

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第764號

原告 蘇澄未
訴訟代理人 鄭世賢律師
被告 蘇永吉

蘇陳秀春

兼上一人
訴訟代理人 蘇猷珽

蘇贊元

蘇啓東

兼上一人
訴訟代理人 蘇榮裕

被告 吳昆霖

吳明利

吳麗環

陳惠美

01 0000000000000000
02 陳淑英
03 0000000000000000
04 陳素芬
05 0000000000000000
06 陳清芳
07 0000000000000000
08 陳昭蓉
09 0000000000000000
10 0000000000000000
11 陳俊良
12 0000000000000000
13 陳俊榮
14 0000000000000000
15 陳蘇燕玉
16 0000000000000000
17 黃蘇燕治
18 0000000000000000
19 蘇文祥
20 0000000000000000
21 0000000000000000
22 訴訟代理人 蘇智瑋
23 蘇炳旭
24 被 告 盧小玲
25 0000000000000000
26 蘇立家
27 0000000000000000
28 兼上二人
29 共 同
30 訴訟代理人 蘇立凱
31 0000000000000000

01 被 告 蘇寶堂

02 0000000000000000
03 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國111年12月7日
04 言詞辯論終結，判決如下：

05 主 文

06 一、被告吳昆霖、吳明利、吳麗環、陳惠美、陳淑英、陳素芬、
07 陳清芳、陳昭蓉、陳俊良、陳俊榮、陳蘇燕玉、黃蘇燕治、
08 蘇文祥、盧小玲、蘇立凱、蘇立家、蘇寶堂應就被繼承人蘇
09 全所有坐落臺南市○○區○○○段000地號土地所有權應有
10 部分3分之1辦理繼承登記。

11 二、兩造共有坐落臺南市○○區○○○段000地號土地，面積1,4
12 51.75平方公尺，分割如附圖三即臺南市白河地政事務所民
13 國111年5月2日土地複丈成果圖所示：編號甲部分，面積18
14 1.47平方公尺，分歸被告蘇榮裕取得；編號乙部分，面積18
15 1.47平方公尺，分歸被告蘇啓東取得；編號丙部分，面積36
16 2.94平方公尺，分歸原告取得；編號丁部分，面積483.91平
17 方公尺，分歸被告吳昆霖、吳明利、吳麗環、陳惠美、陳淑
18 英、陳素芬、陳清芳、陳昭蓉、陳俊良、陳俊榮、陳蘇燕
19 玉、黃蘇燕治、蘇文祥、盧小玲、蘇立凱、蘇立家、蘇寶堂
20 取得並維持公同共有；編號戊部分，面積120.98平方公尺，
21 分歸被告蘇永吉取得；編號己部分，面積40.33平方公尺，
22 分歸被告蘇贊元取得；編號庚部分，面積80.65平方公尺，
23 分歸被告蘇猷珽、蘇陳秀春共同取得，應有部分各二分之
24 一。

25 三、被告蘇澄未、蘇永吉、蘇猷珽、蘇陳秀春應各依附表二所示
26 之金額，補償被告蘇榮裕、蘇啓東、吳昆霖、吳明利、吳麗
27 環、陳惠美、陳淑英、陳素芬、陳清芳、陳昭蓉、陳俊良、
28 陳俊榮、陳蘇燕玉、黃蘇燕治、蘇文祥、盧小玲、蘇立凱、
29 蘇立家、蘇寶堂、蘇贊元。

30 四、訴訟費用新臺幣70,087元，由兩造按附表一「訴訟費用負擔
31 比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、除被告蘇文祥外，其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，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。

二、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：(一)權利人同意分割。(二)權利人已參加共有物分割訴訟。(三)權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項定有明文。經查：臺南市○○區○○○段000地號土地(下稱系爭土地)之抵押權人為新記股份有限公司(設定義務人為共有人蘇全，嗣後由被告吳昆霖、吳明利、吳麗環、陳惠美、陳淑英、陳素芬、陳清芳、陳昭蓉、陳俊良、陳俊榮、陳蘇燕玉、黃蘇燕治、蘇文祥、盧小玲、蘇立凱、蘇立家、蘇寶堂所繼承，下稱被告吳昆霖等人)，有土地登記第一類謄本附卷可考。前開抵押權人經本院合法通知未於言詞辯論期日到場參加訴訟(本院卷二第69-86頁)，參照前揭規定，其抵押權僅轉載於抵押人即被告吳昆霖等人所分得之部分，附此敘明。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

