

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第345號

原告 林君惠
訴訟代理人 林煊琪律師

被告 林金海
訴訟代理人 郭素花
被告 林正達

林澄福
訴訟代理人 吳信璋

被告 林美珠
林耀昇
林耀滢
林子堯

林子翔
林老財
林協興
林村明

林冠舜
林繪炫

前 一 人
訴訟代理人 葉賢賓律師
許世烜律師
楊家明律師

被告 林春宇
林宥均（原名林君豪）

01 0000000000000000
02 0000000000000000
03 0000000000000000

04 林君涵

05 兼 上二人

06 法定代理人 林謝秀婉

07 被 告 林君婷

08 0000000000000000

09 林怡妘（原名林君怡）

10 0000000000000000

11 林柄彰

12 林朝保

13 林銀線

14 甘水田

15 林春蘭（原名林伶緄）

16 0000000000000000

17 林春美

18 林寶珠

19 林建志

20 林宜庭

21 林進德

22 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月16日言
23 詞辯論終結，判決如下：

24 主 文

25 一、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地、面積1,23
26 5.17平方公尺，分割如附圖所示：編號1、面積136.76平方
27 公尺分歸被告林繪炫取得，編號2、面積250.44平方公尺分
28 歸被告林金海、林美珠、林耀昇、林耀濬、林子堯、林子
29 翔、林老財、林春宇、林柄彰、林朝保、林進德取得，並依
30 如附表二B欄所示應有部分比例維持共有。編號3、面積847.
31 97平方公尺分歸原告林君惠及被告林鉉叡、黃美順、林正

達、林澄福取得，並依如附表二C欄所示應有部分比例維持共有。

二、就前項土地之分割，兩造間應為補償及應受補償之金額如附表三所示。

三、訴訟費用依附表一訴訟費用應分擔之比例欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告除林金海、林耀昇、林繪炫、林進德外，其餘被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造共有臺南市○○區○○段0000地號土地、面積1,235.17平方公尺（下稱系爭土地），各共有人之應有部分如附表一所示。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，因兩造無法協議分割，參酌系爭土地上建物之坐落情形，請求如附圖所示之方案分割系爭土地，爰依民法第823條及第824條之規定，提起本件訴訟。並聲明：請求判決如主文第1項所示。

二、被告則以：

(一)被告林美珠、林耀濠、林子堯、林子翔、林老財、林協興、林村明、林冠舜、林春宇、林宥均（原名林君豪）、林謝秀婉、林君婷、林怡妘（原名林君怡）、林君涵、林柄彰、林朝保、林銀線、甘水田、林春蘭（原名林伶緄）、林春美、林寶珠、林建志、林宜庭、林鎡叡、黃美順均未於言詞辯論期日到庭，亦均未提出書狀為任何陳述或答辯。

(二)被告林金海則以：

長信不動產估價師聯合事務所提出之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書），所認定找補予各共有人之金額，伊認為可採。

01 (三)被告林正達、林澄福則以：依原告分割方案，被告林正達、
02 林澄福須與部分共有人共有土地，並為新創設的共有關係，
03 然被告林正達、林澄福不願繼續維持共有關係，且該部分維
04 持共有，日後使用管理不易，客觀上對任一共有人經濟上並
05 無使用利益可言。況且被告林正達、林澄福受分配面積較原
06 持分面積短減，且未獲任何地價補償，被告林正達、林澄福
07 實難接受，另系爭土地日治時期業已鬮分，已生物權變動效
08 果，應認原告不得再請求裁判分割。

09 (四)被告林耀昇則以：被告林繪炫原本的土地僅有十幾坪，但原
10 告所提出之分割方案卻使被告林繪炫可以分得40幾坪土地，
11 故伊不同意原告所提出之分割方案。

