

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1726號

原告 裕田建設有限公司

法定代理人 莊蕙萍

訴訟代理人 沈聖瀚律師

複代理人 吳玉英律師

被告 邱美月

邱俊豪

邱俊瑋

沈芳枝

沈永山

沈燕芬

沈信宗

陳秀枝

李陳靜

戴陳敏

林萬春

陳金玉

01	0000000000000000	
02		沈瑞風
03	0000000000000000	
04		沈瑞清
05	0000000000000000	
06		陳沈春英
07	0000000000000000	
08		陳沈春美
09	0000000000000000	
10		李沈春香
11	0000000000000000	
12		林志平
13	0000000000000000	
14		林怡伶
15	0000000000000000	
16	0000000000000000	
17		林淑娟
18	0000000000000000	
19		林宜蓓
20	0000000000000000	
21		沈素琴
22	0000000000000000	
23		王月華
24	0000000000000000	
25		王敏惠
26	0000000000000000	
27		王宣蘋
28	0000000000000000	
29		陳龍雄
30	0000000000000000	
31		黃陳富

陳水鶴

邱松發

邱美雲

陳素梅

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告邱美月、邱俊豪、邱俊瑋、沈芳枝、沈永山、沈燕芬、沈信宗、陳秀枝、李陳靜、戴陳敏、邱松發、邱美雲應就被繼承人陳來所有坐落臺南市○○區○○段00地號土地、應有部分4分之1辦理繼承登記。
- 二、被告林萬春、陳金玉、沈瑞風、沈瑞清、陳沈春英、陳沈春美、李沈春香、林志平、林怡伶、林淑娟、林宜蓓、沈素琴、王月華、王敏惠、王宣蘋、陳龍雄、黃陳富、陳水鶴、陳素梅應就被繼承人陳車所有坐落臺南市○○區○○段00地號土地、應有部分4分之1辦理繼承登記。
- 三、兩造共有坐落臺南市○○區○○段00地號土地，准予變價分割，所得價金按附表所示應有部分比例分配。
- 四、訴訟費用由兩造按附表所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、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。另關於抵押權移存於抵押人

所應得部分，祇要符合民法第824條之1第2項各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足。原告於民國111年3月2日將其所有臺南市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）應有部分2分之1，設定擔保債權金額新台幣（下同）1,536萬元之抵押權予第一商業銀行股份有限公司，此有系爭土地之查詢資料可參（見本院卷第22頁）。抵押權人第一商業銀行股份有限公司經本院告知訴訟而未參加（見本院卷(二)第123頁），參照前揭規定，其抵押權僅轉載於抵押人所分得之部分。

二、本件被告經合法通知，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。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）緣坐落於台南市○○區○○段00地號土地（面積20.55平方公尺），應有部分如附表所示：原告持有比例為2分之1，陳來之繼承人即被告邱美月、邱俊豪、邱俊瑋、沈芳枝、沈永山、沈燕芬、沈信宗、陳秀枝、李陳靜、戴陳敏、邱松發、邱美雲，持有4分之1，陳車之繼承人即被告林萬春、陳金玉、沈瑞風、沈瑞清、陳沈春英、陳沈春美、李沈春香、林志平、林怡伶、林淑娟、林宜蓓、沈素琴、王月華、王敏惠、王宣蘋、陳龍雄、黃陳富、陳水鶴、陳素梅持有4分之1，此有地籍圖、土地登記第三類謄本可按。又系爭土地並無因物之使用目的不能分割或契約約定有不能分割期限之情形，原告自得依民法第823條第1項規定請求分割。惟系爭土地之共有人陳來、陳車已死亡，其繼承人即被告，尚未辦理繼承登記，爰請求被告等人辦理繼承登記。

