

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1385號

原告 黃明堂

訴訟代理人 林泰良律師

被告 黃炎崑

訴訟代理人 黃璿瑩律師

被告 黃明賓

特別代理人 趙俊翔律師

被告 黃惠美

陳秋霞

黃明郎

財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 黃耀光

蔡奇宏

複代理人 王文文

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年1月25日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造所有坐落臺南市○○區○○段○○○地號土地，面積合計一  
四八五．三四平方公尺，應分割如臺南市佳里地政事務所民國一  
一二年七月六日法囑土地字第四一九〇〇號土地複丈成果圖即附  
圖所示：其中如附圖所示A部分之土地（面積二二八．五一平方  
公尺），歸由原告取得；如附圖所示B部分之土地（面積七二  
一．七二平方公尺），歸由被告陳秋霞取得；如附圖所示C部分  
之土地（面積一二二．九五平方公尺），歸由被告黃明賓、黃惠  
美取得，並各按應有部分十分之九、十分之一之比例共有；如附  
圖所示D部分之土地（面積一二四．一七平方公尺），歸由被告  
黃明郎取得；如附圖所示E部分之土地（面積一七五．四四平方

公尺），歸由被告黃炎崑取得；如附圖所示F部分之土地（面積一一二・五五平方公尺），歸由被告財政部國有財產署取得。

原告應補償被告財政部國有財產署新臺幣貳拾參萬壹仟零陸元。  
被告陳秋霞應補償被告財政部國有財產署新臺幣壹佰肆拾參萬陸仟柒佰貳拾捌元。

被告黃明賓應補償被告財政部國有財產署新臺幣貳佰萬貳仟壹佰參拾壹元。

被告黃惠美應補償被告財政部國有財產署新臺幣貳拾貳萬貳仟伍佰陸拾玖元。

被告黃明郎應補償被告財政部國有財產署新臺幣貳佰參拾伍萬零伍佰貳拾貳元。

被告黃炎崑應補償被告財政部國有財產署新臺幣貳佰貳拾萬柒仟捌佰陸拾肆元。

訴訟費用由兩造各按如附表一所示之比例負擔。

#### 事實及理由

#### 壹、程序部分：

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，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；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第175條及第176條分別定有明文。查原告以黃清山之遺產管理人即財政部國有財產署南區分署、黃文廣、黃明賓、陳秋霞、黃明郎、財政部國有財產署等人為被告，起訴請求分割共有之臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），黃文廣於訴訟程序進行之民國110年10月2日死亡，其應有部分由其繼承人即被告黃炎崑取得並於111年3月29日辦理分割繼承登記完成，被告黃炎崑並於111年4月12日具狀聲明承受訴訟，有黃文廣之除戶戶籍謄本1份、民事聲請承受訴訟狀、系爭土地之土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷(一)第87頁、第137至139頁、第175頁），並經本院送達於他造，揆諸上揭法條規定，黃文廣部

分之訴訟，即由被告黃炎崑承受訴訟。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項分別定有明文。前開承當訴訟，均須以當事人將為訴訟標的之法律關係全部移轉於第三人，始有其適用。倘讓與之當事人所移轉者僅為權利之一部，該當事人既仍具實施訴訟行為之資格而未脫離訴訟程序，則該受移轉權利一部之第三人，不得據以聲請承當訴訟（最高法院103年度台上字第808號判決意旨、109年度台抗字第1565號裁定意旨參照）。查被告財政部國有財產署南區分署為黃清山所有之系爭土地應有部分之遺產管理人，惟黃清山就系爭土地應有部分26分之2，已於111年3月22日以收歸國有為原因，移轉登記予中華民國所有，管理機關為被告財政部國有財產署，被告財政部國有財產署並於111年5月17日具狀聲明承當訴訟，有民事聲明狀、系爭土地之土地建物查詢資料各1份在卷可稽（見本院卷(一)第163至169頁），原告及其餘被告亦未表示反對，核與上開規定無違，應予准許。另被告黃明賓於本件訴訟審理中將系爭土地之應有部分260分之1贈與給被告黃惠美，並於112年1月5日辦畢移轉登記，被告黃惠美於112年12月14日具狀聲請承當訴訟，有民事聲請承當訴訟狀、系爭土地之土地所有權狀、系爭土地之土地登記第一類謄本各1份在卷可稽（見本院卷(二)第33至35頁、第135至136頁），然被告黃明賓所移轉者僅為應有部分之一部，其仍就系爭土地有260分之9之應有部分，揆之上揭規定及說明，被告黃惠美聲請承當訴訟，於法未合（另為裁定予以駁回）。