12 (五)被告林繪炫則以：

13 系爭土地（重測前牛稠子段128地號）為原、被告等人之林
14 家祖先所遺留之祖產（見卷一第391頁附表），且當時林家
15 九房兄弟早已於昭和18年（即民國32年）10月31日在他人見
16 證之下訂立鬮本乙紙（下稱系爭鬮本），將系爭地號土地予
17 以分配。台灣在日據時期，以鬮分方式分析家產，意在消滅
18 共有關係，應具協議分割效力。而依當時日本民法第176條
19 規定，物權之取得於雙方當事人意思表示一致時，即生物權
20 移轉之效力，不以登記為生效要件。故鬮分之當事人於鬮分
21 有效分割完畢時，各就其應得部分已成為單獨所有人，縱於
22 光復後土地登記簿仍為共有之登記，不符真實情形，僅生相
23 互間得否請求對方將自己應得部分移轉與己之問題，要不得
24 更為裁判分割之請割訴訟之必要，故原告所提本件訴訟，顯
25 與法不合，應予駁回。另本件原告起訴日期與系爭估價報告
26 書鑑價日期兩者日期相差1年多，產生明顯之價格差異，系
27 爭估價報告書鑑定價格有誤不得作為找補之依據。

28 (六)被告林進德則以：不同意原告的分割方案，但如果價格好，
29 也是可以賣。

30 三、兩造不爭執事項：

31 (一)系爭土地、面積1,235.17平方公尺，現各共有人應有部分如

附表1所示。

(二)系爭土地，其中1.原公同共有36分之1之公同共有人即被告林柄彰、林朝保、林銀線、甘水田、林春蘭、林春美、林寶珠等共7人，業經本院110年度家繼簡字第19號判決分割遺產為分別共有，並已辦理登記完畢。後林銀線、甘水田、林春蘭（原名林伶縢）、林春美、林寶珠業已將其應有部分出賣。2.被告林協興、林村明、林冠舜、林謝秀婉、林宥均（原名林君豪）、林君婷、林怡妘（原名林君怡）、林君涵、林銀線、甘水田、林春蘭（原名林伶縢）、林春美、林寶珠、林建志、林宜庭等共15人已非現所有權人，其等已將其應有部分出賣，現共有人為林鉉叡，應有部分3024分之919；黃美順，應有部分3024分之919。

(三)本件林鉉叡及黃美順業經本院於112年7月19日裁定為林協興、林村明、林冠舜、林謝秀婉、林宥均（原名林君豪）、林君婷、林怡妘（原名林君怡）、林君涵、林銀線、甘水田、林春蘭（原名林伶縢）、林春美、林寶珠、林建志、林宜庭之承當訴訟人。

四、得心證之理由：

(一)按各共有人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；又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，以裁判而為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。查系爭土地係兩造分別共有，各土地共有人應有部分如附表一所示，有土地建物查詢資料在卷可稽。又系爭土地查無因物之使用目的不能分割之情事。被告林繪炫主張依據系爭鬮本之約定，當時林家九房兄弟早已於日治時代於他人見證之下訂立系爭鬮本，將系爭地號土地予以分配，原告應受系爭鬮本之拘束不得再行主張分割系爭土地等情。為原告所否認。惟觀諸系爭鬮本記載：……台南州新豐郡仁德庄牛稠子壹式八番（新厝）別圖指定番號應得各房管理以上別圖第壹號公廳第

01 式號林清標第參號林清泉第四號林清木第五號林清順第六號
02 林清安第七號林清祈第八號林清風第拾號林炎火第九號祖母
03 居住祖母年終之時式房林清泉應得管理等情，有系爭圖本附
04 卷可查（見卷一第57頁）。上開系爭圖本乃針對新厝（即台
05 南州新豐郡仁德庄牛稠子壹式八番）所為之約定，且系爭圖
06 本其後亦有檢附新厝之略圖（見卷一第65頁），顯見系爭圖
07 本並無針對系爭土地有任何之約定等情無訛。是以，被告林
08 繪炫抗辯原告應受系爭圖分書之拘束，不得再行主張分割系
09 爭土地，係屬無據，自非可採。