(一)系爭土地為兩造所共有，應有部分各如附表一所示，因系爭土地原共有人蘇全已於民國77年9月21日死亡，蘇全所有之應有部分應由被告吳昆霖等人所繼承，惟上開繼承人迄今未就前揭土地應有部分辦理繼承登記，爰請求渠等應就自被繼承人蘇全處所繼承系爭土地之應有部分辦理繼承登記。

(二)兩造就系爭土地間並無不分割之約定，且依其使用目的，亦無不能分割之情事，惟兩造間就系爭土地無法達成分割之協議。又系爭土地上現有如臺南市白河地政事務所110年10月15日土地複丈成果圖(下稱附圖一)所示之未辦理保存登記建物，現分別由被告蘇永吉、蘇文祥、蘇啓東及蘇全之繼承

人占有使用。而被告蘇永吉所提分割方案即如臺南市白河地政事務所111年5月2日土地複丈成果圖（下稱附圖三）所示，將其中編號甲部分，面積181.47平方公尺，分歸被告蘇榮裕取得；編號乙部分，面積181.47平方公尺，分歸被告蘇啓東取得；編號丙部分，面積362.94平方公尺，分歸原告取得；編號丁部分，面積483.91平方公尺，分歸原共有人蘇全之繼承人即被告吳昆霖等人取得並維持公同共有；編號戊部分，面積120.98平方公尺，分歸被告蘇永吉取得；編號己部分，面積40.33平方公尺，分歸被告蘇贊元取得；編號庚部分，面積80.65平方公尺，分歸被告蘇猷珽、蘇陳秀春共同取得，應有部分各二分之一維持共有，係考量上開建物之使用現況，符合大多數共有人之利益，應為可採之方案。爰依民法第823條第1項之規定，求為判命如主文所示之判決等語。

三、被告則以：

(一)被告蘇永吉：系爭土地上如附圖一編號A所示平房（門牌號碼臺南市○○區○○里○○00號）為被告蘇永吉父親所建，現為被告蘇永吉居住使用；編號B、C、D所示三合院（門牌號碼臺南市○○區○○里○○00號）則為蘇全與其哥哥蘇朝所建，現由蘇全之繼承人居住、祭祀使用。而上開建物係於日治時期所建，雖無辦理分割登記，然興建時曾經兩造上一輩祖先協商各自管理使用，迄今已近百年，彼此間均未曾有爭議。又被告蘇文祥所提之分割方案，將使被告蘇永吉現居住使用之編號A平房遭拆除，不符合多數共有人希望分割後繼續保有原建物之意願。而被告蘇永吉所提出如附圖三所示之分割方案，則係考量上開建物之使用現況，並符合大多數共有人之利益；就分割後土地面積雖與各共有人原持分面積未能完全吻合，然各共有人若能就差異部分以金錢互為找補，可避免拆除建物所造成之損失，是被告蘇永吉所提之分割方案應為可採。

(二)被告蘇文祥：如附圖一編號B所示之三合院北側廂房為被告

蘇文祥出資修繕，現由被告蘇文祥居住使用，而被告蘇永吉所提出之分割方案會拆到上開房屋，且該分割方案將使蘇全之繼承人分配在土地的角落，未臨大馬路，而被告蘇文祥提之分割方案即臺南市白河地政事務所111年1月7日土地複丈成果圖(下稱附圖二)所示，將其中編號甲部分，面積181.47平方公尺，分歸被告蘇榮裕取得；編號乙部分，面積181.47平方公尺，分歸被告蘇啓東取得；編號丙部分，面積362.94平方公尺，分歸原告取得；編號丁部分，面積483.91平方公尺，分歸被告吳昆霖等人取得並維持共同共有；編號戊部分，面積120.98平方公尺，分歸被告蘇永吉取得；編號己部分，面積40.33平方公尺，分歸被告蘇贊元取得；編號庚部分，面積80.65平方公尺，分歸被告蘇猷珽、蘇陳秀春取得，並按原應有部分比例維持共有，對各共有人較為公平。

(三)被告蘇陳秀春、蘇猷珽、蘇贊元：同意被告蘇永吉所提如附圖三所示之分割方案。

(四)被告蘇啓東、蘇榮裕、盧小玲、蘇立凱、蘇立家：同意被告蘇文祥所提如附圖二所示之分割方案。

(五)其餘被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由：

(一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物，惟於提起分割共有物之訴，合併請求繼承人應先辦理繼承登記，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違。查系爭土地原共有人蘇全於77年9月21日死，其繼承人及再轉繼承人即被告吳昆霖等人，迄今未辦理繼承登記等情，有系爭土地登記資料、蘇全之繼承系統表、除戶謄本、繼承人之戶籍謄本等資料在卷可