三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或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2、5款定有明文。本件原告起訴時聲明為：

「兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號，面積1,485.3

4平方公尺之土地，應予分割如（起訴狀之）附圖及附表2所示；其中編號a部分面積228.5平方公尺之土地，分歸原告單獨取得；編號b部分面積685.5平方公尺之土地，分歸被告陳秋霞單獨取得；編號c部分面積571.34平方公尺之土地，分歸被告黃清山之遺產管理人即財政部國有財產署南區分署、黃文廣、黃明賓、財政部國有財產署、黃明郎取得，按原應有部分比例保持共有。」（見本院110年度營司調字第62號卷第15至16頁）；嗣於112年12月20日具狀追加被告黃惠美，並變更訴之聲明為：「兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號，面積1,485.34平方公尺之土地，應予分割如臺南市佳里地政事務所112年8月9日所測量字第1120073732號函檢附收件日期112年7月6日法囑土地字第41900號土地複丈成果圖即附圖所示；其中編號A部分面積228.51平方公尺之土地，分歸原告單獨取得；編號B部分面積721.72平方公尺之土地，分歸被告陳秋霞單獨取得；編號C部分面積122.95平方公尺之土地，分歸被告黃明賓與黃惠美按原應有部分比例保持共有；編號D部分面積124.17平方公尺之土地，分歸被告黃明郎單獨取得；編號E部分面積175.44平方公尺之土地，分歸被告黃炎崑單獨取得；編號F部分面積112.55平方公尺之土地，分歸被告財政部國有財產署單獨取得。」（見本院卷(二)第141至142頁）。經核被告黃惠美於本件訴訟審理中取得系爭土地應有部分 $\frac{1}{260}$ 而成為共有人之一，原告上開所為訴之追加及變更，請求之基礎事實均基於同一共有系爭土地之事實，且係追加其他共有人為當事人，揆諸前揭規定，應予准許。

## 貳、實體部分：

### 一、原告主張：

兩造共有系爭土地，兩造就系爭土地之應有部分如附表一所示，系爭土地上有4戶民宅，門牌號碼由西向東分別為臺南市○○區○○○00號、70號之1、76號、76號之1（後經門牌整編為臺南市○○區○○街000號、156號、152號、150號，下分別稱甲屋、乙屋、丙屋、丁屋），甲屋為原告與訴外人

01 即陳秋霞之配偶黃高東所有，乙屋為被告陳秋霞所有，丙屋  
02 為被告黃明賓所有，丁屋為被告黃明郎所有，為了分割後各  
03 共有人能單獨所有之完整不破碎的土地，且不致衍生拆屋還  
04 地之紛爭，並考量各共有人應有部分比例及資力，應依系爭  
05 土地上之地上物現況分割，爰提出分割方案如附圖所示等  
06 語，並聲明：請判決兩造共有之系爭土地，應予分割如主文  
07 第1項所示。

