

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1357號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 林俊良
訴訟代理人 王燕玲律師
複 代理人 郁旭華律師
被 告 何志強

何艷秋
何艷珍
何艷玲
何志清
歐陳春
歐敏惠
歐敏鶯

0000000000000000

歐敏足
歐敏莉
歐素玲
0000000000000000
歐素盡
歐元黃
歐素芬

上九人共同
訴訟代理人 黃重仁
被 告 林千佳

0000000000000000

鄭敏豐

上 一 人
訴訟代理人 鄭夙娟
被 告 鄭士林
鄭淑嬾

0000000000000000

01 謝阿綿
02 謝翠萍
03 謝政達
04 鄭禎訓

05 上 一 人

06 訴訟代理人 鄭禎媿

07 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年4月30日
08 言詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 如附表編號1-1至編號1-21所示被告應就被繼承人歐老守即林老
11 守所遺臺南市○○區○○○段000000000地號土地應有部分30分
12 之1辦理繼承登記如附表所示。

13 兩造共有臺南市○○區○○○段000000000地號土地應以原物分
14 配及金錢補償方式分割，即：臺南市○○區○○○段000000000
15 地號土地所有權全部由原告取得，原告則應分別補償如附表編號
16 1-1至編號1-21所示被告新臺幣捌萬肆仟零玖拾壹元（由附表編
17 號1-1至編號1-21所示被告維持共同共有）及被告鄭禎訓新臺幣
18 壹拾萬柒仟陸佰參拾陸元。

19 訴訟費用由原告負擔3000分之2772，由被告鄭禎訓負擔3000分之
20 128、餘由附表編號1-1至編號1-21所示被告連帶負擔。

21 事實及理由

22 壹、程序方面

23 一、原告起訴時漏載何豔玲即何蔣瑞香繼承人為共同被告，於訴
24 訟中具狀追加何豔玲為共同被告，核與民事訴訟法第255條
25 第1項但書第5款規定相符。原告以蘇瑞文為共同被告提起本
26 件訴訟（見調卷第15頁），嗣因蘇瑞文於昭和14年7月22日已
27 出養而非歐吳梅仔即將吳梅仔之繼承人，於訴訟中具狀撤回
28 對蘇瑞文之起訴（見院卷第188頁），核與民事訴訟法第262
29 條規定相符，視同未對蘇瑞文提起本件訴訟，合先敘明。

30 二、除被告歐陳春、歐敏惠、歐敏鶯、歐敏足、歐敏莉、歐素
31 玲、歐素盡、歐元黃、歐素芬到場外，其餘被告均未於最後

01 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情
02 形，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體方面

04 一、原告主張：臺南市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭
05 土地）為兩造共有如附表所示；系爭土地為道路用地，無法
06 細分或建築使用，相鄰原告所有同段198地號土地，部分面
07 積位於原告圍牆內，為原告出入通路，被告於系爭土地持分
08 甚小，故原告主張系爭土地由其單獨取得，再以金錢補償被
09 告，兼衡土地經濟利用效益及簡化共有人關係，應屬最妥適
10 分割方案；茲因部分被告尚未辦理繼承登記，依民法第823
11 條及第824條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項
12 至第2項所示。

13 二、被告鄭敏豐未為答辯聲明，僅稱：同意原告取得土地，再以
14 金錢補償，但希望不要用公告地價計算補償金額等語。

15 三、被告鄭士林未為答辯聲明，僅稱：同意以比較高的價格賣給
16 原告，希望取得金錢而非分得土地；希望可以將持分賣給原
17 告等語。

18 四、被告鄭淑變未為答辯聲明，僅稱：希望取得金錢而非分得土
19 地，擔心支付增值稅以後反而虧錢；對於分割無意見等語。

20 五、被告鄭禎訓未為答辯聲明，僅稱：希望可以換地，如果無法
21 換地，希望取得金錢而非分得土地；原告所敘補償單價，明
22 顯低於鄰地相似物件近期之實際市場行情等語。

