

臺灣南投地方法院民事簡易判決

109年度投簡字第356號

原告 沈庭任

訴訟代理人 劉喜律師

複代理人 劉鈞豪律師

被告 洪良英 住南投縣○○鎮○○里○○路000號

(應為送達處所不明)

許煥石即李如玉之繼承人

許孟承即李如玉之繼承人

許晉嘉即李如玉之繼承人

許貴婷即李如玉之繼承人

許琬娃即李如玉之繼承人

許婉容即李如玉之繼承人

許婉洋即李如玉之繼承人

鍾川菰即李如玉之繼承人

鍾佩芳即李如玉之繼承人

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 鍾建輝即李如玉之繼承人

04 0000000000000000

05 鍾雅俐即李如玉之繼承人

06 0000000000000000

07 鍾建芳即李如玉之繼承人

08 0000000000000000

09 許淑真即李如玉之繼承人

10 0000000000000000

11 洪新傑即李如玉之繼承人

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 洪國智即李如玉之繼承人

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 林進聰

20 洪秋東

21 0000000000000000

22 洪清南

23 奕光科技有限公司

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 上 一 人

27 法定代理人 王清旺

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年12月27日言詞
31 辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 被告許煥石、許孟承、許晉嘉、許貴婷、許琬娃、許婉容、許婉
03 洋、鍾川菘、鍾佩芳、鍾建輝、鍾雅俐、鍾建芳、許淑真、洪新
04 傑、洪國智應就被繼承人李如玉所遺坐落南投縣○○鎮○○段00
05 00地號土地應有部分26208分之1422，辦理繼承登記。

06 兩造共有坐落南投縣○○鎮○○段0000地號，面積297平方公尺
07 之土地分歸原告單獨所有，原告應以如附表二「應受補償金額」
08 欄所示之金錢補償被告。

09 訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負
10 擔。

11 事實及理由

12 壹、程序方面：

13 一、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴
14 訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴
15 訟。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已
16 為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第254條第1
17 項、第262條第1項分別定有明文。經查，本件原告起訴時坐
18 落南投縣○○鎮○○段0000地號、面積297平方公尺之土地
19 （下稱系爭土地）共有人原為原告、被告洪良英、林進聰、
20 洪秋東、洪清南、訴外人許金燦（已歿）、李如玉（已歿，
21 繼承人為被告許煥石、許孟承、許晉嘉、許貴婷、許琬娃、
22 許婉容、許婉洋、鍾川菘、鍾佩芳、鍾建輝、鍾雅俐、鍾建
23 芳、許淑真、洪新傑、洪國智，下稱許煥石等15人）、林欽
24 錫、莊舒婷、李登旺，嗣於本件訴訟繫屬中，李登旺將系爭
25 土地之應有部分160分之5以買賣為原因於民國109年11月16
26 日移轉登記予被告奕光科技有限公司（下稱奕光公司）等
27 情，有系爭土地之土地登記第一類謄本在卷為憑（見本院卷
28 一第81頁至第85頁），被告奕光公司並於109年11月18日具
29 狀聲明承當訴訟（見本院卷一第79頁），李登旺亦於109年1
30 2月9日與被告奕光公司共同具狀承當訴訟（見本院卷一第18
31 5頁），原告於本院109年12月21日言詞辯論期日時亦表示同

01 意李登旺部分由被告奕光公司承當訴訟（見本院卷一第201
02 頁），核與上開規定並無不合，應予准許；又於本件訴訟繫
03 屬中，許金燦系爭土地之應有部分26208分之711經財政部國
04 有財產署中區分署標售，由原告、被告洪秋東、莊舒婷於10
05 9年9月間分別取得00000000分之230048、00000000分之1795
06 67、00000000分之71890；林錫欽將系爭土地之應有部分200
07 分之9以買賣為原因於109年12月9日移轉登記予原告；莊舒
08 婷將系爭土地之應有部分39008分之1377以買賣為原因於110
09 年1月21日移轉登記予原告，原告乃於110年1月6日具狀撤回
10 對許金燦繼承人、林錫欽部分之訴訟（見本院卷一第347頁
11 至第349頁），於同年2月1日具狀撤回對莊舒婷部分之訴訟
12 （見本院卷一第390頁），而許金燦繼承人、林錫欽就該部
13 分亦尚未為本案之言詞辯論，莊舒婷亦於110年2月1日具狀
14 表示同意（於110年1月25日具狀同意其部分由原告承當訴
15 訟），故原告既為撤回林錫欽、許金燦繼承人、莊舒婷部分
16 之意思表示，該部分訴訟繫屬即為消滅，本院即毋庸就該部
17 分予以審理，先予敘明。

