臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1237號

原　　告　陳順和

訴訟代理人　何紫瀅律師（財團法人法律扶助基金會律師）

被　　告　詳如附表一所示

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告陳玉鳳、陳玉蟬、陳月貴、陳瑞坤應就被繼承人陳鄭金治所遺坐落臺南市○○區○○○段○○○○地號（重劃前：臺南市○○區○○○段○○○○○地號）、應有部分六十九分之六之土地辦理繼承登記。

兩造共有坐落臺南市○○區○○○段○○○○地號（重劃前：臺南市○○區○○○段○○○○○地號）、臺南市○○區○○○段○○○○地號（重劃前：臺南市○○區○○○段○○○○○地號）分割如附圖（即臺南市新化地政事務所民國一百一十一年八月十六日土地複丈成果圖）所示：編號甲1（面積十九平方公尺）、甲2（面積七十六平方公尺）、甲3（面積二十一平方公尺）、甲4（面積八十八平方公尺）分歸原告取得；編號乙1（面積二十一平方公尺）分歸被告陳玉鳳（即陳鄭金治之承受訴訟人）、陳玉蟬（即陳鄭金治之承受訴訟人）、陳月貴（即陳鄭金治之承受訴訟人）、陳瑞坤（即陳鄭金治之承受訴訟人）共同取得；編號乙2（面積八十七平方公尺）分歸被告陳瑞坤取得；編號丙1（面積四十平方公尺）、丙2（面積一百五十八平方公尺）分歸被告陳蔡月取得；編號丁1（面積三十八平方公尺）、丁2（面積一百五十二平方公尺）分歸被告陳慶財取得；編號戊1（面積一十四平方公尺）、戊2（面積六十平方公尺）分歸被告李和蒲(即李三元之承受訴訟人)取得；編號壬1（面積六十五平方公尺）、壬2（面積二百七十二平方公尺）分歸被告曾慶男取得；編號己1（面積二十八平方公尺）分歸被告曾榮鴻即曾志強之承受訴訟人、楊月里、陳美鳳、楊大偉、李國憲、李清煌取

得，並依原應有部分比例維持共有；編號己2（面積一百二十五平方公尺）分歸被告曾榮鴻即曾志強之承受訴訟人、楊月里、楊大偉、李國憲、李清煌取得，並依原應有部分比例維持共有；編號辛1（面積三十二平方公尺）、辛2（面積一百一十五平方公尺）分歸被告陳朝新取得。

兩造應依附表三所示之金額互為補償。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟標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人者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。本件訴訟標的為分割共有物之訴，對共有人全體必須合一確定。查臺南市○○區○○○段0000地號土地之原共有人曾明德於原告起訴前已死亡，其生前未娶，第二、三順位繼承人均死亡，無繼承人繼承上開土地持分，經本院110年度司繼字第1833號民事裁定選任財政部國有財產署南區分署為曾明德之遺產管理人，是原告依民事訴訟法第255條第1項第5款之規定追加財政部國有財產署南區分署為被告，並撤回對曾明德之訴訟(補字卷第25-70頁、訴字卷二第25-28頁)，核無不合。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查：

（一）被告曾志強於本件訴訟繫屬中之民國110年11月17日死亡，其繼承人係曾陳金春、曾總收、曾榮鴻、曾美玲，有戶籍謄本、繼承系統表在卷可稽(訴字卷一第107-113、20

9-216頁），上開繼承人未拋棄繼承(訴字卷一第235-240頁)，原告聲明由其等承受本件訴訟，應予准許。

（二）被告陳鄭金治於本件訴訟繫屬中之111年5月5日死亡，其繼承人係陳瑞坤、陳月貴、陳玉蟬、陳玉鳳，有戶籍謄本、繼承系統表在卷可稽(訴字卷一第413-419頁)，原告聲明由其等承受本件訴訟，應予准許。

（三）被告李三元於本件訴訟繫屬中之111年11月10日死亡，其繼承人係李鳳嬋、李坤龍、李和蒲，有戶籍謄本、繼承系統表在卷可稽(訴字卷二第161-163頁)，原告聲明由其等承受本件訴訟，應予准許。

