

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第249號

原告 黃振旺
訴訟代理人 林錫恩律師

被告 鄭乃介

被告 統奕包裝股份有限公司

法定代理人 羅智先

訴訟代理人 李益甄律師
陳柏霖律師
包鐵旺

被告 曾敏龍
張慧儀
曾芸驊
徐曾秀琴
曾素誼
王榮義
王榮智
王榮男
王吳秋環
蔡志坤
蔡志龍
蔡美鈴
林吳阿蘭

前開十三人
共同

01 訴訟代理人 徐孟宸
02 被 告 邱國良

03 邱秀貞

04 0000000000000000

05 邱茂己

06 葉珠貝

07 葉秀鈴

08 葉者智

09 葉景福

10 黃國晟

11 邱嘉琳

住○○市○區○○街000巷00號

12 吳秋龍

住○○市○區○○路0段000號

13 吳永川

14 0000000000000000

15 吳朝安

16 吳國華

17 吳宥亭

18 兼

19 前開十四人

20 共 同

21 訴訟代理人 葉景豐

22 被 告 李賢哲

23 李賢源

24 陳黃招治

25 黃村福

26 黃阿裕

27 黃玉芬

28 0000000000000000

29 黃博德

30 黃博雄

31 黃淑惠

01	黃雅樺	
02	黃秀珠	
03	黃慶全	
04	0000000000000000	
05	黃慶祥	
06	0000000000000000	
07	黃淑華	
08	王秀緩	
09	楊王冬荷	
10	林王金昭	
11	邱王不纏	
12	0000000000000000	
13	王白菜	
14	王明木	
15	王明華	
16	韓陳桮	
17	許陳金	
18		(戶籍設於臺南○○○○○○○○安南
19		辦公室，應受送達處所不明)
20	余桂樺	
21	余秣禎	
22	許玉香	
23	0000000000000000	
24	余艾蓉	
25	余紓琪	
26	余玉琳	
27	余承豐	
28	邱燕蒂	(WARIYANTI • INGGARWATI)
29	0000000000000000	
30	邱聖偉	
31		(戶籍設於臺北○○○○○○○○○，

01		應受送達處所不明)
02	邱聖如	
03	0000000000000000	
04	邱月華	住○○市○區○○街000巷00號
05	吳惠美	住臺南市安南區安和路0段000巷00弄00
06	0000000000000000	
07	黃陳樣	
08	黃清香	
09	黃清涼	
10	黃清宮	
11	黃慧真	
12	黃清榮	住○○市○○區○○路○段00巷00號0
13		樓之00
14	0000000000000000	
15	黃清華	
16	呂千惠	
17	賴玉妹	
18	呂振億	
19	呂欣悅	
20	賴欣怡	
21	呂福榮	
22	張土月	
23	葉張月琴	
24	許妙好	
25	0000000000000000	
26	0000000000000000	
27	張琇蕙	
28	0000000000000000	
29	0000000000000000	
30	許世晟	
31	張世弦	

張秀品

張世忠

張世樺

楊順安

楊金玉

楊昭明

王楊金枝

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、如附表一編號1所示被告，應就被繼承人黃頭所遺臺南市○○區○○段000地號土地（權利範圍為48分之12）辦理繼承登記。

二、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地分割如附圖一即臺南市麻豆地政事務所民國111年10月20日土地複丈成果圖所示，即編號甲部分（面積372.9平方公尺）分歸被告統奕包裝股份有限公司取得；編號乙部分（面積866.81平方公尺）分歸原告取得；編號丙部分（面積1,635.29平方公尺）分歸被告鄭乃介取得。

三、兩造應提供補償及受補償金額各如附表二所示。

四、訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、除「被告統奕包裝股份有限公司（下稱被告統奕公司）、鄭乃介、徐曾秀琴、曾敏龍、張慧儀、曾芸驊、曾素誼、王榮義、王榮智、王榮男、王吳秋環、蔡志坤、蔡志龍、蔡美鈴、林吳阿蘭、邱國良、邱秀貞、邱茂已、葉珠貝、葉秀鈴、葉者智、葉景福、黃國晟、邱嘉琳、吳秋龍、吳永川、吳朝安、吳國華、吳宥亭、葉景豐、楊昭明、王楊金枝」外，其餘被告經合法通知，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，