18 二、被告洪良英、許煥石、許孟承、許晉嘉、許貴婷、許琬娃、
19 許婉容、許婉洋、鍾川菰、鍾佩芳、鍾建輝、鍾雅俐、鍾建
20 芳、許淑真、洪新傑、洪國智、林進聰、洪秋東經合法通知
21 均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所
22 列各款情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

23 貳、實體方面：

24 一、原告起訴主張：系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分
25 比例如附表一所示，兩造就系爭土地並無不得分割之約定，
26 亦未訂有不分割期限之契約，亦無因物之使用目的而不能分
27 割之情形，爰請求分割系爭土地；又系爭土地未面臨馬路，
28 係屬完全封閉之裏地，北方有原告所承租之同段455地號土
29 地水利地，東、西、南方均有原告所建圍牆，且各共有人持
30 分面積均不多，故被告分得土地並無使用利益，而系爭土地
31 上有原告所有建物、所種果樹及蔬菜等，僅可由原告所有之

建物進出，現況亦僅原告得以利用，是系爭土地均分歸原告較能地盡其利，且系爭土地對外無法連接公共道路，以致無法指定建築線，依威名不動產估價師事務所最新估價報告書所評估系爭土地每坪價值為新臺幣（下同）4萬5,000元，前次鑑定價格每坪為5萬2,500元，原告對此雖仍認為偏高，仍願意接受並作為補償價格之依據，惟如高於上開金額，原告無法負擔，另原告不同意變價，請求原物分配；復原共有人李如玉已於105年3月1日死亡，其繼承人即被告許煥石等15人尚未就李如玉所遺系爭土地應有部分26208分之1422辦理繼承登記，爰依民法第823條第1項本文、第824條第2項之規定提起本件訴訟等語。並聲明：1.如主文第1項所示；2.兩造共有之系爭土地全部分歸原告單獨取得，並由原告金錢補償被告。

二、被告部分：

（一）被告洪清南抗辯略以：依近期591實價登錄網公告系爭土地鄰近地區買賣市價落在每坪15萬、16.8萬，原告主張顯失公平，且原告擅築圍牆已侵權妨害共有人使用共有土地，導致系爭土地成為裏地之結果，再提起本訴請求被告賤賣系爭土地，原告圖謀暴利行為更為法所不許，況依原告主張之金額補償，其繳納土地增值稅後，更所剩無幾；系爭土地如要分割，分割要有路，如依原告主張分歸原告取得，應以每坪8萬元至10萬元計算補償，與上開實價登錄網公告金額相較，原告仍有利益存在；鑑定金額是5、6年前的價額等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告奕光公司抗辯略以：系爭土地及同段1053、1050、450地號土地其都有持分，如系爭土地分配原告，其土地會沒辦法出入，其希望系爭土地留3米路讓其過，原告不用付錢，或是其同意將其持分全部賣給原告60萬元；其不同意補償，每坪5萬2,500元是舊的價格，現在通貨膨脹起碼要增加30%等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（三）被告洪秋東雖未於最後言詞辯論期日時到場，惟據其前於

言詞辯論時到場略以：系爭土地以前有路，可另闢一條路，其要配合被告奕光公司，餘同被告洪清南等語。

（四）被告許琬娃雖未於最後言詞辯論期日時到場，惟據其前於言詞辯論時到場略以：同意原告聲明等語。

（五）被告洪良英、許煥石、許孟承、許晉嘉、許貴婷、許婉容、許婉洋、鍾川菘、鍾佩芳、鍾建輝、鍾雅俐、鍾建芳、許淑真、洪新傑、洪國智、林進聰則經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、法院之判斷：