（二）為使系爭土地做為更妥善之利用，以促進土地經濟效益，考量本件如採原物分割予各共有人單獨所有，則每筆面積

01 甚小而難由共有人各自使用。按系爭土地東側之同段63地
02 號土地為原告所有土地，如與系爭土地得以合併利用，將
03 發揮系爭土地最大經濟價值，是原告主張將系爭土地分割
04 原告單獨取得，原告願意以價金補償被告。原告遂於112
05 年3月1日具狀提出以系爭土地111年1月公告現值為52,700
06 元/平方公尺（即174,214元/坪）為據，並以公告現值加
07 四成即73,780元/平方公尺（計算式：52,700/平方公尺×
08 1.4=73,780元）做為補償之基準。惟被告於112年3月11
09 日提出之民事陳述意見狀中主張以公告現值之二倍做為補
10 償基準，並要求原告應負擔土地增值稅云云。惟查系爭土
11 地面積僅為20.55平方公尺，約為6.21坪，且形狀近似三
12 角形，與原告所有同段63地號土地形狀方正且面積足以做
13 為建築使用自難比擬，且系爭土地並未面臨如新進路或復
14 興路之繁盛大路，更僅為袋地，西側尚須經同段61地號土
15 地後始進入小巷，價格自難與臨路之土地相較，況被告等
16 人又要求土地增值稅由原告負擔，將造成原告負擔過大，
17 遑論所謂公告現值二倍之價格即每坪348,428元，被告持
18 分約為3坪，原告卻須負擔100餘萬元購置被告之持分，顯
19 然已逾一般交易行情甚鉅，應無疑問。另觀諸同段63地號
20 土地於110年12月間之實價登錄價格每坪約為94,995元，
21 交易坪數為276.27坪，而當時亦為被告出售予原告，顯見
22 同段63地號土地每坪出售之價格遠較其於本件所主張每坪
23 348,428元為低，金額差距更高達近四倍，益證被告所主
24 張之價格顯不合理，實難符事理之平。綜上所述，被告等
25 人如未能接受原告前所提以公告現值加四成計算補償金
26 額，則原告主張系爭土地之分割方案應以變價分割為公平
27 妥適，並交由市場機制決定系爭土地之價格。

28 （三）聲明：如主文所示。

29 二、被告均未於言詞辯論期日到場，除被告陳龍雄、邱美月提出
30 書狀為以下陳述，其餘被告未提出書狀作何聲明或陳述：

31 （一）系爭土地共有人陳來、陳車為兄弟。陳來已住生，繼承人

有十二人，經派由邱美月代表陳述意見；陳車亦已住生，繼承人共有十九人，經派由陳龍雄代表陳述意見。

(二) 原告自述於系爭土地西側之同段63號土地為其所有，二土地如能合併開發，對於為建設公司之原告，更有土地利用合併開發之最大經濟價值，原告更有取得系爭土地之需求。被告計有31人之多，系爭土地面積20.55平方公尺亦不大，每人能分得之金額不多，土地移轉又有增值稅，對被告不划算。因原告需求土地比較殷切，如原告陳述願以金額補償方式取得，至少系爭土地之增值稅應由原告負責繳納，土地價值，原告提議以公告現值加4成亦偏低，經被告等討論，至少應以公告現值之二倍作為補償之標準。

三、得心證之理由：

(一) 按法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。倘共有人中有於分割前死亡者，其繼承人因繼承，固於登記前已取得不動產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記前，其繼承人仍不得以共有人身分參與共有物之分割，但為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院69年度台上字第1012號判決參照）。經查：系爭土地原共有人陳來於原告起訴前之62年5月24日死亡，惟其繼承人即被告邱美月、邱俊豪、邱俊瑋、沈芳枝、沈永山、沈燕芬、沈信宗、陳秀枝、李陳靜、戴陳敏、邱松發、邱美雲未就其所有系爭土地應有部分4分之1辦理繼承登記；系爭土地原共有人陳車於原告起訴前之46年4月19日死亡，惟其繼承人即被告林萬春、陳金玉、沈瑞風、沈瑞清、陳沈春英、陳沈春美、李沈春香、林志平、林怡

伶、林淑娟、林宜蓓、沈素琴、王月華、王敏惠、王宣
蘋、陳龍雄、黃陳富、陳水鶴、陳素梅未就其所有系爭土
地應有部分4分之1辦理繼承登記等情，有系爭土地第一類
謄本、陳來、陳車除戶戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承
人戶籍謄本可佐（見本院111年度營司調字第164號卷第39
-93頁、本院卷第32-35頁、第65-67頁），原告提起本件
分割共有物之訴，併予請求系爭土地原共有人陳來、陳車
之繼承人就系爭土地辦理繼承登記，並聲明如主文第一
項、第二項所示，揆諸上開說明，自屬有據，應予准許。