## 08 二、被告方面：

09 （一）被告陳秋霞抗辯：同意原告方案等語。

10 （二）被告黃明賓、黃惠美抗辯：被告黃明賓有房子即丙屋在系  
11 爭土地上，希望可以分到丙屋座落的土地，被告黃明賓、  
12 黃惠美為姊弟關係，願就分配到之土地按應有部分維持共  
13 有，另丙屋後方的空地若分配給被告黃明賓、黃美惠，可  
14 維持最大效用，故提出如本院卷(二)第25頁附圖所示之方割  
15 方案（下稱黃明賓方案），但經本院送補償鑑定之後，因  
16 無力負擔過高的補償費用，決定放棄黃明賓方案，改同意  
17 原告方案等語。

18 （三）被告黃炎崑抗辯：在原告方案的基礎上，伊有考量一併取  
19 得系爭土地之最東側部分，故提出如本院卷(二)第45頁附圖  
20 所示之方割方案（下稱黃炎崑方案），但經本院送補償鑑  
21 定之後，因無力負擔一併取得最東側部分土地之補償費  
22 用，決定放棄黃炎崑方案，改同意原告方案或黃明賓方案  
23 等語。

24 （四）被告黃明郎抗辯：伊有房子即丁屋在系爭土地上，希望可  
25 以分到丁屋座落的土地，對原告方案、黃明賓方案、黃炎  
26 崑方案都沒有意見，只是怕拿不出錢，會再具狀表示意見  
27 等語。

28 （五）被告財政部國有財產署抗辯：伊不同意跟其他被告維持共  
29 有，希望就系爭土地之全部應有部分面積，以鑑定價格獲  
30 得補償，故同意黃炎崑方案等語。

31 （六）被告均聲明：原告之訴駁回。

## 32 三、本院得心證之理由：

01 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
02 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
03 者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行  
04 之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時  
05 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
06 求，命為分配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2  
07 項分別定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分割，  
08 而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割  
09 (最高法院19年度上字第1853號判決意旨參照)。查系爭  
10 土地為兩造所共有，地目為建地乙節，有系爭土地登記土  
11 地建物查詢資料1份在卷可稽(見本院卷二)第125至126  
12 頁)。又兩造就系爭土地並無不分割之約定，且依系爭土  
13 地之使用目的，亦無不能分割之情形，兩造又無法協議分  
14 割。從而，原告依上開法條之規定，請求以裁判分割系爭  
15 土地，洵屬有據。

16 (二) 又按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時  
17 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
18 求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分  
19 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分  
20 配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分  
21 配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項第1款、第3項  
22 定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由  
23 裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性  
24 質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定(最高法  
25 院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決意旨  
26 參照)。再按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之  
27 利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，  
28 倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不  
29 動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之(最  
30 高法院57年台上字第2117號判決意旨參照)；而所謂金錢  
31 補償，係指依原物之市場交易價格予以補償而言。經查：

32 1、關於系爭土地面積為1,485.34平方公尺，兩造之應有部分

如附表一所示，系爭土地上有4戶民宅，由西向東分別為原告與黃高東所有之甲屋、被告陳秋霞所有之乙屋、被告黃明賓所有之丙屋、被告黃明郎所有之丁屋，丁屋東側現為空地，系爭土地南臨南海街（寬度約10米）等情，業經原告陳述明確，並有系爭土地之土地建物查詢資料1份，本院勘驗測驗筆錄及現場照片等件在卷可稽（見本院卷(一)第121至131頁、第379至388頁、本院卷(二)第125至126頁），亦為被告所不爭執，此部分事實，首堪認定。

2、本院審酌系爭土地之面積達1,485.34平方公尺，共有人7人之人數及其如附表一所示之應有部分，若依比例就系爭土地原物分配與各共有人，尚不致有使土地過於細分而將無法充分利用之虞，復參以目前地上物之所有人與坐落之面積、現況等，認依地上物之現況作為基礎進行分割，不僅分割後之土地均得臨南海路以通行，亦得避免衍生其他拆屋還地之紛爭，再酌以被告黃明賓、黃炎崑均因補償金額問題，放棄各自主張之方案改同意原告方案，除被告財政部國有財產署希望採取黃炎崑方案外，其他被告亦同意原告方案或表示沒有意見等語（見本院卷(二)第173至174頁），是本院考量各共有人自述之經濟負擔能力、系爭土地之整體經濟效用、全體共有之利害關係等一切情狀，認為原告方案符合系爭土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，尚屬適當、公允之分割方法，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