（一）因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759 條定有明文。又分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759 條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物。惟共有人因其他共有人就共有土地尚未辦理繼承登記，依法不得為物權之處分，而於分割共有物訴訟中，請求其等辦理繼承登記，併合併對其等及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759 條及強制執行法第130 條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號判決參照）。

（二）經查，系爭土地之原共有人李如玉已於105年3月1日死亡，其繼承人即被告許煥石等15人尚未就李如玉所遺系爭土地應有部分26208分之1422辦理繼承登記，有李如玉之手抄戶籍謄本、戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本、繼承系統表及索引卡查詢證明等附卷可憑（見本院卷第55頁至第91頁、第119頁），從而，原告於本件分割共有物事件，併請求被告許煥石等15人就原共有人即被繼承人李如玉所遺系爭土地應有部分26208分之1422辦理繼承登記，參照上開說明，即屬有據。

（三）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。原告主張系爭土地共有人、應有部分比例如附表一所示，兩造就系爭土地並無不得分割之約定，亦未訂有不分割期限之契約，亦無因物之使用目的而不能分割之情形等情，有系爭土地之土地建物查詢資料1份附卷可參（見本院卷二第513頁至第515頁），且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真實。

（四）共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第1項、第2項第1款、第3項分別定有明文。經查，原告主張之分割方案為由原告取得全部原物，及按估價報告書之價格補償其餘共有人，而曾到場之被告並未提出其他原物分割之分割方案圖，本院在通知兩造及南投縣草屯地政事務所後，於109年3月25日至系爭土地履勘，系爭土地是由原告所居住之門牌南投縣○○鎮○○路0段000號磚造三層建物（加蓋一層鐵皮）進入，該建物臨芬草路，約坐落於1044、1047-3地號土地，從門口進入後一直直行，陸續經過原告經營之中藥行、客廳等處，到後門即進入系爭土地，系爭土地周邊未臨路，並有原告祖先所設置之圍牆，現況是一層鐵皮占用，其餘部分除有部分雜樹外，其餘部分未做其他使用等情，有本院勘驗筆錄、現場照片在卷可參（見本院卷第329頁至第336頁），可知系爭土地狀況僅作零星利用，並因系爭土地位於原告上開327號建物後方，故多由原告使用，本院參酌系爭土地屬鄉村區之乙種建築用地，有上開土地建物查詢資料在卷可參，依其使用地類別而言得為建築使用，然其面積為297平方公尺，如按附表一所示應有部分比例分配原物與各共有人，多數共有人所分得部分顯

難以利用，故此方案之經濟效益、利用價值過低而不足採；且亦無共有人表示仍欲維持共有，暨考量系爭土地為近正方形形狀，如將系爭土地原物分配與原告，再由原告金錢補償其他共有人即被告，就系爭土地之經濟效用得達最大，故本院認原告主張將系爭土地原物分配與原告，再由原告金錢補償被告之分割方案為可採。

（五）而金錢補償部分，經本院於109年5月18日囑託威名不動產估價師事務所鑑價，經該所採用比較法、土地開發分析法評估系爭土地之價格，即選用近鄰地相同或相類似條件之比較標的、以興建透天住宅為規劃理念，並以比準地價格每坪12萬5,000元為基準，考量袋地指數調整率、土地寬度、土地深度、地形及面積等個別因素後，評估系爭土地合理市價為每坪7萬3,800元，有該所109年8月7日109年度威估第000000000號估價報告書可憑（外放），嗣原告以系爭土地不僅為袋地，且難以對鄰地主張通行權，亦無法指定建築線，聲請本院再行囑託上開事務所為補充鑑定，經該所覆以：由南投縣建築管理自治條例（下稱自治條例）第11條規定，本案新興段1052地號土地若單獨立地條件而言，無法申請興建合法建物，因此不能採用土地開發分析法評估價值減損，僅能蒐集本地域未臨路無建築線之鄉村區乙種建築用地交易案例，計算其與有建築線之鄉村區乙種建築用地合理價格之差距比率，並以此差距比率評估本案無建築線之合理價格，差距比例約為31%~48%，平均為42%，則合理地價為每坪5萬2,500元，有該所109年11月17日109威名第0000000000號函1份附卷可參（見本院卷一第87頁至第89頁）；又經本院函詢南投縣政府關於系爭土地是否有臨接建築線、如無，是否有自治條例第11條規定但書情形，經該府以：因本案未檢附建築線測量成果圖，無法確認是否臨接建築線，依內政部88年12月10日航照圖及內政部國土測繪中心國土測繪圖資服務雲，查得旨揭土地未臨接道路，應屬裡地無臨接建築線，另查本案土

