

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第921號

原告 黃美惠
訴訟代理人 蔡麗珠律師
江信賢律師
蘇榕芝律師
林宜嫻律師

被告 鍾崑山

訴訟代理人 鍾盟賢

被告 柳春月

鍾博全

鍾明志

鍾宜君

兼前三人共同

訴訟代理人 李秀齡

被告 盧進財

盧文欽

盧育晟

頂丰開發有限公司

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 法定代理人 李文灝

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 被 告 李銘彥

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 前五人共同

10 訴訟代理人 許泓琮律師

11 被 告 鉅坤投資股份有限公司

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 法定代理人 曾仲國

16 訴訟代理人 黃玉芬

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 被 告 莊福昌

21 0000000000000000

22 王莊玉春

23 0000000000000000

24 莊玉霞

25 0000000000000000

26 盧美珍

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 蔡仁輪

31 0000000000000000

01 蔡王寶蘭

02 0000000000000000

03 蔡西田

04 0000000000000000

05 蔡志珉

06 0000000000000000

07 蔡秀美

08 0000000000000000

09 蔡秀玲

10 0000000000000000

11 蔡和春

12 0000000000000000

13 蔡寶珠

14 0000000000000000

15 蔡寶琴

16 0000000000000000

17 莊來受

18 0000000000000000

19 林莊金霞

20 0000000000000000

21 財政部國有財產署南區分署即盧石頭之遺產管理人

22 0000000000000000

23 法定代理人 黃莉莉

24 訴訟代理人 黃耀光

25 吳凡恩

26 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28
27 日言詞辯論終結，判決如下：

28 主 文

29 一、被告莊福昌、王莊玉春、莊玉霞、盧美珍、蔡仁輪、蔡王寶
30 蘭、蔡西田、蔡志珉、蔡秀美、蔡秀玲、蔡和春、蔡寶珠、
31 蔡寶琴、莊來受、林莊金霞應就被繼承人盧進生所有坐落臺

01 南市○○區○○段000地號土地所有權應有部分192分之24辦
02 理繼承登記。

03 二、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，面積1,40
04 9.88平方公尺，分割如附圖二即臺南市歸仁地政事務所民國
05 111年2月22日土地複丈成果圖所示：編號A部分，面積1,11
06 0.24平方公尺，分歸原告、被告鉅坤投資股份有限公司取
07 得，並按應有部分各112188分之43163、112188分之69025保
08 持共有；編號B部分，面積226.12平方公尺，分歸被告柳春
09 月取得；編號C部分，面積18.59平方公尺，分歸被告鍾崑山
10 取得；編號D部分，面積54.93平方公尺，分歸被告李秀齡、
11 鍾博全、鍾明志、鍾宜君取得，並按應有部分各4分之1保持
12 共有。

13 三、原告、被告鉅坤投資股份有限公司、柳春月、李秀齡、鍾博
14 全、鍾明志、鍾宜君應各依附表二所示之金額，補償被告鍾
15 崑山、盧進財、盧文欽、盧育晟、頂丰開發有限公司、李銘
16 彥、財政部國有財產署南區分署即盧石頭之遺產管理人、莊
17 福昌、王莊玉春、莊玉霞、盧美珍、蔡仁輪、蔡王寶蘭、蔡
18 西田、蔡志珉、蔡秀美、蔡秀玲、蔡和春、蔡寶珠、蔡寶
19 琴、莊來受、林莊金霞。

20 四、訴訟費用新臺幣81,173元，由兩造按附表一「訴訟費用負擔
21 比例」欄所示比例負擔。

22 事實及理由

23 壹、程序事項：

24 本件除被告鍾崑山、柳春月、鍾博全、鍾明志、鍾宜君、李
25 秀齡、盧進財、盧文欽、盧育晟、頂丰開發有限公司、李銘
26 彥外，其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核
27 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由
28 其一造辯論而為判決。