三、如附表一編號2至5、7至9、11至17、19至21所示之被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，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、實體部分：

一、原告起訴主張：坐落臺南市○○區○○○段0000○0000地號土地，分別為兩造共有，迄今未分割，應有部分如附表二所載。兩造間並無不分割之契約，亦無因物之使用目的不能分割之情形。爰依民法第823條第1項及第824條規定，訴請裁判合併分割兩造共有之系爭土地。系爭土地上目前有原告所興建用來做停車及儲藏室使用之鐵皮未保存建築物，原告希望分割取得現所使用及系爭未保存建築物西北側空地之位置，且希望分割單獨取得之位置完整，原告未保存建築物西南側之鐵皮屋為今年興建，於興建之初原告已告知被告勿興建，因興建後其占有超過其應有部分，該被告卻仍執意興建。至於其餘被告亦分別在系爭1122地號土地蓋有鐵皮屋，原告主張由其餘被告保持共有或單獨分割取得，原告均無意見。系爭土地之原共有人即被告陳鄭金治於本件訴訟繫屬中之111年5月5日死亡，其繼承人係陳瑞坤、陳月貴、陳玉蟬、陳玉鳳尚未辦理繼承登記，爰請求裁判如聲明第1、2項所示。並聲明：1.被告陳玉鳳、陳玉蟬、陳月貴、陳瑞坤應

就被繼承人陳鄭金治所遺坐落臺南市○○區○○○段0000地號、應有部分69分之6之土地辦理繼承登記。2.兩造共有之坐落臺南市○○區○○○段0000地號土地，面積278平方公尺，臺南市○○區○○○段0000地號土地，面積1133平方公尺，准予分割如附圖所示。3.兩造應依附表三所示之金額互為補償。4.訴訟費用由被告負擔。

二、被告之陳述：

（一）被告曾榮鴻：同意分割，但原告未經被告同意，在系爭土地上興建建物，損害被告權益，且分割方式未經兩造協調，原告自行劃分有利自己之土地區塊，被告不同意該分割方案。系爭土地上之地上物有很多倉庫和類似農舍的建物，都是違建的。並聲明：請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

（二）被告財政部國有財產署南區分署即曾明德之遺產管理人：曾明德僅於系爭1120地號土地應有部分為64分之8，即面積34.75平方公尺，於系爭土地上未有建築物使用中，因對於系爭土地沒有分配到，只有價金補償，對於鑑價結果沒有意見。並聲明：請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

（三）被告陳朝新、陳美鳳：土地有分割過一次了，再分割一次會影響地上物的權利。訴訟費用應由被告負擔，不同意分割等語。

（四）被告陳瑞坤：伊有地上物在系爭土地上，做倉庫使用，伊的持分面積是39坪，伊是蓋在伊的持分範圍內，沒有超過。對於原告的方割方案無意見。

（五）被告陳蔡月：伊也有地上物在系爭土地上等語。

（六）被告曾慶男：同意原告111年7月8日民事準備書二狀的分割方案。之前鑑價公司有去現場，伊才知道大部分的人分到的坪數都會減少，因為有人蓋超過他自己的土地，伊認為蓋超過的部分應該要拆屋還地，不應該犧牲別人的應有部分面積。