23 六、被告歐陳春、歐敏惠、歐敏鶯、歐敏足、歐敏莉、歐素玲、
24 歐素盡、歐元黃、歐素芬則以：「被告林老守(即歐老守)係
25 於日據時期大正5年8月27日死亡……依當時之法規或習慣之
26 既定繼承人……已相繼亡故，林老守之遺產既定繼承人應由
27 歐輝琛、鄭歐彩霞及謝歐雪花三大家族繼承各三分之一……
28 蔣吳梅仔(即歐吳梅仔)之後改嫁之蔣家後人並無本案林老
29 守之遺產繼承權利，原告就此部分將蔣吳梅仔(即歐吳梅
30 仔)及其後人等並列為繼承之被告，顯有不適格……鑑定報
31 告書……被告認尚有缺漏不足之處……系爭土地為8米、10

01 米計畫道路之道路用地，且緊鄰同區段198、199、200地號
02 合併地之部分共同建築線內，系爭土地有其特定特殊性，然
03 鑑定書卻不以特定價格或特殊價格評估，卻以素地之正常價
04 格估價，顯有錯估疏漏之嫌……未考量前項所述容積移轉價
05 格利益問題進行精確評估本係鑑價缺失……區域內都是更新
06 大樓林立且不斷開發中……現存老舊透天厝跟隨國家都市更
07 新政策改建大樓行之必然，系爭土地結合鄰地建地容積移轉
08 勢在必行，估價師未就此部分情事列為特殊價格加以評估鑑
09 價，亦顯有不當缺失」（見院卷第303頁至第307頁）、「系
10 爭土地雖然是道路用地，但可以做其他妥善利用，未來也可
11 能變更用途，鑑價報告採取的方式對被告不利」（見院卷第
12 380頁）等語，資為抗辯。並聲明：「一、被告歐陳春、歐
13 敏惠、歐敏鶯、歐敏足、歐敏莉、歐素玲、歐素盡、歐元
14 黃、歐素芬等九人就被繼承人林老守（即老守）所有坐落台
15 南市○○區○○○段000地號、面積46.17平方公尺、權利範
16 圍三十分之一之土地，辦理每人各取得應有部分八百十分之
17 一繼承登記。二、原告訴請取得被告等繼承所有應有部分之
18 土地，應依公正合法之土地鑑價機構，應依三種以上評估方
19 式完全不同價格分析，計算結果較高者，從高計算補償金額
20 予所有土地共有人等被告」（見院卷第303頁）。

21 七、本院得心證理由

22 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但
23 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
24 此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
25 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人請求，命
26 為以原物分配於各共有人，但各共有均受原物之分配顯有
27 困難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分配時，如
28 共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以
29 金錢補償之；民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第3
30 項分別定有明文。不動產共有人死亡，他共有人請求分割共
31 有物時，為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分

01 割共有物之訴合併提起，請求該已歿共有人之繼承人辦理繼
02 承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共
03 有人分割共有之不動產，亦有最高法院70年度第2次民事庭
04 會議決定(二)決議要旨足資參照。

05 (二)系爭土地為兩造共有如附表所示，兩造不能協議決定如何分
06 割，無因使用目的或契約致不能分割等情，為兩造所不爭執
07 且有如附表所載資料在卷可佐，應堪認定。系爭土地為道路
08 用地，形狀為長條形，位於小新社區，寬度約42公尺，深度
09 約1.9公尺，地勢平坦，雙面臨路，面積與規劃潛力條件普
10 通，鄰地及使用現況稍劣，行政條件稍劣；如原告分割取得
11 系爭土地全部所有權，應由原告以新臺幣（下同）84,091元
12 補償如附表編號1-1至編號1-21所示被告，以107,636元補償
13 被告鄭禎訓，較為適當等事實，亦有估價報告書1份在卷可
14 稽，同堪認定。系爭土地為道路用地，面積僅有46.17平方
15 公尺，若被告均受原物分配，如附表編號1-1至編號1-21所
16 示被告所分得土地面積將僅約為1.539平方公尺，被告鄭禎
17 訓所分得土地面積也僅約為1.96992平方公尺，顯然不利於
18 土地利用，亦違反被告意願，故本院認為各共有人均受原物
19 分配顯有困難，應將原物分配於原告，再由原告以金錢補償
20 被告，較為妥適。從而，本院綜合審酌被告意願兼衡共有物
21 性質等選擇分割方案時所需考量因素後，認以原物分配及金
22 錢補償方式分割系爭土地，較符合土地分割經濟效用及共有
23 人全體利益，堪認係適當公允之分割方法，爰判決如主文第
24 1項及第2項所示。