地無自治條例第11條規定但書之情形，有南投縣政府109年12月10日府建管字第1090286878號函1份附卷可參（見本院卷一第187頁），是本院認應以第二次之補充鑑定之價格為補償之基礎，較貼近系爭土地之條件，而為達公平，本院於111年11月30日言詞辯論終結前再行囑託上開事務所就系爭土地進行鑑價，關於與上開第二次之補充鑑定客觀條件相同之價格，經上開事務所查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，依該地域8筆不臨路無建築線之鄉村區乙種建築用地交易案例，經計算與有建築線之鄉村區乙種建築用地合理價格之差距比例約為29%~45%，平均為36%，故每坪為4萬5,000元，有該所111年12月10日111年度威估第000000000號估價報告書可憑（外放），本院認該評估價格應屬系爭土地於現行不動產市場條件下之合理價值，其鑑價方法亦屬客觀公正可採，自得作為系爭土地價格計算補償金額之依據，即原告應依每平方公尺1萬3,612元（計算式：45,000元÷3.30579=13,612元，元以下四捨五入）分別補償各被告如附表二「應受補償金額」欄所示之金額，爰諭知如主文第2項所示。

四、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。本件分割因分割方法兩造無法達成協議，本院認由敗訴當事人負擔全部訴訟費用顯失公平，爰命本件訴訟費用應由兩造按附表一所示應有部分比例負擔，並諭知如主文第3項所示。又被告許煥石等15人係繼承被繼承人李如玉就系爭土地之應有部分，在未經遺產分割前，屬不可分之債，故其等所應負擔之訴訟費用部分，依民事訴訟法第85條第2項規定，自應連帶負擔之，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項。

中 華 民 國 112 年 1 月 19 日

臺灣南投地方法院南投簡易庭

法 官 丁婉容

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

中 華 民 國 112 年 1 月 30 日

書記官 詹書瑋

附表一：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	原告	975200分之188469	975200分之188469
2	洪良英	400分之204	400分之204
3	許煥石、許孟承、許晉嘉、許貴婷、許琬娃、許婉容、許婉洋、鍾川崧、鍾佩芳、鍾建輝、鍾雅俐、鍾建芳、許淑真、洪新傑、洪國智	公同共有26208分之1422（原李如玉之應有部分）	連帶負擔26208分之1422
4	林進聰	200分之9	200分之9
5	洪秋東	00000000分之00000000	00000000分之00000000
6	洪清南	262080分之20457	262080分之20457
7	奕光科技有限公司	160分之5	160分之5

附表二：

編號	共有人	應有部分比例	應受補償金額 （新臺幣）
1	洪良英	400分之204	206萬1,810元

2	許煥石、許孟承、 許晉嘉、許貴婷、 許琬娃、許婉容、 許婉洋、鍾川菘、 鍾佩芳、鍾建輝、 鍾雅俐、鍾建芳、 許淑真、洪新傑、 洪國智	公司共有26208分之14 22（原李如玉之應有 部分）	21 萬 9,353 元 （公司共有）
3	林進聰	200分之9	18萬1,924元
4	洪秋東	00000000分之0000000	35萬6,465元
5	洪清南	262080分之20457	31萬5,563元
6	奕光科技有限公司	160分之5	12萬6,336元
合計	326萬1,451元		