（七）被告陳月貴：對於原告的方割方案無意見。

（八）被告陳慶財：房子是伊父親蓋的，伊的坪數應該是正常的，伊的鐵皮屋也有付稅金，如果要分割應該要請大家出來分配。

（九）如附表一編號2、5、7、9、11、12、14至16、19至21所示之被告均未於最後言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）按法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。倘共有人中有於分割前死亡者，其繼承人因繼承，固於登記前已取得不動產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記前，其繼承人仍不得以共有人身分參與共有物之分割，但為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割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，與原告及其餘共有人分割共有之不動產。系爭土地之原共有人陳鄭金治於本件訴訟繫屬中之111年5月5日死亡，其繼承人係陳瑞坤、陳月貴、陳玉蟬、陳玉鳳，上開繼承人未就其所有系爭土地辦理繼承登記，有土地建物查詢資料在卷可佐，原告提起本件分割共有物之訴，併予請求上開繼承人就系爭土地辦理繼承登記，並聲明如主文第1項所示，揆諸上開說明，自屬有據，應予准許。至於原告雖請求被告李鳳嬋、李坤龍、李和蒲應就被繼承人李三元所遺坐落臺南市○○區○○○段0000地號、應有部分46分之1之土地及臺南市○○區○○○段0000地號、應有部分46分之1之土地辦理繼承登記乙情，被告李和蒲已單獨就前開李三元所遺之應有部分辦理繼承登記，故此部分之請求，已無必要，應予駁回(如主文第4

項)。

（二）按各共有人，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。故共有物依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割。次按共有物之分割，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：⑴以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。⑵原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；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；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。民法第823條第1項、第824條第1項至第6項分別定有明文。查原告主張兩造共有之系爭1120、1122地號土地相鄰，請求合併分割，該等土地各共有人應有部分如附表二所示，逾二分之一之共有人均相同，且系爭土地並無不能分割之情形，共有人又無不分割之特約，且對於分割方法未能達成協議，除被告陳朝新、陳美鳳不同意分割外，附表一編號2、5至7、9、11、12、14至16、18至21被告均未提出書狀為任何聲明或陳述，其餘被告均分別提出書狀或到庭聲明同意合併分割，是原告依上開法條之規定，請求合併分割系爭土地，自屬有據，應予准許。

（三）按法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定。分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。查：

1.原告主張就系爭1120、1122地號土地共有之情形，無不分割之約定，依系爭土地之使用目的亦無不能分割等節，業據其提出系爭土地地籍圖謄本、土地登記第一類謄本、照片為證(調字卷第15-35、45-57頁、訴字卷二第73-79、85-89頁)。是系爭1120、1122地號土地法律上無不能分割之限制，則原告訴請分割系爭土地，於法有據。

2.系爭土地西北鄰二線道之縣道，由東北往西南分別坐落原告鐵皮屋、陳瑞坤之鋼骨木造平房、陳蔡月鐵皮屋（理髮營業）、陳慶財鐵皮屋（門牌號碼竹子腳184-2號）、李三元鐵皮平房（門牌號碼竹子腳184號）、陳朝新二層樓建築，一樓混凝土，二樓鐵皮屋（門牌號碼竹子腳181-3號），餘現況如照片所示等情，有本院111年2月14日勘驗筆錄暨現場照片、臺南市新化地政事務所111年2月14日土地複丈成果圖在卷可按(訴字卷一第277-299、305頁)，此部分事實，堪先認定。

3.原告主張之分割方案如附圖即臺南市新化地政事務所111年8月16日土地複丈成果圖所示(訴字卷二第117頁）：編號甲1（面積19平方公尺）、甲2（面積76平方公尺）、甲3（面積21平方公尺）、甲4（面積88平方公尺）分歸原告取得；編號乙1（面積21平方公尺）分歸被告陳玉鳳、陳玉蟬、陳月貴、陳瑞坤共同取得；編號乙2（面積87平方公尺）分歸被告陳瑞坤取得；編號丙1（面積40平方公尺）、丙2（面積158平方公尺）分歸被告陳蔡月取得；編號丁1（面積38平方公尺）、丁2（面積152平方公尺）分歸被告陳慶財取得；編號戊1（面積14平方公尺）、戊2