25 (三)被告鄭禎訓固以前詞抗辯補償單價低於市場行情，惟被告鄭
26 禎訓所提交交易資訊過於簡略(見院卷第369頁至第373頁)，第
27 1筆交易標的及移轉面積分別高達614坪及49.32坪，系爭土
28 地面積則僅約13.96坪，顯非被告鄭禎訓所述「分割標的物
29 鄰近條件相似之土地」（見院卷第369頁），本院當難率認
30 被告鄭禎訓此部分抗辯為有理由。被告歐陳春、歐敏惠、歐
31 敏鶯、歐敏足、歐敏莉、歐素玲、歐素盡、歐元黃、歐素芬

01 雖亦以前詞置辯。然被告歐陳春等9人所述繼承關係，顯係
02 誤解法律規定所致，委無足採。素地泛指沒有任何人為建築
03 物的土地，估價報告記載系爭土地為素地，核與土地現況相
04 符（參估價報告書第58頁），亦無不妥。被告歐陳春等9人
05 另稱應以特殊價格評估鑑價，無非係以可容積移轉及土地可
06 能變更用途為其論據，然被告歐陳春等9人所述均僅係將來
07 可能發生的情況，甚至極可能不會發生，例如道路用地通常
08 不能變更為建築或其他用地，僅於遭受重大風災、水災、地
09 震等特殊狀況時，通盤檢討都市計畫後認為有必要時才會變
10 更，自不適用於作為系爭土地鑑價基礎。從而，被告歐陳春等
11 9人所辯，洵非可採。

12 八、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
13 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
14 之當事人負擔其一部；共同訴訟人，按其人數平均分擔訴訟
15 費用，但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得
16 酌量其利害關係之比例，命分別負擔；共同訴訟人因連帶或
17 不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用；民事訴訟法第80
18 條之1及第85條第1項、第2項定有明文。分割共有物之訴係
19 必要共同訴訟，兩造本可互換地位而起訴或應訴，被告應訴
20 實因訴訟性質而不得不然，所為抗辯為伸張或防衛權利所必
21 要；分割方法係考量全體共有人利益後而為裁判，兩造為系
22 爭土地共有人，均因本裁判而受有利益，實質上無所謂何造
23 勝訴敗訴之問題，若由被告負擔全部訴訟費用顯失公平；兩
24 造就本訴訟利害關係受應有部分比例影響而顯有差異，故本
25 院認訴訟費用應由兩造按如附表所示應有部分比例分擔，較
26 為公平，爰判決如主文第3項所示。

27 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此
29 敘明。

30 十、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項
31 前段、第80條之1、第85條第1項、第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
02 民事第五庭 法 官 陳谷鴻

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 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
06 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴
08 訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之
09 記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第44
10 2條第2項及第444條第1項但書之程序）。

