臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1313號

原　　告　吳平和
訴訟代理人　林錫恩律師
被　　告　楊龍雄
　　甘兆銘
　　邱陳雪子
　　謝彩華
　　郭炎宗
　　郭依陵
　　郭信甫
　　郭永明
　　張大均
訴訟代理人　張儷馨
被　　告　陳雪貞
000000000000000000
訴訟代理人　黃桂君
被　　告　王錦波
000000000000000000
　　陳文志
　　魏世治
000000000000000000
上2 人共同
訴訟代理人　魏涇葶
被　　告　陳美麗
000000000000000000
　　莊倫明　　原住○○市○○區○○路000巷00號
000000000000000000
　　陳亮棠
訴訟代理人　賴鴻鳴律師
　　陳思紐律師

黃俊達律師
陳妍蓁律師
張嘉琪律師
被　　告　沈全義
林文泉
王建文　　原住○○市○○區○○街00號之1
000000000000000000
王志成
王信明
法定代理人　黃惠子
王秀云
王攸云
000000000000000000
000000000000000000
王麗香
王攸予
沈建鴻
000000000000000000
訴訟代理人　沈志憲
被　　告　郭建良
郭恆妙
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　郭光世
被　　告　財政部國有財產署南區分署即王麗美之遺產管理人（即王麗美之承受訴訟人）
000000000000000000
法定代理人　黃莉莉
訴訟代理人　黃耀光
複　代理人　王文文
被　　告　葉美鈴

郭文彬

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年11月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告郭炎宗、郭依陵、郭信甫、郭永明、葉美鈴應就繼承被繼承人郭水作所有坐落臺南市○○區○○段○○○地號土地，應有部分二千五百六十之五，辦理繼承登記。

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○地號土地，面積二百九十六點三四平方公尺，分歸原告取得。

原告應補償如附表二所示應受補償者各如附表二所示應補償金額。

訴訟費用由原告及被告各按如附表三所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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。當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。民法第168條、第170條分別定有明文。查，本件原告起訴時之被告王麗美於本件訴訟繫屬中，在民國110年3月14日死亡；因其繼承人均已拋棄繼承，本院已於110年10月18日以110年度司繼字第3148號民事裁定選任被告國有財產署南區分署（下稱國產署）為王麗美之遺產管理人，此有本院110年度司繼字第3148號民事裁定1份在卷可按〔參見本院110度訴字第1313號卷宗（下稱本院卷）卷一第275頁至第276頁〕；而被告國產署業已依法聲明承受訴訟，並有民事承受訴訟聲明狀1份在卷可參（參見本院卷卷一第305頁至第307頁），核無不合，應予准許。其次，本件起訴時之被告王信明於本件訴訟繫屬中，在112年2月14日經本院裁定為受監護宣告之人而喪失訴訟能力，有全戶戶籍資料（完整姓名）查

詢結果1份在卷可按（參見本院卷卷二第311頁至第312頁）；原告已於112年6月9日具狀聲明由被告王信明之法定代理人黃惠子承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀1份附卷足據（參見本院卷卷二第323頁），核無不合，亦應准許。

二、本件被告楊龍雄、謝彩華、郭文彬、郭炎宗、郭依陵、郭信甫、郭永明、葉美鈴、王錦波、莊倫明、林文泉、王建文、王志成、王信明、王秀云、王攸云、王麗香、王攸予、郭建良（下稱被告楊龍雄等19人）、邱陳雪子、陳美麗經合法通知，未於言詞辯論期日到場；被告甘兆銘、陳雪貞、沈全義未於最後言詞辯論期日到場，經核均無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、本件原告主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），面積296.34平方公尺，為兩造共有，兩造就系爭土地之應有部分各如附表一編號1至編號28所示。茲因系爭土地之原共有人即訴外人郭水作業已死亡，惟其繼承人即被告郭炎宗、郭依陵、郭信甫、郭永明、葉美玲（下稱被告郭炎宗等5人）迄今尚未就郭水作對於系爭土地之應有部分辦理繼承登記；且兩造就系爭土地並無不分割之約定；而依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情事。為此，爰提起本訴，訴請被告郭炎宗等5人就郭水作對於系爭土地之應有部分辦理繼承登記，併依民法第823條第1項規定，訴請裁判分割系爭土地等語。並聲明求為判決：1.被告郭炎宗等5人應就繼承被繼承人郭水作所有系爭土地，應有部分二千五百六十之五，辦理繼承登記。2.兩造共有系爭土地，分歸原告取得，並由原告以金錢補償被告。