10 (二)次按法院定共有物分割之方法，應斟酌共有人之利害關係、
11 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
12 （最高法院69年度台上字第3100號、81年度台上字第16號判
13 決參照）。又依民法第824 條第3項之規定分割方法為以原
14 物分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受
15 分配者，固得以金錢補償之。所謂共有人不能按其應有部分
16 受分配，應指如按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之
17 利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用、符
18 合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。經查：

19 1.系爭土地，地目建，面積1235.17平方公尺，系爭土地南側
20 臨臺南市仁德區成功一街133巷道路，東北角臨臺南市仁德
21 區保華路265巷道路，系爭土地中間坐落磚造三合院1棟（門
22 牌號碼為臺南市○○區○○○街000巷00號）；系爭土地東
23 南邊坐落名為「玉旨佛祖壇」水泥磚造平房1棟，其旁連接1
24 棟鐵皮屋；系爭土地西南側坐落水泥磚造鐵皮屋頂平房1
25 棟；系爭土地東側坐落磚造平房1棟（門牌號碼為牛稠子184
26 號）；系爭土地東北側坐落三層樓鋼筋水泥房屋1棟（門牌
27 號碼為臺南市○○區○○路000巷00號），其旁連接1棟磚造
28 平房等情，業經本院勘驗明確，有本院勘驗筆錄及現況照片
29 附卷可稽（見卷一第101頁至第113頁）。

30 2.原告所提出如附圖之分割方案，係參酌各筆建物坐落於系爭
31 土地之位置，所為之土地分割，使各建物分歸於部分共有人

所有，被告林繪炫單獨取得三層樓鋼筋水泥房屋1棟（門牌號碼為臺南市○○區○○路000巷00號建物之土地坐落位置。系爭土地上皆建有房屋使用中，且其房屋狀況尚屬良好，業經本院履勘現場勘驗明確，該房屋應均可再使用，且可使各共有人所分得之土地均面臨道路不會成為袋地，又不會過於細分土地。雖被告林繪炫分割後取得之土地面積，較分割前之土地面積為多，然此乃考量門牌號碼為臺南市○○區○○路000巷00號建物之坐落面積而為之分割，且原告雖分得較原應有部分為多之土地，然對於其餘被告不能按其應有部分受分配，業經本院送請專業不動產估價師鑑價，使各共有人以金錢各為找補，以期公平。故本院認依附圖之分割方案為分割，除可保留建物之經濟價值、維護建物使用人之安居生活外，亦可避免日後可能衍生之拆屋還地訴訟或強制執行程序之爭議，應屬適當之分割方法，而可採憑。

(三)另按以原物為分配時，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。按共有物之分割，如依原物按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應以原物之總價值，按各共有人應有部分算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對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。而訴之有無理由，應依事實審言詞辯論終結時之狀態決之，各共有人依原物按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，各共有人實際分得部分之價值，自應以言詞辯論終結時之狀態為其基準（最高法院108年台上字第60號判決可資參照）。經查：

1.系爭土地依如附圖所示之分割方案予以分割，有部分共有人所分得土地價值之比例與其應有部分之比例未盡一致，揆諸前揭規定及說明，各共有人間自有互為補償之必要。又本院就各共有人於系爭土地分割後應為及應受補償之金額，經囑

01 託長信不動產估價師聯合事務所作成系爭估價報告書，經依
02 比較法、土地開發分析法等估價，其補償情形如系爭估價報
03 告書所載，此有該所檢附之系爭估價報告書可稽（本院外放
04 卷），經核該鑑定之參酌數據尚屬明確，鑑定並無何違反技
05 術法規或與經驗法則相違背之情事，認共有人間應互相找補
06 之金額如附表三所示，應為可採。