01 由其一造辯論而為判決。

02 二、原告起訴主張：

03 (一)、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭
04 土地），應有部分如附表一所示，原共有人黃頭已死亡，附
05 表一編號1之被告為其繼承人，迄今未就黃頭於系爭土地之
06 權利範圍48分之12辦理繼承登記，是原告請求附表一編號1
07 之被告應辦理繼承登記。關於系爭土地分割，兩造間沒有不
08 分割之協議，法律上亦無不能分割之原因，因無法達成分割
09 協議，依民法第823條第1項前段規定，請求裁判分割系爭土
10 地。系爭土地左側同段978地號土地之北側為原告所有，南
11 側為被告鄭乃介所有，系爭土地北側同段981之1地號土地為
12 被告統奕公司所有，系爭土地右側同段980地號土地為被告
13 鄭乃介及訴外人李漢東共有，是原告不再主張本院卷二第25
14 9頁所示分割方案一，並經被告鄭乃介、被告統奕公司同
15 意，改採如本院卷三第289頁即附圖一所示分割方案二，並
16 依長信不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書）以現金補
17 償予未取得土地之黃頭繼承人。

18 (二)、若採本院卷四第21頁即附圖二所示分割方案四，黃頭繼承人
19 分得編號丁部分土地，系爭土地南側尚有同段975、972、10
20 00地號土地，均為他人私有或共有之土地，無法逕為通行，
21 而系爭土地為袋地，屆時依民法第789條規定，黃頭繼承人
22 僅得通行原告或被告統奕公司或鄭乃介分得之土地，彼此會
23 因私設道路之規劃而造成損失。是附圖一分割方案二較附圖
24 二分割方案四為妥適。

25 三、被告則以：

26 (一)、被告統奕公司部分：附圖一、二之分割方案，被告統奕公司
27 均同意，亦同意依系爭估價報告書以現金補償予未取得土地
28 之黃頭繼承人。系爭土地北側相鄰同段981之1地號土地為被
29 告統奕公司單獨所有（原與訴外人謝家富共有，已協議由被
30 告統奕公司單獨所有），統奕公司廠房坐落於同段988地號
31 土地，且同段988地號土地與同段981之1地號土地相臨，統

01 奕公司因自有土地不敷使用，於周邊承租土地作為倉儲使
02 用，若能取得系爭土地北側土地，被告統奕公司可與相鄰土
03 地合併使用增建廠房，將發揮土地最大經濟效用。

04 (二)、被告鄭乃介部分：附圖一、二之分割方案，被告鄭乃介均同
05 意，惟附圖一搭配系爭估價報告書之現金補償，被告鄭乃介
06 要補償予黃頭繼承人之金額過高。

07 (三)、被告徐曾秀琴、曾敏龍、張慧儀、曾芸驊、曾素誼、王榮
08 義、王榮智、王榮男、王吳秋環、蔡志坤、蔡志龍、蔡美
09 鈴、林吳阿蘭（下稱徐曾秀琴等13人，均委任徐孟宸為訴訟
10 代理人）、邱國良、邱秀貞、邱茂己、葉珠貝、葉秀鈴、葉
11 者智、葉景福、黃國晟、邱嘉琳、吳秋龍、吳永川、吳朝
12 安、吳國華、吳宥亭、葉景豐（下稱葉景豐等15人，其餘14
13 人均委任葉景豐為訴訟代理人）、王楊金枝部分：主張附圖
14 二分割方案四），因各共有人都取得自己想要的位置，不用
15 送鑑價找補。至於附圖一分割方案二，將黃頭繼承人可分得
16 之土地分配予其他共有人，漠視黃頭繼承人權利，顯有不
17 公。

18 (四)、被告楊昭明：尊重黃頭繼承人的多數意見（惟多數黃頭繼承
19 人並未到庭）。

20 (五)、被告呂福榮：只要原告能解決辦理登記時的稅費負擔，黃頭
21 繼承人拿找補的錢比較乾脆（即同意附圖一分割方案二）。

22 (六)、被告吳惠美：分割方案不得漠視黃頭繼承人取得土地之權
23 利，若無法協調，願意抽籤方式原物分割。

24 (七)、其餘被告均未到庭表示意見，或對於卷內分割方案無意見。

25 四、得心證之理由：

26 (一)、各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
27 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
28 此限。民法第823條第1項定有明文。本件原告主張系爭土地
29 為兩造共有，應有部分如附表一所示，系爭土地於兩造間未
30 定有不分割之契約，亦無因物之使用目的不能分割情事等
31 情，有地籍圖謄本、系爭土地第一類登記謄本、現場照片及