29 貳、實體事項：

30 一、原告起訴主張：

31 (一)臺南市○○區○○段○○000地號（下稱系爭土地）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盧進生已於民國65年1月2日死亡，盧進生所有之應有部分應由被告莊福昌、王莊玉春、莊玉霞、盧美珍、蔡仁輪、蔡王寶蘭、蔡西田、蔡志珉、蔡秀美、蔡秀玲、蔡和春、蔡寶珠、蔡寶琴、莊來受、林莊金霞等人（下稱被告莊福昌等人）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盧進生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，原告自得請求分割系爭土地。又系爭土地上有被告柳春月所有並由其居住○○○○段000○號即門牌號碼臺南市○○區○○路0段0000巷0號之透天厝1棟；被告鉅坤投資股份有限公司（下稱鉅坤公司）與訴外人陳維楨共有之門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷0號、7號之未保存登記1層磚造平房2棟，坐落位置及面積如臺南市歸仁地政事務所110年10月8日土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示。而原告所提分割方案即臺南市歸仁地政事務所111年2月22日土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示，將編號A部分，面積1,110.24平方公尺，分歸原告、鉅坤公司共同取得，並按應有部分各112188分之43163、112188分之69025保持共有；編號B部分，面積226.12平方公尺，分歸被告柳春月取得；編號C部分，面積18.59平方公尺，分歸被告鍾崑山取得；編號D部分，面積54.93平方公尺，分歸被告李秀齡、鍾博全、鍾明志、鍾宜君共同取得，並按應有部分各4分之1保持共有，並由上開共有人以金錢補償未分得土地之其餘共有人，係考量上開土地之使用現況，符合大多數共有人之利益，應為可採之方案，爰依民法第823條規定提起本訴。

(三)並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告則以：

(一)被告鍾崑山、鍾博全、鍾明志、鍾宜君、李秀齡、鉅坤公

司：同意原告所提如附圖二所示之分割方案。

(二)被告柳春月：同意原告所提如附圖二所示之分割方案。系爭房屋是我跟前屋主買的，我在裡面已經住了30幾年了，希望可以依原告方案分割，將房屋南側空地分給我，我願意以金錢找補其他共有人。

(三)被告盧進財、盧文欽、盧育晟、頂丰開發有限公司（下稱頂丰公司）、李銘彥：同意分割系爭土地，不同意原告所提之分割方案，若能將系爭土地整筆變價分割，透過公眾競標之方式，使系爭土地價值能在自由市場競爭下最大化，有意願購買土地之共有人亦能取得優先承買機會，反較有利於各共有人。若無法採取變價分割方式，被告頂丰公司希望分得編號A所示土地。

三、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盧進生於00年0月0日死，其繼承人及再轉繼承人即被告莊福昌等人，迄今未辦理繼承登記等情，有系爭土地登記資料、盧進生之繼承系統表、除戶謄本、繼承人之戶籍謄本等資料在卷可稽（南司調卷第81-89、147-206頁）。揆諸前開說明，原告請求被告莊福昌等人應就被繼承人盧進生共有系爭土地之應有部分192分之24辦理繼承登記，自屬有據，應予准許，爰判決如主文第一項所示。

(二)又各共有人，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。經查：系爭土地之面

01 積及兩造應有部分各如附表一所示，使用分區及地類均為空
02 白等情，有系爭土地第一類登記謄本在卷可稽（見估價報告
03 附件）；兩造並不爭執系爭土地未定有不分割之特約，亦無
04 因物之使用目的不能分割之情形，且就分割之方法不能為一
05 致之協議。從而，原告請求分割系爭土地，洵屬有據，應予
06 准許。

07 (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
08 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
09 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
10 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
11 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
12 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
13 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
14 有人，民法第824條第1、2項定有明文。又分割共有物，究
15 以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不
16 受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之
17 性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物
18 分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人。所謂原
19 物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物
20 分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖
21 非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用
22 是（最高法院98年度台上字第223號判決意旨）。經查：