11 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
12 書記官 曾盈靜

13 【附表】
14

土 地 號 及 面 積 與 使 用 分 區 備 註			
1. 坐落臺南市○○區○○段000000000地號。 2. 面積：46.17平方公尺。 3. 使用分區：道路用地。 4. 使用地類別：(空白)。 5. 重測前：小新營段0000-0000地號。			參見卷內土地登記第三類謄本(調卷第17頁)、地籍圖謄本(調卷第19頁)、臺南市善化區公所都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書(調卷第21頁)、土地登記第一類謄本(院卷第327頁)。
編號	共 有 人	應有部分比例	備 註
1-1	謝 阿 綿	30分之1	1.此應有部分原係歐老守即林老守所有。 2.歐老守即林老守死亡後發生數次繼承關係，編號1-1至編號1-21所示共有人因繼承而成為此應有部分共同共有人(均未辦理繼承登記)。茲就歷次繼承關係悉述如下： (1)歐老守即林老守於5年8月27日死亡後，由養父歐天印繼承其遺產。 (2)歐天印於9年11月27日死亡後，由養子歐斷繼承其遺產。 (3)歐斷於58年8月4日死亡後，由配偶歐吳梅仔即蔣吳梅仔、子女歐輝琛、鄭歐彩霞繼承及孫子女謝阿綿、謝翠萍、謝政達代位繼承其遺產。 (4)歐吳梅仔即蔣吳梅仔於89年6月1日死亡後，由其女何蔣瑞香繼承其遺產。 (5)何蔣瑞香於93年8月25日死亡後，由子女何志強、何艷秋、何艷珍、何艷玲、何志清繼承其遺產。 (6)歐輝琛於91年3月19日死亡，由配偶歐陳春及子女歐敏惠、歐敏鶯、歐敏足、歐敏莉、歐素玲、歐素盡、歐元黃、歐素芬繼承其遺產。 (7)鄭歐彩霞於72年9月6日死亡後，由其配偶鄭文聰及子女鄭敏豐、鄭士林、鄭淑嫻繼承其遺產。 (8)鄭文聰於88年2月17日死亡後，由其配偶林千佳及子女鄭敏豐、鄭士林、鄭淑嫻繼承其遺產。 3.繼承相關資料 (1)繼承系統表：歐老守即林老守(調卷第23頁、院卷第189頁)。 (2)法院回函：鄭文聰(院卷第119頁)、歐老守、歐天印、鄭歐彩霞(院卷第121頁)、歐斷、歐吳梅仔即蔣吳梅仔、何蔣瑞香、歐輝琛(院卷
1-2	謝 翠 萍		
1-3	謝 政 達		
1-4	何 志 強		
1-5	何 艷 秋		
1-6	何 艷 珍		
1-7	何 艷 玲		
1-8	何 志 清		
1-9	歐 陳 春		
1-10	歐 敏 惠		
1-11	歐 敏 鶯		
1-12	歐 敏 足		
1-13	歐 敏 莉		
1-14	歐 素 玲		
1-15	歐 素 盡		
1-16	歐 元 黃		
1-17	歐 素 芬		
1-18	鄭 敏 豐		
1-19	鄭 士 林		

(續上頁)

01

1-20	鄭 淑 變		第123頁)、
1-21	林 千 佳		(3)戶籍或除戶謄本：歐老守即林老守(調卷第25頁、第27頁)、歐蘇氏礪(調卷第25頁)、歐斷(調卷第25頁、第29頁、第33頁、第37頁、第39頁)、郭氏怨(調卷第25頁)、歐天印(調卷第25頁、院卷第115頁)、蘇郭連里即歐連里即林連里(調卷第27頁、第93頁、第95頁、院卷第115頁、第117頁)、歐張格(調卷第29頁、第31頁)、歐吳梅仔即蔣吳梅仔(調卷第33頁、第37頁、第41頁)、蘇瑞文(調卷第35頁、第51頁、院卷第195頁)、何蔣瑞香(調卷第35頁、第43頁)、歐輝琛(調卷第37頁、第41頁)、何艷秋(調卷第45頁、第47頁、院卷第87頁、第331頁)、何錦利(調卷第45頁)、何艷珍(調卷第49頁、院卷第329頁)、何志強(調卷第49頁、院卷第85頁、第329頁)、何志清(調卷第49頁、院卷第329頁)、歐陳春(調卷第53頁、院卷第89頁、第335頁)、歐敏惠(調卷第55頁、院卷第91頁、第337頁)、歐敏鶯(調卷第57頁、院卷第339頁)、歐敏莉(調卷第57頁、院卷第343頁)、歐敏足(調卷第59頁、院卷第93頁、第341頁)、歐素玲(調卷第61頁、院卷第95頁、第345頁)、歐素盡(調卷第63頁、院卷第97頁、第347頁)、歐元黃(調卷第65頁、院卷第99頁、第349頁)、歐素芬(調卷第67頁、院卷第101頁、第351頁)、鄭歐彩霞(調卷第69頁)、鄭文聰(調卷第71頁)、林千佳(調卷第73頁、院卷第353頁)、鄭敏豐(調卷第75頁、院卷第103頁、第355頁)、鄭士林(調卷第77頁、院卷第105頁、第357頁)、鄭淑變(調卷第79頁、院卷第107頁、第359頁)、洪梅桂(調卷第81頁)、謝歐雪花(調卷第83頁)、謝勝德(調卷第85頁)、謝阿綿(調卷第87頁、院卷第109頁、第361頁)、謝翠萍(調卷第89頁、院卷第111頁、第363頁)、謝政達(調卷第91頁、院卷第113頁、第365頁)、蔣振基(院卷第191頁)、何艷玲(院卷第193頁、第333頁)。
2	鄭 禎 訓	3000分之128	
3	林 俊 良	3000分之2772	