（面積60平方公尺）分歸被告李和蒲取得；編號壬1（面積65平方公尺）、壬2（面積272平方公尺）分歸被告曾慶男取得；編號己1（面積28平方公尺）分歸被告曾榮鴻、楊月里、陳美鳳、楊大偉、李國憲、李清煌取得，並依原應有部分比例維持共有；編號己2（面積125平方公尺）分歸被告曾榮鴻、楊月里、楊大偉、李國憲、李清煌取得，並依原應有部分比例維持共有；編號辛1（面積32平方公尺）、辛2（面積115平方公尺）分歸被告陳朝新取得等情，雖未得全部共有人同意該分割方案，然原告主張之上開分割方案，係以原應有部分比例為基礎，並慮及兩造已存在的地上物使用範圍及位置而為分割，分割後土地大致呈長型、方正之勢，有利於土地之利用及經濟效益，且兼使地上物多能繼續存立而利用，臻於物盡其利之效，因此，原告主張如附圖所示之分割方案，應屬可採。從而，本院審酌共有物之客觀情狀、地上物之坐落情形、周圍地之權利狀態等各因素，認系爭土地分割如附圖（即臺南市新化地政事務所111年8月16日土地複丈成果圖）所示，對全體共有人即兩造應為公允合理，合乎經濟效益，爰判決分割系爭土地如主文第2項所示。

4.按以原物為分配時，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3項定有明文。又法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。再者，共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係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

少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。本件依前述分割方法為原物分割，因兩造分得土地之個別條件有所差異，其經濟效益及價值尚有區別，且部分共有人未分得原物，是屬不能按其應有部分為分配之情形，揆諸上開說明，自有以金錢補償之必要。本院經囑託宏宇不動產估價師事務所，就前述方法分割後各土地之價值差異及共有人間應為如何之補償為鑑定，經該所針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及估價師專業意見分析後，經綜合考量勘估標的不動產屬性、地區特性，本案採比較法及土地開發分析法評估基準宗地地價，以之作為各分配位置宗地價值評估之基準地價，再進行宗地個別條件修正，以決定勘估標的按預擬分割方案進行分割後各分配位置土地單價及共有人間應為找補之金額，有不動產估價報告書在卷足憑。依此，其估價方法應屬嚴謹，內容詳實客觀有據，其評估系爭土地之時價應屬合理，而得採為共有人間系爭土地分割後價值差額補償之依據。準此，兩造應依附表三所示之金額互為補償，爰判決如主文第3項所示。。

(四)綜上，本院審酌當事人之聲明、應有部分之比例、共有物之客觀情狀、性質及其周圍土地之整體利益、未來展望等各因素，堪認系爭土地分割如附圖二所示，對全體共有人即兩造較為公允合理，且合乎系爭土地之整體使用經濟效益，爰判決分割系爭土地如主文第2、3項所示。至於原告以曾志強之繼承人曾陳金春、曾總收、曾美鈴為被告，及以李三元之繼承人李鳳嬋、李坤龍為被告部分，因該等繼承人均未繼承而登記為系爭土地之共有人(訴字卷一第217、221頁，卷二第289、290頁)，就本件分割共有物訴訟，不具當事人適格，自應就此部分駁回之(如主文第4項)。

四、按因共有物分割、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。本院審酌系爭土地分割結果，諭知本件訴訟費用之負擔如主文第5項所示。

五、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　9　　日

民事第五庭　　法　官　盧亨龍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

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　　3　　月　　9　　日

書記官　彭蜀方

附表一：

編號	被告及訴訟代理人	住居所
1	曾慶男	住○○市○○區○○里○○街000號 居6 Gordonia St. Macgregor QLD 4109
	訴訟代理人 蔡鴻隆	住○○市○○區○○里000號
2	楊月里	住○○市○○區○○里○○000號
3	陳蔡月	住○○市○○區○○里○○○000號
4	陳美鳳	住○○市○○區○○里○○○000號之2
5	楊大偉	住○○市○區○○○路000號
6	陳慶財	住○○市○○區○○里○○○000號之7
7	李國憲	住○○市○○區○○○000號之6
8	陳朝新	住○○市○○區○○里○○○000號之3
9	李清煌	住○○市○○區○○里○○○000號之7
10	財政部國有財產署南區分署即曾明德之遺產管理人	設高雄市○○區○○○路00號18樓
	代表人	