01 系爭土地使用分區證明書（乙種工業區）在卷可稽（見調字
02 卷第19頁、本院卷一第29至31頁、第33至37頁、第39頁、本
03 院卷三第305頁），堪信為真實，揆諸前揭規定，原告起訴
04 請求分割系爭土地，應予准許。

05 (二)、因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分
06 其物權。民法第759條定有明文。系爭土地之共有人黃頭於
07 大正2年9月7日死亡（見本院卷一第79頁），附表一編號1所
08 示被告為其繼承人，有系爭土地第一類登記謄本、繼承系統
09 表、繼承人戶籍謄本在卷可考（見本院卷一第29至31頁、第
10 87至109頁、第111至340頁、本院卷二第303頁、第305至333
11 頁、第347頁、本院卷三第353頁、第355頁、第361至367
12 頁），渠等迄今尚未就黃頭權利範圍48分之12辦理繼承登
13 記，是原告請求附表一編號1所示被告就黃頭前開應有部分
14 辦理繼承登記，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項
15 所示。

16 (三)、共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割之方法不能
17 協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為以原物分配
18 於各共有人。民法第824條第1項、第2項第1款前段定有明
19 文。又法院定共有物分割之方法，應斟酌共有人之利害關
20 係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平
21 決定（最高法院29年上字第1792號判決先例、69年度台上字
22 第3100號、81年度台上字第16號判決意旨）。經查：

23 1.系爭土地為空地，少部分種植文旦，南側同段972、975地號
24 土地現況為水溝等情，經本院會同地政事務所人員至現場履
25 勘，並製作勘驗筆錄，復有現場照片在卷可稽（見本院卷二
26 第163頁、第167至175頁），又系爭土地周圍均圍繞他人土
27 地，而屬「袋地」，有地籍圖謄本（見本院卷三第305頁）
28 附卷可參，以上現況事實堪予認定。

29 2.本院依兩造所提分割方案，囑託地政人員繪製分割方案一
30 （見本院卷二第259頁）、二（見本院卷三第283頁，即附圖
31 一）、三（見本院卷三第285頁）、四（見本院卷四第21

頁，即附圖二），迄至辯論終結時，分割方案一、三已無當事人主張，而附圖一分割方案二，為原告、被告統奕公司、被告鄭乃介共同協商而提出之分割方案（見本院卷三第170至171頁），附圖二分割方案四，為被告鄭乃介因方案二伊要負擔之找補金額過高而提出之方案，且為黃頭繼承人中29人（被告徐曾秀琴等13人、葉景豐等15人、王楊金枝，共計29人）辯論終結時主張之方案，而辯論終結時被告鄭乃介復改稱分割方案二、四伊都可以接受等語。就此，附圖一分割方案二將系爭土地採東西直線分割為甲（北側）、乙（中間）、丙（南側）部分，分別由被告統奕公司、原告、被告鄭乃介取得，黃頭之繼承人未取得土地，被告統奕公司、原告、被告鄭乃介依系爭估價報告書以現金補償予未取得土地之黃頭繼承人。附圖二分割方案四將系爭土地原物分配，依各共有人應有部分換算而取得土地面積，分割為甲（北側）、乙（中間左上角）、丙（中間除左上角外土地）、丁（南側）部分，分別由被告統奕公司、原告、被告鄭乃介及黃頭繼承人取得。

3. 共有物分割以「原物分配」為原則，各共有人均受原物之分配顯有困難時，得將原物分配於部分共有人，故將系爭土地分配予部分共有人應為例外，方能尊重共有人之財產處分權及兼顧共有人之利益與實質公平。準此，附圖二分割方案四為「原物分配」之方案，應為「原則」，附圖一分割方案二未將土地分配予黃頭之繼承人，透過鑑價補償之方式找補予黃頭之繼承人新臺幣（下同）8,850,525元（詳下述），應為「例外」。惟查，依訴訟審理過程，兩造曾提出分割方案一、二、三、四，而分割方案一送請宏威不動產估價師事務所鑑價找補，分割方案二、三送請長信不動產估價師聯合事務所鑑價找補，而方案四被告鄭乃介及贊成此方案之黃頭繼承人均表示毋庸送鑑價找補，然經由宏威不動產估價師事務所、長信不動產估價師聯合事務所鑑定之結果，均共同顯示系爭土地南側之價值較高（宏威之報告中記載較鄰南側泥土