07 2.被告林繪炫雖抗辯應以本件原告起訴時111年1月26日（見調
08 解卷第13頁）作為系爭土地鑑定價格之基準日，因系爭估價
09 報告書鑑定價格日期為112年8月31日，兩者日期相差1年
10 多，將產生明顯之價格差異。依系爭估價報告書所示，被告
11 林繪炫應找補之價格，約為每坪20萬元左右，與巨亨地政士
12 事務所於108年8月8日寄發之台南成功路郵局第1704存證信
13 函，系爭土地之買賣價格為每坪10萬元，兩者價格差距約1
14 倍，益證系爭估價報告所估算之價格不合理，故不應採認系
15 爭估價報告書等情。惟系爭土地於系爭估價報告書評估時即
16 112年8月31日之交易價格較本件言詞辯論終結之日為近，揆
17 諸前開說明，應採為本件計算系爭土地價格之基準日，被告
18 林繪炫抗辯應以起訴時即111年1月26日為價格基準日，並非
19 可採。

20 (四)又應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而
21 受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質
22 人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加
23 共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，
24 民法第824條之1第2項定有明文。被告林繪炫將其就系爭土
25 地應有部分1/36經設定抵押權予訴外人戴秀蓁，惟戴秀蓁經
26 本院告知訴訟，並未聲明參加訴訟或有所陳述，依前開規
27 定，系爭土地分割後，戴秀蓁對系爭土地之抵押權，自應移
28 存於提供系爭土地設定抵押權予戴秀蓁之抵押人即被告林繪
29 炫分得之土地，併此敘明。

30 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
31 亦無不為分割之約定，然迄未能達成協議分割，從而，原告

01 本於共有人之地位，起訴請求分割系爭土地，即屬有據。本
02 院審酌系爭土地其上房屋之坐落情況，暨考量共有人之意願
03 及利益，認將系爭土地如附圖所示之分割方式為之，符合土
04 地整體之經濟效用及共有人全體之利益，應屬適當而公允，
05 爰判決如主文第1項所示。

06 六、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
07 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
08 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本
09 院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有利，僅
10 由被告負擔訴訟費用顯失公平，再參以兩造就系爭土地之應
11 有部分之比例，諭知訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論述，附此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
17 民事第一庭 法 官 葉淑儀

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
21 訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
23 書記官 陳淑芬
24

附表一：

編號	姓名	應有部分比例即訴訟 費用應分擔之比例
1	林金海	1/36
2	林正達	1/36

3	林美珠	1/18
4	林澄福	1/36
5	林耀昇	1/72
6	林耀滢	1/72
7	林子堯	1/72
8	林子翔	1/72
9	林老財	1/36
10	林繪炫	1/36
11	林春宇	1/18
12	林君惠	5/216
13	林柄彰	1/252
14	林朝保	1/252
15	林進德	1/18
16	林鉉叡	919/3024

01

17	黃美順	919/3024
----	-----	----------

02

附表二：分割後之比例								
A			B			C		
編號	共有人	應有部分	編號	共有人	應有部分	編號	共有人	應有部分
1	林繪炫	全部	1	林金海	14/144	1	林君惠	70/2076
			2	林美珠	28/144	2	林鉉叡	919/2076
			3	林耀昇	7/144	3	黃美順	919/2076
			4	林耀澄	7/144	4	林正達	84/2076
			5	林子堯	7/144	5	林澄福	84/2076
			6	林子翔	7/144			
			7	林老財	14/144			
			8	林春宇	28/144			
			9	林柄彰	2/144			
			10	林朝保	2/144			
			11	林進德	28/144			

03

附表三

編號	應受補償人	應補償人林繪炫應補償之金額(新臺幣)
1	林金海	562,056元
2	林美珠	1,124,113元
3	林耀昇	281,028元
4	林耀濬	281,028元
5	林子堯	281,028元
6	林子翔	281,028元
7	林老財	562,056元
8	林春宇	1,124,113元
9	林柄彰	80,294元
10	林朝保	80,294元
11	林進德	1,124,113元
12	林君惠	5,022元
13	林鎡叡	65,944元

14	黃美順	65,944元
15	林正達	6,028元
16	林澄福	6,028元
合計		5,930,117元