（二）按各共有人，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。共有物之分割，依共有人協議之方法行
之。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，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部
分變賣，以價金分配於各共有人。民法第823條第1項、第
824條第1項、第2項分別定有明文。經查，系爭土地為兩
造共有，應有部分如附表所示，且兩造就系爭土地並無不
分割之約定，而依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之
情形，惟就分割之方法經本院柳營簡易庭111年度營司調
字第164號調解程序，不能為一致之協議等情，從而，原
告依上開法條之規定，請求以裁判分割系爭土地，洵屬有
據。

（三）次按分割共有物之訴，係就有共有關係之共有物，以消滅
共有關係為目的，予以分割，使共有人就共有物之一部分
單獨取得所有權之形成訴訟。另按裁判分割共有物，屬形
成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲
明、共有物之性質、分割後之經濟效用、各共有人之意願

、利害關係，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，最高法院著有91年度台上字第728號、89年度台上第724號、93年度台上字第1797號判決足資參照。經查：

- 1.系爭土地呈三角形，北側接近台南市新營區新進路二段289巷道（寬約3公尺），目前為空地，相鄰土地（同段61地號）有一未保存登記磚造平房，經測量結果並未占用系爭土地等情，業經本院會同臺南市鹽水地政事務所測量員至現場勘測使用現況屬實，製有勘驗測量筆錄、現場照片、土地複丈複丈成果圖（見本院卷第51-55頁、第69-71頁）在卷足稽，且為兩造所不爭執，應可認定。
- 2.查兩造共有之系爭土地之使用分為住宅區，面積20.55平方公尺，土地形呈三角形，雖然北側接近台南市新營區新進路二段289巷道，但仍需穿越同段61號土地，始能到達巷道，與公路並無適宜之聯絡；再者，如原物分割，原告應分配10.275平方公尺，陳來之繼承人即被告邱美月等12人，應分配5.1375平方公尺、陳車之繼承人即被告林萬春等19人，應分配5.1375平方公尺，各共有人分配之面積狹小，顯然無法使系爭土地發揮最大之利用價值，就系爭土地之整體經濟利用而言，並非妥適，故系爭土地以原物分割，顯有困難，並非妥適之分割方案。
- 3.再查，原告雖有意以公告現值加計四成補償被告，以分配系爭土地全部，然被告希望以公告現值兩倍補償，意見不一。本院審酌兩造上開意見、系爭土地性質、經濟效用，倘將土地整體變價並以金錢分配與共有人，可避免土地細分亦可簡化共有關係，對於土地利用自屬有利，且亦可使共有人獲取應有之財產利益，雙方亦可評估自身之資力等各項情事，決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得共有物之所有權，亦得在他人買受時，依法以相同條件主張優先購買，而無喪失土地所有權之疑慮，且經良性公平競價結果，無法取得系爭土地原物分配之共有人

所能分配之金錢將可能增加，對於共有人而言亦較有利，故認本件分割方法應將系爭土地變價，變價後所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配之，應屬適當。

四、綜上所述，本院斟酌系爭土地之性質、使用現況、共有人之意願、分割後之經濟效用，並兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認以變價分割之方法為分割，並將所得價金按附表所示應有部分比例分配予兩造，應屬最佳之分割方法，爰判決如主文第三項所示。

五、末按因共有物分割、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，民事訴訟法第80條之1定有明文。經查，分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換位置，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，且被告就分割方法之爭執或意見，乃為伸張或防衛其權利所必要，本院認如由敗訴之被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，仍應由兩造各依其等就系爭土地如附表所示之應有部分比例分擔。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 112 年 8 月 17 日
民事第五庭 法 官 張麗娟

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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 112 年 8 月 18 日
書 記 官 高培馨

附表：台南市○○區○○段00地號土地

共有人姓名	應有部分及應分擔 訴訟費用比例
陳來之繼承人即被告被告邱美月、邱俊豪、邱俊	公同共有4分之1

瑋、沈芳枝、沈永山、沈燕芬、沈信宗、陳秀枝、李陳靜、戴陳敏、邱松發、邱美雲	
陳車之繼承人即被告林萬春、陳金玉、沈瑞風、沈瑞清、陳沈春英、陳沈春美、李沈春香、林志平、林怡伶、林淑娟、林宜蒨、沈素琴、王月華、王敏惠、王宣蘋、陳龍雄、黃陳富、陳水鶴、陳素梅	公同共有4分之1
原告裕田建設有限公司	2分之1