01 稽（營調卷第53-126頁）。揆諸前開說明，原告請求被告吳
02 昆霖等人應就被繼承人蘇全共有系爭土地之應有部分3分之1
03 辦理繼承登記，自屬有據，應予准許，爰判決如主文第一項
04 所示。

05 (二)又各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
06 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
07 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查：系爭土地之面
08 積及兩造應有部分各如附表一所示，使用分區為鄉村區，使
09 用地類別為乙種建築用地等情，有系爭土地第一類登記謄本
10 在卷可稽（見估價報告附件）；兩造並不爭執系爭土地未定
11 有不分割之特約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，且
12 就分割之方法不能為一致之協議。從而，原告請求分割系爭
13 土地，洵屬有據，應予准許。

14 (三)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
15 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
16 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
17 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
18 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
19 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
20 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
21 有人，民法第824條第1、2項定有明文。又法院定共有物分
22 割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意
23 願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利
24 益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台
25 上字第724號判決可資參照）。經查：

26 1.系爭土地呈梯形、形狀尚稱方正，西邊臨南99鄉道，北邊臨
27 既成柏油巷道（寬約4米），東邊、南邊則與他人土地相
28 鄰；東北角部分有附圖一編號A之木磚造一層平房，現由被
29 告蘇永吉居住使用；東側部分則有附圖一編號B、C、D組成
30 之磚木造三合院，其中編號B之北側廂房現由被告蘇文祥居
31 住使用、編號C之南側廂房由被告蘇啓東居住使用，編號D之

01 神明公廳則由蘇全之繼承人、被告蘇啓東作為蘇家同宗祭祀
02 使用等情，業經本院會同兩造及臺南市白河地政事務所至現
03 場勘測屬實，並製有勘驗測量筆錄、現場圖、現場照片、空
04 照圖及土地複丈成果圖在卷足稽（見本院卷一第147-162、1
05 66頁），應可認定。

06 2.本件因原告於本院審理過程同意改採被告蘇永吉之分割方
07 案，爰綜合比較被告蘇永吉、蘇文祥所提之分割方案優劣如
08 下：

09 ①查被告蘇永吉、蘇文祥各自所提之分割方案，均將系爭土地
10 區分為七個區塊，僅被告吳昆霖等人因尚未辦理繼承登記、
11 被告蘇獻琹、蘇陳秀春則依照其等意願繼續保持共有外，其
12 他共有人均單獨取得分割後之土地，且兩案就被告蘇榮裕、
13 蘇啓東、蘇澄未三人所分配之土地位置、形狀及面積均相
14 同，無論本院採取何種方案，對上開被告均無影響，故審酌
15 本件最適合之分割方案時可無需再將上開被告之意願特別列
16 入考量。又兩案中就被告吳昆霖等人、蘇永吉、蘇贊元、蘇
17 獻琹、蘇陳秀春等人所分配之土地面積亦為相同，主要差異
18 點在於土地形狀及分配位置有差異。

19 ②就被告蘇文祥所提之分割方案，係先將系爭土地最北側由西
20 往東方式分割為三份，分別由被告蘇永吉取得編號戊部分土
21 地、被告蘇贊元取得編號己部分土地、被告蘇獻琹、蘇陳秀
22 春共同取得編號庚部分土地，再由被告吳昆霖等人取得土地
23 中編號丁部分土地。該分割方案雖符合被告吳昆霖等人分得
24 土地緊鄰南99鄉道之意願，惟該案亦將現由被告蘇永吉使用
25 如附表一編號A平房所在基地一分為二，將導致上開房屋日
26 後遭拆除而無法繼續使用，違反被告蘇永吉想保留房屋之意
27 願，且該分割方案被告蘇贊元所分得編號己部分、被告蘇獻
28 琹、蘇陳秀春共同分得編號庚部分，除均未臨南99鄉道外，
29 更將造成被告蘇獻琹、蘇陳秀春所分得之土地呈現狹長之倒
30 三角形，較不利於該部分土地之整體利用及經濟效益。又被
31 告蘇文祥另稱如採被告蘇永吉所提之分割方案日後將會拆到

其現居住使用之附圖一編號B之三合院北側廂房云云，惟上開建物不論採被告蘇永吉或被告蘇文祥之分割方案，均有部分構造會占用到他共有人分得之土地，是縱使採取被告蘇文祥之分割方案，上開房屋日後仍有遭拆除之風險。