農路、長信之報告中記載較鄰產業道路），可觀上開二家估價師事務所出具之估價報告書，然附圖二分割方案四黃頭之繼承人（共89人）分得編號丁部分土地，卻表示無庸找補給其餘共有人，已使附圖二方案四分得系爭土地甲（北側）之被告統奕公司、乙（中間左上角）之原告、丙（中間除左上角外土地）之鄭乃介未受合理補償。茲舉一例而言，在分割方案三（見本院卷第285頁），被告統奕公司分得A1部分279.51平方公尺（系爭土地北側），與附圖二分割方案四被告統奕公司分得甲部分279.51平方公尺（系爭土地北側）完全一致，而分割方案三經長信不動產估價師聯合事務所鑑價結果，認被告統奕公司應受補償591,806元（見本院卷三第322之3至322之4頁數），而方案四分得系爭土地南側（價值較高）之黃頭繼承人卻表示毋庸找補給被告統奕公司，此即可顯見分得系爭土地中間、北側之共有人未受合理補償，難認屬妥適、合理之方案。部分黃頭之繼承人固稱：就算依照附圖二分割方案四，各共有人都分得自己想要分的位置，就沒有找補問題等語，惟系爭土地的坐向、南北方位、鄰近通路之位置，攸關係爭土地各位置之客觀價值不同，尤以系爭土地面積達2,875平方公尺，難認各處之經濟價值相當，雖然原告、被告統奕公司皆因各自因素而欲取得系爭土地北側之位置，然所有權人將來是有可能異動的，但土地是恆久留存，黃頭之繼承人取得土地之位置在哪，自然會影響到日後渠等取得土地之市場交易價值，而此等客觀價值之高低自應在分割共有物時透過鑑價找補予以弭平、金錢補償予分得價值較低者，是此部分黃頭繼承人之主張難認可採。準此，因宏威不動產估價師事務所、長信不動產估價師聯合事務所出具之鑑定報告，皆顯示系爭土地南側價值較高，但附圖二方案四之提案人或支持者均不欲送鑑價找補，該方案即難認屬妥適之分割方案。再衡酌黃頭繼承人若以應有部分換算取得附圖二編號丁部分之土地面積為718.75平方公尺，渠等89人係維持公同共有，未來勢必需再細分土地而更難利用，且黃

01 頭繼承人現況為89人，分散臺灣各地，其中公示送達者有4
02 人，而同意附圖二分割方案者有29人，將來要再共同出售，
03 仍有一定難度。綜此，本院即不採附圖二分割方案四作為系
04 爭土地之分割方案。

05 4.至原告、被告統奕公司、被告鄭乃介均同意之附圖一分割方
06 案二部分，考量麻豆區麻口段978地號土地（在系爭土地西
07 側）之北側為原告所有，南側為被告鄭乃介所有，而同段98
08 1之1地號土地（在系爭土地北側）為被告統奕公司所有，同
09 段980地號土地（在系爭土地東側）為被告鄭乃介及訴外人
10 李漢東所共有，業據原告、被告統奕公司、被告鄭乃介陳明
11 在卷，且有被告統奕公司提出之空拍圖、地籍圖謄本附卷可
12 考（見本院卷三第189、305頁），而附圖一分割方案二，被
13 告統奕公司取得編號甲（北側）部分，可與同段981之1地號
14 土地合併使用，原告取得編號乙（中間）部分，可與同段97
15 8地號土地北側部分合併使用，被告鄭乃介取得編號丙（南
16 側）部分，可與同段978地號土地南側部分及同段980地號土
17 地合併使用，將使系爭土地發揮最大經濟效益。審酌附圖一
18 分割方案二無明顯不利於各共有人，分割後地形均屬方正、
19 完整，又系爭土地雖屬袋地，惟原告、被告統奕公司、被告
20 鄭乃介均可藉由相鄰之鄰地而通行至公路，毋庸在系爭土地
21 內劃設供通行之道路，是考量共有人應有部分之比例與其意
22 願、系爭土地之經濟效益、與鄰地合併使用後發揮之價值等
23 一切情狀，認系爭土地採附圖一分割方案二應屬妥適、公
24 平，爰判決如主文第2項所示。