3、又關於各共有人應負擔之補償金額，查系爭土地之目前市價，經本院囑託亞聯不動產估價師聯合事務所鑑定，原告方案之鑑定結果為：系爭土地總價為新臺幣（下同）49,297,064元，依如附表二所示兩造分配前土地應有部分之價值及分配後之價值差異，原告、被告陳秋霞、黃明賓、黃惠美、黃明郎、黃炎崑各自應補償被告財政部國有財產署如附表二「超額分配應提供補償」欄所示之金額等情，有該事務所以113年1月3日來函所附案號YLZ0000000000號不動產估價報告書1份附卷可考，且兩造對鑑定結果均表示

無意見等語（見本院卷(二)第174頁），本院審酌該事務所就系爭土地先進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及系爭土地依最有效使用情況下評估，採用比較法及土地開發分析法為估價方法進行估價，且鑑定內容及技術具有一定之專業性，且估價師與系爭土地共有人均無利害關係，其所為鑑定既係本於中立客觀立場及專業知識而為之，有相當之憑信性，應屬公正客觀，堪可憑採，爰判決如主文第2至7項所示。

四、末按因共有物分割、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。本件係因分割共有物而涉訟，且分割共有物之訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，亦不因何造起訴而有不同，故認本件訴訟費用應由兩造各按附表一所示之應有部分比例負擔較為適當，爰判決如主文第8項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日  
民事第三庭 法 官 王參和

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 26 日  
書記官 沈佩霖

附表一：

| 編號 | 共 有 人 | 應有部分   |
|----|-------|--------|
| 1  | 黃明堂   | 26分之4  |
| 2  | 陳秋霞   | 26分之12 |

(續上頁)

01

|   |                     |        |
|---|---------------------|--------|
| 3 | 黃明賓                 | 260分之9 |
| 4 | 黃惠美                 | 260分之1 |
| 5 | 黃明郎                 | 26分之1  |
| 6 | 黃炎崑                 | 26分之2  |
| 7 | 中華民國（管理機關：財政部國有財產署） | 26分之6  |

02

附表二：（貨幣單位：元/新臺幣）

03

| 原告方案 |                |             |            |            |           |          |
|------|----------------|-------------|------------|------------|-----------|----------|
| 地號   | 臺南市○○區○○段000地號 |             |            |            |           |          |
| 編號   | 所有權人           | 分配前土地應有部分價值 | 分配價值       | 分配差異       | 超額分配應提供補償 | 分配不足應受補償 |
| 1    | 黃明堂            | 7,584,036   | 7,815,042  | -231,006   | 231,006   |          |
| 2    | 陳秋霞            | 22,752,440  | 24,189,168 | -1,436,728 | 1,436,728 |          |
| 3    | 黃明賓            | 1,706,582   | 3,708,713  | -2,002,131 | 2,002,131 |          |
| 4    | 黃惠美            | 189,510     | 412,079    | -222,569   | 222,569   |          |
| 5    | 黃明郎            | 1,896,092   | 4,246,614  | -2,350,522 | 2,350,522 |          |
| 6    | 黃炎崑            | 3,792,184   | 6,000,048  | -2,207,864 | 2,207,864 |          |
| 7    | 中華民國           | 11,37       | 2,925,     | 8,450,     |           | 8,450,   |

(續上頁)

01

|    |                     |            |            |     |           |           |
|----|---------------------|------------|------------|-----|-----------|-----------|
|    | (管理機關：財政部<br>國有財產署) | 6,220      | 400        | 820 |           | 820       |
| 合計 |                     | 49,297,064 | 49,297,064 | 0   | 8,450,820 | 8,450,820 |