23 1.系爭土地呈南北較為狹長之不規則長方形，東西兩側鄰接他
24 人土地；北側臨仁德區中正路段1034巷，南側臨中正路2段9
25 94巷，並可藉由上開到路通往更西側之中正路。土地北側部
26 分有附圖一編號甲之2層磚造加蓋鐵皮透天厝，現由被告柳
27 春月居住使用；南側部分則有如附圖一編號乙、丙、丁之未
28 保存登記建物3棟，其中編號乙之1層磚造平房為被告鉅坤公
29 司所有、編號丙之1層磚造平房則為被告鉅坤公司與訴外人
30 陳維楨共有，並與編號丁之事實上處分權人不明之磚造蓋瓦
31 平房相連，現均無人使用等情，業經本院會同兩造及臺南市

01 歸仁地政事務所至現場勘測屬實，並製有勘驗測量筆錄、現
02 場圖、現場照片、空照圖及土地複丈成果圖在卷足稽（見本
03 院卷一第137-164、175頁），應可認定。

04 2.查，系爭土地形狀為狹長之不規則長方形，面積為1,409.88
05 平方公尺，若全部以原物分配，將使部分共有人分得土地面
06 積過小，不利日後使用上之經濟利用價值。另被告盧進財、
07 盧文欽、盧育晟、頂丰公司、李銘彥雖主張將系爭土地以全
08 部變價分割方式，將所得價金分配予各共有人，對兩造較為
09 有利云云，然系爭土地尚有被告柳春月居住使用之2層磚造
10 加蓋鐵皮透天厝1棟，若將系爭土地採變價分割方式，將使
11 該建物日後有拆除之風險，不符合被告柳春月想保留其建物
12 之意願。而原告所提如附圖二所示之分割方案，將系爭土地
13 分成4部分，由原告及被告鉅坤公司共同取得系爭土地南側
14 編號A部分土地、被告柳春月取得系爭土地北側編號B部分土
15 地、被告鍾崑山取得編號C部分土地、被告鍾博全、鍾明
16 志、鍾宜君、李秀齡則共同取得編號D部分土地，其餘被告
17 則未分得土地。原告所主張之上開方案，將被告柳春月所有
18 之2層磚造加蓋鐵皮透天厝坐落系爭土地東北角編號B部分土
19 地分歸被告柳春月取得，除保留上開建物完整性，有利於該
20 建物繼續使用之經濟效益，符合被告柳春月想保留所有建物
21 之意願，且為被告鍾崑山、鍾博全、鍾明志、鍾宜君、李秀
22 齡、鉅坤公司、財政部國有財產署南區分署即盧石頭之遺產
23 管理人所同意，且該方案實際分得土地之共有人亦均表示願
24 以金錢補償未分得土地之其餘共有人。至被告頂丰公司雖主
25 張，希望取得附圖二編號A部分土地，然查被告頂丰公司持
26 分比例僅有19200分之45，且A部分土地上有被告鉅坤公司所
27 有如附圖一編號乙之磚造平房、被告鉅坤公司與訴外人陳維
28 楨共有編號丙之磚造平房各1棟，則若將A部分土地全部分歸
29 被告頂丰公司取得，除將造成各共有人間補償金額過大外，
30 日後亦將衍生拆屋還地之紛爭，實非適宜之方案。

31 3.綜上，本院斟酌兩造使用系爭土地之現況及位置、系爭土地

上建物使用情形及價值、應有部分比例所占之面積與到庭各
共有人之意願、分割後之經濟效用及公共利益等因素，認原
告所主張如附圖二所示分割方案，符合系爭土地分割之整體
效益及兼顧共有人全體之利益，尚稱公平允適，上開方案並
能避免系爭土地若全部以原物分配後，部分共有人所分得土
地過於破碎而有明顯減損利用價值之不利情形，爰採為本件
之分割方法，並依此將系爭土地分割為如主文第二項所示。