二、被告抗辯：

㈠被告甘兆銘未於最後言詞辯論期日到場，惟據其以前到場所為之陳述略以：哲宇不動產估價師事務所就系爭土地鑑定之價格過低等語。

㈡被告張大均、陳文志、魏世治抗辯：應以變賣共有物，以價

金分配於各共有人之分割方法分割系爭土地；又附近土地申報登錄之每平方公尺交易價格（按：申報登錄之每平方公尺交易價格，下稱實價登錄價格），高於哲宇不動產估價師事務所所鑑定系爭土地每平方公尺之價值，哲宇不動產估價師事務所所鑑定系爭土地之價格過低；如將系爭土地分歸原告取得，由原告補償共有人，應於扣除應納之稅捐後，按每坪32萬元之價格計算補償等語

㈢被告陳雪貞未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前到場及提出之書狀，陳述略以：如採取原物分配之分割方案，應留設可供通行之道路，對於哲宇不動產估價師事務所所鑑定原告需要找補予各共有人之金額，並無意見等語。

㈣被告邱陳雪子、陳美麗未於言詞辯論期日到場，惟據其以前提出之書狀，陳述略以：應以變賣共有物，以價金分配於各共有人之分割方法分割系爭土地等語。

㈤被告陳亮棠陳稱：同意原告主張之分割方案等語。

㈥被告沈全義未於最後言詞辯論期日到場，惟據其以前到場所為之陳述略以：如將系爭土地分歸原告取得，由原告補償共有人，應於扣除應納之稅捐後，按每坪32萬元之價格計算補償等語。

㈦被告沈建鴻抗辯：應以變賣共有物，以價金分配於各共有人之分割方法分割系爭土地；另哲宇不動產估價師事務所所鑑定系爭土地之價值過低等語。

㈧被告郭恆妙抗辯：如將系爭土地分歸原告取得，由原告補償共有人，應於扣除應納之稅捐後，按每坪32萬元之價格計算補償等語。

㈨被告國產署陳稱：對於原告主張之分割方案，及哲宇不動產估價師事務所所鑑定原告需要找補予各共有人之金額，均無意見等語。

㈩被告楊龍雄等19人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何之聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠按共有物之分割，性質上為處分行為，共有不動產之共有人中有人死亡時，因依民法第759條規定，在其繼承人未為繼承登記前不得分割共有物，基於訴訟經濟原則，原告於分割共有物之訴訟中，得合併或追加請求繼承人辦理繼承登記（最高法院111年度台上字第714號判決意旨參照）。查，原告主張系爭土地之原共有人郭水作業已死亡，郭水作之繼承人即被告郭炎宗5人迄今尚未就郭水作對於系爭土地之應有部分辦理繼承登記之事實，業據其提出土地登記第一類謄本、郭水作之繼承系統表、戶籍謄本（除戶部分）、戶籍登記簿影本各1份、戶籍謄本（現戶全戶）影本4份為證〔參見本院110年度南司調字第178號卷宗（下稱調卷）第85頁至第99頁、第41頁至第53頁〕，原告主張之前揭事實，自堪信為真正。又系爭土地之原共有人郭水作既已死亡；原告復於本件訴訟起訴請求本院裁判分割系爭土地，揆之前揭說明，原告一併請求被告郭炎宗等5人就郭水作對於系爭土地之應有部分辦理繼承登記，自應准許。

㈡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。查，系爭土地為兩造共有，兩造就系爭土地之應有部分各如附表一編號1至編號28所示，有土地建物查詢資料1份在卷可按（參見本院卷卷二第249頁至第256頁），堪以認定。再原告主張兩造就系爭土地並無不分割之約定；而依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情事，為被告甘兆銘、張大均、陳雪貞、陳文志、魏世治、陳亮棠、沈全義、沈建鴻、國產署於言詞辯論時不爭執；被告楊龍雄等19人、邱陳雪子、陳美麗對於原告主張之前揭事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，原告主張之上開事實，應堪信為真實。從而，兩造就系爭土地既無不分割之約定，依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情事，原告訴請本院裁判分割系爭土地，自應准許。

㈢次按，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：1.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。2.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。民法第824條第2項、第3項定有明文。次按，所謂各共有人均受原物之分配顯有困難，當依社會一般之觀念定之，包括法律上之困難（如法律上禁止細分），以及事實上之困難（如共有人按其應有部分分配所獲分配之共有物極少，致難以利用）（最高法院108年度台上字第1841號判決參照）。再按，法院裁判分割共有物時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平（最高法院110年度台上字第1614號判決意旨參照）。