25 (四)、以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有
26 部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項定有明
27 文。系爭土地依附圖一分割方案分割結果，黃頭繼承人未受
28 分配，則各共有人間自有互為補償之必要。本院囑託長信不
29 動產估價師聯合事務所予以鑑價，該事務所估價師針對系爭
30 土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市
31 場現況及系爭土地依最有效使用情況下，考量使用分區為乙

種工業區，採用比較法及收益法為估價方法進行評估，經該事務所鑑價後，認各共有人應按如附表二所示之金額互為補償等情，有系爭估價報告書可參（見本院卷三第321至322之4頁，報告書外放）。審酌系爭估價報告書係由具有不動產估價之專業知識者所製作，且製作之人與兩造間並無利害關係，應無偏頗之虞，故認系爭估價報告書之鑑定結果應為可採，是兩造應提供補償及受補償金額如附表二所示。又被告鄭乃介固曾表示附圖一分割方案二伊要提供補償之金額，較原本卷存分割方案一伊要提供補償之金額高出甚多等語，惟此係因附圖一分割方案二伊分得「南側土地」，而分割方案一伊分得「中側土地」，因為南側較為臨路，佐以其應有部分144分之79換算取得之面積較大，接連影響到找補金額變高，附此敘明（另辯論終結前，被告鄭乃介表示亦可接受附圖一分割方案二）。

五、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，是原告本於共有人之資格，訴請裁判分割系爭土地，即屬正當。又本院審酌上開土地之使用現狀、整體利用之效益、共有人之利益、共有人之意見，兩造主張分割方法之原因等情，認採取附圖一所示分割方案應屬妥適、公平，並因兩造就分割後之土地面積互有增、減，爰判決分割結果及補償之金額如主文第2、3項所示。

六、訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；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；共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用，但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。民事訴訟法第78條、第80條之1及第85條第1項分別定有明文。本件乃因共有物分割涉訟，原、被告間本可互換地位，本質上並無訟爭性，而係由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，

是原告提起本件訴訟雖依法有據，惟被告應訴乃因訴訟性質所不得不然，且分割結果對於兩造均屬有利，由敗訴之被告負擔訴訟費用顯失公平，是酌量兩造情形，由兩造各按其應有部分比例負擔訴訟費用，較為公允，茲判決如主文第4項所示。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 22 日
民事第一庭 法 官 羅郁棣

以上正本證明與原本無異。

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

中 華 民 國 112 年 5 月 24 日
書記官 周玉茹

附表一：

編號	所有權人	應有部分比例 (即訴訟費用負擔比例)
1	黃頭之繼承人： 被告曾敏龍、張慧儀、曾芸驊、徐曾秀琴、曾素誼、王榮義、王榮智、王榮男、王吳秋環、蔡志坤、蔡志龍、蔡美鈴、林吳阿蘭、邱國良、邱秀貞、邱茂己、葉珠貝、葉秀鈴、葉者智、葉景豐、葉景福、黃國晟、邱嘉琳、吳秋龍、吳永川、吳朝安、吳國華、吳宥亭、李賢哲、李賢源、陳黃招治、黃村福、黃阿裕、黃玉芬、黃博德、黃博雄、黃淑惠、黃雅檉、黃秀珠、黃慶全、黃慶祥、黃淑華、王秀緩、楊王冬荷、林王金昭、邱王不纏、王白菜、王明木、王明華、韓陳桮、許陳金、余桂樺、余秣禎、許玉香、余艾蓉、余紓琪、余玉琳、余承豐、邱燕蒂（WARIYAN	48分之12 (公司共有) (訴訟費用連帶負擔)

01

	TI・INGGARWATI)、邱聖偉、邱聖如、邱月華、吳惠美、黃陳樣、黃清香、黃清涼、黃清宮、黃慧真、黃清榮、黃清華、呂千惠、賴玉妹、呂振億、呂欣悅、賴欣怡、呂福榮、張土月、葉張月琴、許妙好、張琇蕙、許世晟、張世弦、張秀品、張世忠、張世樺、楊順安、楊金玉、楊昭明、王楊金枝	
2	原告黃振旺	48分之5
3	被告統奕包裝股份有限公司	1008分之98
4	被告鄭乃介	144分之79

02

附表二（見本院卷三第322之3頁）：

03

	受補償人	黃頭之繼承人 (即附表一編號1所示被告)
應給付人		
統奕包裝股份有限公司		513,107元
黃振旺		6,080,363元
鄭乃介		2,257,055元
合 計		8,850,525元