(四)另按原物為分配時，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：原告所提之分割方案，未完全按照各共有
人原有持分比例分配到相等之土地面積，經本院委託歐亞不
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54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，本院認上開鑑定報告，應堪採
信，爰判決如主文第三項所示。

(五)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：…(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項第3款定有明文。經查，訴外人即原告之信託登記委託人盧建元有就系爭土地應有部分192分之6設定抵押權予訴外人陳維楨，經本院依原告聲請而告知抵押權人且經收受送達在案乙節，有系爭土地登記謄本、送達證書在卷可參，然迄本院言詞辯論終結前，均未參加訴訟，揆諸前揭規定，受告知人陳維楨之抵押權於分割後僅轉載於原告分割後取得之土地上，併予敘明。

(六)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，認如附圖二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二所示分割方案。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。

四、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新臺幣(下同)81,173元(即第一審裁判費13,573元、不動產估價鑑定費60,000元、複丈費及建物測量費共7,600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。

五、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 112 年 1 月 11 日
民 事 第 四 庭 法 官 曾 仁 勇

01 以上正本證明與原本無異。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 112 年 1 月 11 日

07 書記官 顏珊嫻

08 附表一：共有人應有部分比例表及訴訟費用負擔比例表
09

分割土地範圍：臺南市○○區○○段000地號土地 (面積：1,409.88平方公尺)		
編號	共有人	應有部分 (即訴訟費用分擔額)
1	黃美惠	192分之6
2	財政部國有財產署南區分署即盧石頭之遺產管理人	192分之16
3	盧進生之繼承人即莊福昌、王莊玉春、莊玉霞、盧美珍、蔡仁輪、蔡王寶蘭、蔡西田、蔡志珉、蔡秀美、蔡秀玲、蔡和春、蔡寶珠、蔡寶琴、莊來受、林莊金霞	公同共有192分之24
4	鍾崑山	32分之1
5	盧進財	192分之8
6	柳春月	8分之1
7	李秀齡	128分之1
8	鍾博全	128分之1
9	鍾明志	128分之1
10	鍾宜君	128分之1
11	盧文欽	192分之4
12	盧育晟	19200分之310
13	鉅坤投資股份有限公司	96分之47

(續上頁)

01

14	頂丰開發有限公司	19200分之45
15	李銘彥	19200分之45

02

附表二：補償金額表（單位：新臺幣）

03

應補償 受 \ 人 補償人 \	黃美惠	鉅坤投 資股份 有限公 司	柳春月	李秀齡	鍾博全	鍾明志	鍾宜君	合計
鍾崑山	1,398,382	5,968	212,954	8,628	8,628	8,628	8,628	1,651,816
盧進財	2,416,519	10,313	368,001	14,910	14,910	14,910	14,910	2,854,473
盧文欽	1,208,053	5,156	183,969	7,454	7,454	7,454	7,454	1,426,994
盧育晟	936,170	3,995	142,566	5,776	5,776	5,776	5,776	1,105,835
頂丰開發有限公司	135,942	580	20,702	838	839	839	839	160,579
李銘彥	135,942	580	20,702	839	838	839	839	160,579
財政部國有財產署 南區分署即盧石頭 之遺產管理人	4,832,626	20,624	735,940	29,818	29,818	29,817	29,817	5,708,460
盧進生之繼承人即 莊福昌、王莊玉 春、莊玉霞、蔡仁 輪、蔡王寶蘭、蔡 西田、蔡志珉、蔡 秀美、蔡秀玲、蔡 和春、蔡寶珠、蔡 寶琴、林莊金霞、 盧美珍、莊來受	7,249,145	30,935	1,103,942	44,728	44,728	44,728	44,728	8,562,934
合計	18,312,779	78,151	2,788,776	112,991	112,991	112,991	112,991	21,631,670