	黃莉莉	住同上
	訴訟代理人 黃耀光	住○○市○○街0號6樓
	複代理人 王文文	住同上
11	曾陳金春 即曾志強之繼承人	住○○市○○區○○路0號
12	曾總收 即曾志強之繼承人	住○○市○○區○○街00巷0號
13	曾榮鴻 即曾志強之繼承人	住○○市○○區○○路0號
14	曾美鈴 即曾志強之繼承人	住○○市○區○○路000巷00號 住○○市○區○○路0段000巷00號
15	陳玉鳳 即陳鄭金治之繼承人	住○○市○○區○○里0鄰○○○00號
16	陳玉蟬 即陳鄭金治之繼承人	住○○市○○區○○路00巷00弄00號
17	陳月貴 即陳鄭金治之繼承人	住○○市○○區○○路00巷00號
18	陳瑞坤 即陳鄭金治之繼承人	住○○市○○區○○○00號
19	李鳳嬋 即李三元繼承人	住○○市○○區○○里○○○000號
20	李坤龍 即李三元繼承人	住○○市○○區○○里○○○000號
21	李和蒲 即李三元繼承人	住○○市○○區○○里○○○000號

附表二：

編號	登記之土地共有人	繼承人或遺產管理人	1120地號土地應有部分比例	1122地號土地應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	曾慶男		3/16	5/16	40619/141100
2	曾明德 （歿）	遺產管理人：	8/64	無	3475/141100

		財政部國有財產署南區分署			
3	楊月里		5/192	5/192	3674/141100
4	陳蔡月		8/69	8/69	16359/141100
5	陳鄭金治（歿）	①陳玉鳳 ②陳玉嬋 ③陳月貴 ④陳瑞坤	公同共有 6/69	無	2417/141100
6	陳美鳳		1/8	無	3475/141100
7	陳順和（原告）		10/69	10/69	20454/141100
8	楊大偉		2/96	2/96	2939/141100
9	陳慶財		2/23	2/23	12269/141100
10	李國憲		1/46	1/46	3067/141100
11	李清煌		1/46	1/46	3067/141100
12	曾榮鴻		1/64	1/64	2204/141100
13	李和蒲		1/46	1/46	3067/141100
14	陳朝新		無	1/8	14162/141100
15	陳瑞坤		無	6/69	9852/141100
備註：訴訟費用負擔比例＝各共有人應有部分面積/系爭土地總面積 （參照不動產估價報告書第11頁）					

附表三：（幣別均為新臺幣）

右列均為應給付補償者	陳順和	陳蔡月	陳慶財	李和蒲即李三元繼承人	陳朝新	合計（受補償者個人總額）
下列均為受補償者	（空白）	（空白）	（空白）	（空白）	（空白）	（空白）
陳瑞坤	6,529元	24,161元	29,956元	29,228元	2,862元	92,736元
陳玉鳳、陳玉嬋、陳月貴、陳瑞坤 （陳鄭金治之全體繼承人）	公同共有 1,839元	公同共有 6,806元	公同共有 8,439元	公同共有 8,234元	公同共有 806元	公同共有 26,124元
曾慶男	42,110元	155,818元	193,192元	188,499元	18,461元	598,080元
財政部國有財產署南區分署即曾明德之遺產管理人	20,138元	74,517元	92,390元	90,146元	8,829元	286,020元
曾榮鴻即曾志強之繼承人	2,187元	8,093元	10,034元	9,790元	958元	31,062元
楊月里	3,641元	13,475元	16,707元	16,301元	1,596元	51,720元

（續上頁）

陳美鳳	1,941元	7,181元	8,902元	8,687元	851元	27,562元
楊大偉	2,914元	10,783元	13,370元	13,045元	1,278元	41,390元
李國憲	3,040元	11,248元	13,946元	13,607元	1,333元	43,174元
李清煌	3,040元	11,248元	13,945元	13,607元	1,334元	43,174元
合計（應給付補償者個人總額）	87,379元	323,330元	400,881元	391,144元	38,308元	