㈣查，系爭土地為歪斜狹長之不規則五邊形，形狀較類似狹長之長方形，有地籍圖謄本1份在卷可按（參見調卷第25頁）；又系爭土地南側與路寬9公尺之臺南市南區郡安路6段120巷16弄相鄰，北側則與路寬16公尺之臺南市安南區郡安路6段120巷8弄（下稱系爭巷弄）相鄰，此觀諸哲宇不動產估價師事務所不動產報告書之記載自明（置於卷外），惟系爭巷弄並無認定為現有巷道之紀錄，亦非臺南市政府闢建之道路，自101年迄臺南市政府工務局函復本院為止，臺南市政府亦無維護之紀錄；另鄰近建物之申請書圖乃將系爭巷弄標示為私設道路，此觀諸臺南市政府工務局111年1月26日南市工養一字第1110142173號函文及該函文檢附之地籍圖資資料，亦可明瞭（參見本院卷卷一第415頁、第417頁）。

㈤本院審酌：

1. 系爭土地之面積雖有296.34平方公尺，惟原告與被告陳亮棠就系爭土地之應有部分分別為七萬六千八百分之五萬三千一百一十四、七萬六千八百分之一萬五千八百二十六；原告與被告陳亮棠2人就系爭土地之應有部分合計已逾89.7%〔計算式：（53,114＋15,826）÷76,800×100%≒89.7%，小數點以下四捨五入〕；其餘共有人中，以被告楊龍雄就系爭土地之應有部分比例最多，惟亦僅二千五百六十分之三十四，如按兩造就系爭土地之應有部分比例，將系爭土地以原物分配方法分割，分配予各共有人，除原告、被告陳亮棠外，其餘共有人中，僅被告楊龍雄、甘兆銘、莊倫明所獲分配土地之面積逾3平方公尺，惟亦未逾4平方公尺；且如將系爭土地以原物分配方法分割，因共有人眾多，必有部分共有人分得之土地，與公路無適宜之聯絡，尚須另外分出土地，作為道路，以免有共有人分得之土地與公路無適宜之聯絡，則原告、被告陳亮棠以外之共有人所能分得之土地，將更為狹小，難以利用，依社會一般之觀念，應可認各共有人均受原物分配，顯有困難，惟因如將系爭土地原物分配予其中一共有人或部分共有人，並無困難，揆之前揭規定，自應採取以原物分配予其中一共有人或部分共有人，而非變賣共有物，以價金分配於各共有人之分割方法。被告張大均、陳文志、魏世治、邱陳雪子、陳美麗、沈建鴻抗辯：應以變賣共有物，以價金分配於各共有人之分割方法分割系爭土地等語，自不足採。
2. 本院審酌原告主張之分割方案，乃將系爭土地分歸原告取得，可使系爭土地發揮最大之經濟效用；並斟酌原告以外，就系爭土地之應有部分比例最多之共有人即被告陳亮棠同意系爭土地按原告主張之分割方案分割，其餘之共有人亦未提出其他以原物分配之分割方案等情，認為系爭土地分歸原告取得，可使系爭土地發揮最大之經濟效用，並兼顧兩造之利益，最為適當、公允。
3. 又按，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，為民法第824條第3項所明定。查，系爭土地既分歸原告取得，而被告均未受分配，揆之前揭規定，自應以金錢補償被告。次查，經本院囑託哲宇不動產估價師事務所鑑定系爭土地價值之結果，哲宇不動產估價師事務所認為系爭土地之價值為新臺幣（下同）18,491,618元，此有哲宇不動產估價師事務所不動產報告書1份附卷可稽（置於卷外）。至被告甘兆銘、沈建鴻雖抗辯哲宇不動產估價師事務所所鑑定系爭土地之價值過低；被告張大均、陳文志、魏世治亦以附近土地實價登錄價格高於哲宇不動產估價師事務所所鑑定系爭土地每平方公尺之價值為由，指摘哲宇不動產估價師事務所所鑑定系爭土地之價格過低；另被告張大均、陳文志、魏世治、沈全義、郭恆妙並要求應於扣除應納之稅捐後，按每坪32萬元之價格計算補償。惟查，哲宇不動產估價師事務所之鑑定，乃由具有不動產估價專業之不動產估價師按內政部依不動產估價師法第19條第1項訂定之不動產估價技術規則之規定，參考附近3筆土地實價登錄之價格所為之鑑定，此觀諸哲宇不動產估價師事務所不動產報告書之記載自明（置於卷外）；被告甘兆銘、張大均、陳文志、魏世治、沈建鴻均未明確指出並說明哲宇不動產估價師事務所依不動產估價技術規則之規定，參考附近3筆土地實價登錄之價格所為之前開鑑定有何違反不動產估價技術規則、估價之理論或專業知識之情形；被告甘兆銘、魏世治、沈建鴻空言抗辯哲宇不動產估價師事務所所鑑定系爭土地之價值過低等語；被告張大均、陳文志、魏世治僅因附近土地實價登錄價格有高於哲宇不動產估價師事務所所鑑定系爭土地每平方公尺之價格者，即抗辯哲宇不動產估價師事務所就系爭土地鑑定之價值過低等語，均不足採；另外，被告張大均、陳文志、魏世治、沈全義、郭恆妙憑空要求應於扣除應納之稅捐後，按每坪32萬元之價格計算補償，於法亦屬無據。準此，本院將系爭土地分歸原

