟費用，應由兩  
06 造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例分擔，較為公  
07 允，爰諭知如主文第2項所示。

08 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  
09 項。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日  
11 民事第一庭 法 官 蔡志明

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日  
16 書記官 張雅筑

17 附表一：

18

土地：南投縣○○鎮○○段000地號土地，面積6,380.88平方公尺			
編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	陳明信	2分之1	2分之1
2	郭川田、朱秋香、柯錫鐘、朱阿月、朱健文、朱素珍、朱麗觀、朱仁和、朱紋宏、朱綾萱、朱靜儀、朱美如、柯雅純、柯東樟、柯東君、郭雅美、郭展圖、郭雅慧、郭宛竺、郭瀚文、郭宛青、陳冠伶、陳妙	共同共有2分之1	連帶負擔2分之1

(續上頁)

01	娟、陳宥瑩、朱崑 毓、朱銘浩		
----	-------------------	--	--

02 附表二：系爭土地分割方法

03 編號	附圖所示 暫編地號	面積（平方 公尺）	分得土地之共有人
1	A	3,190.44	郭川田、朱秋香、柯錫鐘、朱阿月、朱健文、朱素珍、朱麗觀、朱仁和、朱紋宏、朱綾萱、朱靜儀、朱美如、柯雅純、柯東樟、柯東君、郭雅美、郭展圖、郭雅慧、郭宛竺、郭瀚文、郭宛青、陳冠伶、陳妙娟、陳宥瑩、朱崑毓、朱銘浩等26人保持公司共有取得
2	B	3,190.44	原告陳明信單獨取得

04 附表三：土地補償金給付一覽表（單位：新臺幣/元）

05 應補償人	應受補償人	應補償/受補償金額
陳明信		應補償2萬6,058元
	郭川田、朱秋香、 柯錫鐘、朱阿月、 朱健文、朱素珍、 朱麗觀、朱仁和、 朱紋宏、朱綾萱、 朱靜儀、朱美如、 柯雅純、柯東樟、 柯東君、郭雅美、 郭展圖、郭雅慧、 郭宛竺、郭瀚文、 郭宛青、陳冠伶、 陳妙娟、陳宥瑩、	受補償2萬6,058元

(續上頁)

01

	朱崑毓、朱銘浩等2 6人	
--	-----------------	--