③而被告蘇永吉所提之分割方案，則係將系爭土地西北角部分由北向南方式分割為三份，依序由被告蘇猷珽、蘇陳秀春共同取得編號庚部分土地、被告蘇贊元取得編號己部分土地、被告蘇永吉取得編號戊部分土地，系爭土地東北角編號丁部分則分歸由被告吳昆霖等人取得，大致依照目前兩造使用現況及建物坐落基地範圍為分割，符合兩造想保留各自原有建物之意願，且兩造分得之土地尚稱方正完整，亦均臨路，不論在建築利用，或就通行便利而言，均能發揮經濟效益。而該分割方案雖將被告蘇永吉所有附圖一編號A平房後方之浴室、廁所、雞舍部分所占用之土地分歸被告吳昆霖等人取得，然被告蘇永吉於本院審理中自陳可將上開建物部分贈與被告吳昆霖等人，或日後協助拆除（本院卷一第406頁），且該分割方案亦為原告及被告蘇陳秀春、蘇猷珽、蘇贊元所同意。綜上，本院審酌系爭土地之使用現況、未來利用可能性及完整性、經濟價值、兩造應有部分比例、分割意願、全體共有人之利益等因素，認採被告蘇永吉所提之方案分割系爭土地，最符合全體共有人之經濟利益，應屬公平適宜，爰判決如主文第二項所示。

(四)又以原物為分配時，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。而共有物之原物分割，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（最高法院85年度台上字第2676號判決意旨參照）。經查：被告蘇永吉所提之分割方案，兩造受分配之土地，依地形、臨路情形、道路寬度等因素，價值並非全然相同。經本院委託聖儀不動產估價師事務所鑑定結果，經該事務所進行產權、一般因素、區域因素、個別因素分析，並採用比較法及土地開發分析法以加權平均法推估比準地價格，復以比準地價格為基礎，考量個別條件差異程度，進行調整、修正推估而得各筆土地之價格，據以計算差額找補，製有估價報告書可憑，兩造就本件分割方案之相互補償金額，鑑定如附表二所載（即前開估價報告書第66-72頁所示），上開鑑價過程尚屬客觀詳實、專業公允，其鑑定亦無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事等其他一切情狀，認上開鑑定報告，應堪採信，爰判決如主文第三項所示。

(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，本院審酌系爭土地之使用現況、位置、兩造分割之利益及意願等一切情狀，認如附圖三所示之分割方案符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方法。從而，原告起訴請求就系爭土地予以分割，即屬正當，應予准許，本院據此准分割系爭土地如附圖三所示分割方案。又因分割後有部分共有人分得之土地位置、價值不及原應有部分，故應依附表二所示之應提供補償人應各補償如附表二所示之金額予各應受補償人。

五、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；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第80條之1、第87條第1項分別定有明文。系爭土地因兩造無法自行協議完成分割程序，依前開說明，本院認本件訴訟費用70,087元（即第一審裁判費22,087元、不動產估價鑑定費40,000元、複丈費及建物測量

費共8,000元），應由兩造依分割前應有部分比例負擔為適當，爰判決如主文第四項所示。

六、爰依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第87條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 21 日
民事第四庭 法 官 曾仁勇

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 111 年 12 月 21 日
書記官 顏珊嫻

附表一：共有人應有部分比例表及訴訟費用負擔比例表

分割土地範圍：臺南市○○區○○○段000地號 (面積：1,451.75平方公尺)		
編號	共有人	應有部分 (即訴訟費用分擔額)
1	吳昆霖、吳明利、吳麗環、陳惠美、陳淑英、陳素芬、陳清芳、陳昭蓉、陳俊良、陳俊榮、陳蘇燕玉、黃蘇燕治、蘇文祥、盧小玲、蘇立凱、蘇立家、蘇寶堂	公同共有3分之1
2	蘇永吉	36分之3
3	蘇澄未	4分之1
4	蘇陳秀春	36分之1
5	蘇猷珽	36分之1
6	蘇贊元	36分之1
7	蘇榮裕	8分之1
8	蘇啓東	8分之1

01 附表二：補償金額表（單位：新臺幣）

02

受補償 應 人 補償人	蘇榮裕	蘇啓東	吳昆霖、吳明利、吳麗環、陳惠美、陳淑英、陳素芬、陳清芳、陳昭蓉、陳俊良、陳俊榮、陳蘇燕玉、黃蘇燕治、蘇文祥、盧小玲、蘇立凱、蘇立家、蘇寶堂	蘇贊元	合計
蘇澄未	2,760元	2,760元	40,893元	6,186元	52,599元
蘇永吉	2,106元	2,106元	31,220元	4,724元	40,156元
蘇獻珽	1,294元	1,294元	19,173元	2,900元	24,661元
蘇陳秀春	1,294元	1,294元	19,173元	2,900元	24,661元
合計	7,454元	7,454元	110,459元	16,710元	142,077元