告取得後，原告自應補償如附表二編號1至編號27所示應受補償者如附表編號1至編號27所示應補償金額。

四、綜上所述，原告訴請被告郭炎宗等5人就郭水作對於系爭土地之應有部分辦理繼承登記，併依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土地，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1、2、3項所示。

五、復按，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。本院審酌本件乃因共有物分割涉訟，分割結果對於兩造均屬有利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，認本件訴訟費用應由兩造按其等對於系爭土地之應有部分比例，即按如附表三所示訴訟費用負擔比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第4項所示。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　8　　日

民事第一庭　法　官　伍逸康

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後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）。

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　　12　　月　　11　　日

書記官　王珮君

附表一：

編號	共　有　人	應　有　部　分
1	被告楊龍雄	34/2,560
2	被告甘兆銘	30/2,560
3	被告邱陳雪子	10/2,560

4	被告謝彩華	5/2,560
5	被告郭炎宗等5人	公同共有5/2,560
6	被告張大均	20/2,560
7	被告陳雪貞	15/2,560
8	被告陳文志	15/2,560
9	被告王錦波	20/2,560
10	被告魏世治	10/2,560
11	被告陳美麗	5/2,560
12	原告	53,114/76,800
13	被告莊倫明	27/2,560
14	被告沈全義	5/2,560
15	被告林文泉	20/2,560
16	被告王建文	16/20,480
17	被告王志成	16/20,480
18	被告王信明	16/20,480
19	被告王秀云	16/20,480
20	被告王攸云	16/20,480
21	被告國產署	16/20,480
22	被告王麗香	16/20,480
23	被告王攸予	16/20,480
24	被告沈建鴻	5/2,560
25	被告郭建良	5/2,560
26	被告郭恆妙	10/2,560
27	被告陳亮棠	15,826/76,800
28	被告郭文彬	5/2,560

附表二：

編號	應受補償者	應補償金額（新臺幣）
1	被告楊龍雄	245,592元
2	被告甘兆銘	21,669元
3	被告邱陳雪子	72,233元
4	被告謝彩華	36,116元
5	被告郭炎宗等5人	公同共有36,116元 （由被告郭炎宗等5人公同共有，至於被告郭炎宗等5人就上開應補償金額如何分配，應由被告郭炎宗等5人自行協議或另行訴請法院裁判分割）
6	被告張大均	144,466元
7	被告陳雪貞	109,349元
8	被告陳文志	108,349元
9	被告王錦波	144,466元
10	被告魏世治	72,233元
11	被告陳美麗	36,116元
12	被告莊倫明	195,029元
13	被告沈全義	36,116元
14	被告林文泉	44,466元
15	被告王建文	14,447元
16	被告王志成	14,447元
17	被告王信明	14,447元
18	被告王秀云	14,447元

19	被告王攸云	14,447元
20	被告國產署	14,447元
21	被告王麗香	14,447元
22	被告王攸予	14,447元
23	被告沈建鴻	36,116元
24	被告郭建良	36,116元
25	被告郭恆妙	72,233元
26	被告陳亮棠	3,810,525元
27	被告郭文彬	36,116元

附表三：

編號	共　有　人	訴訟費用負擔比例
1	被告楊龍雄	34/2,560
2	被告甘兆銘	30/2,560
3	被告邱陳雪子	10/2,560
4	被告謝彩華	5/2,560
5	被告郭炎宗等5人	5/2,560
6	被告張大均	20/2,560
7	被告陳雪貞	15/2,560
8	被告陳文志	15/2,560
9	被告王錦波	20/2,560
10	被告魏世治	10/2,560
11	被告陳美麗	5/2,560
12	原告	53,114/76,800
13	被告莊倫明	27/2,560
14	被告沈全義	5/2,560

15	被告林文泉	20/2,560
16	被告王建文	16/20,480
17	被告王志成	16/20,480
18	被告王信明	16/20,480
19	被告王秀云	16/20,480
20	被告王攸云	16/20,480
21	被告部國產署	16/20,480
22	被告王麗香	16/20,480
23	被告王攸予	16/20,480
24	被告沈建鴻	5/2,560
25	被告郭建良	5/2,560
26	被告郭恆妙	10/2,560
27	被告陳亮棠	15,826/76,800
28	被告郭文彬	5/2,560