

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第251號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱佑宗

訴訟代理人 黃翎芳律師

複代理人 林盟仁律師

被告 王圳隆

蘇家宇

蘇仁懋

蘇陳泓儒

蘇陳銘祥

蘇陳泓學

王謝玉蘭

王敏煌

王敏男

王美慧

01 0000000000000000

02 王友松

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 訴訟代理人 王友義

06 被 告 蘇陳芳章

07 0000000000000000

08 蘇陳志成

09 0000000000000000

10 蘇陳志郁

11 0000000000000000

12 兼上二被告

13 共 同

14 訴訟代理人 蘇陳志勇

15 0000000000000000

16 被 告 蘇陳韋翰

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 訴訟代理人 蘇陳思樺

20 被 告 王振春

21 0000000000000000

22 王詠翔

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 王佳琪

26 0000000000000000

27 0000000000000000

28 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年6月4日
29 言詞辯論終結，判決如下：

30 主 文

31 被告王謝玉蘭、王美慧、王敏煌、王敏男應就被繼承人王榮華所

01 有坐落臺南市○○區○○○段○○○○地號土地（權利範圍十六
02 分之一），辦理繼承登記。

03 坐落臺南市○○區○○○段○○○○地號土地，面積四一二二平
04 方公尺，應分割如臺南市白河地政事務所民國一一二年十一月九
05 日法囑土地字0四0九00號土地複丈成果圖即附圖二所示之分
06 割方案：其中如附圖二所示編號1-1、1-2部分之土地（面積分別
07 為三五三、一二九平方公尺），分歸原告取得；如附圖二所示編
08 號2部分之土地（面積一一七平方公尺），分歸被告蘇陳志勇取
09 得；如附圖二所示編號3-1、3-2部分之土地（面積分別為一八
10 五、一0二平方公尺），分歸被告蘇陳芳章取得；如附圖二所示
11 編號4部分之土地（面積二六四平方公尺），分歸被告蘇家宇取
12 得；如附圖二所示編號5部分之土地（面積一一六平方公尺），
13 分歸被告蘇陳志成、蘇陳志郁取得，並各按二分之一之比例保持
14 共有；如附圖二所示編號6部分之土地（面積二二七平方公
15 尺），分歸被告蘇陳泓儒、蘇陳銘祥、蘇陳泓學取得，並各按三
16 分之一之比例保持共有；如附圖二所示編號7部分之土地（面積
17 五0八平方公尺），分歸被告王圳隆取得；如附圖二所示編號8
18 部分之土地（面積二八0平方公尺），分歸被告王友松取得；如
19 附圖二所示編號9部分之土地（面積七三五平方公尺），分歸被
20 告王振春、王詠翔、王佳琪取得，並各按三分之一之比例保持共
21 有；如附圖二所示編號10部分之土地（面積二五八平方公尺），
22 分歸被告蘇陳韋翰取得；如附圖二所示編號11部分之土地（面積
23 八四八平方公尺），由原告、被告王圳隆、蘇家宇、蘇陳泓儒、
24 蘇陳銘祥、蘇陳泓學、王友松、蘇陳芳章、蘇陳志勇、蘇陳志
25 成、蘇陳志郁、蘇陳韋翰、王振春、王詠翔、王佳琪取得，並各
26 按如附表所示「附圖二編號11應有部分」之比例保持共有。

27 兩造間應為補償及應受補償之金額如附件所示。

28 訴訟費用由兩造各按如附表所示之原應有部分比例負擔。

29 事實及理由

30 壹、程序部分：

31 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟

01 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
02 事人者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民
03 事訴訟法第255條第1項第5、7款定有明文。查臺南市○○區
04 ○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之共有人王榮華已
05 死亡，其繼承人即被告王謝玉蘭、王美慧、王敏煌、王敏男
06 尚未辦理繼承登記，原告追加該4人為本件被告，並請求其
07 等辦理繼承登記，與前揭規定並無不合，應予准許。

08 二、除被告蘇仁懋、蘇陳銘祥、蘇陳泓學、蘇陳芳章、蘇陳韋翰
09 外，其餘被告經合法通知，無正當理由，均未於最後言詞辯
10 論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依
11 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

12 貳、實體部分：

13 一、原告起訴主張：系爭土地為兩造所共有，兩造之應有部分如
14 附表所示，系爭土地並無不得分割之契約，系爭土地之使用
15 目的亦無不能分割之情形，又兩造無法協議分割，故請求裁
16 判分割。因系爭土地上有多間建物，建物間設有私設巷道對
17 外聯繫，坐落位置如附圖一所示，如附圖一編號C建物係被
18 告蘇陳銘祥之祖母所有；編號D建物係被告蘇陳芳章所有，
19 其同意拋棄權利；編號E建物係被告蘇陳志勇所有；編號F建
20 物係被告蘇仁懋、蘇家宇所有；編號G建物係被告蘇陳芳
21 章、蘇陳銘祥所共有；編號H建物西側係被告蘇仁懋、蘇家
22 宇所有，北側係被告蘇陳芳章、蘇陳銘祥所共有，東側係原
23 告前手所有；編號I建物係被告王圳隆所有；編號J建物係被
24 告王圳隆、王振春、王詠翔、王佳琪所共有；編號K、L建物
25 係原告前手所有；編號M建物係被告王圳隆所有；編號N建物
26 係被告王佳琪所有；編號O建物係被告王友松所有；編號P建
27 物係被告王振春所有；編號Q建物係被告王詠翔所有；編號R
28 建物係被告王振春、王詠翔、王佳琪所共有；編號S建物係
29 被告王圳隆所有；編號甲之雞舍係被告蘇陳芳章所有，其已
30 同意放棄權利；編號乙之小廟係村莊的，大家輪流管理，故
31 原告主張依臺南市白河地政事務所民國112年11月9日法囑土

01 地字040900號土地複丈成果圖即附圖二所示之方案分割系爭
02 土地，由原告取得編號1-1、1-2部分之土地，由被告蘇陳志
03 勇取得編號2部分之土地，由被告蘇陳芳章取得編號3-1、3-
04 2部分之土地，由被告蘇家宇取得編號4部分之土地，由被告
05 蘇陳志成、蘇陳志郁取得編號5部分之土地，由被告蘇陳泓
06 儒、蘇陳銘祥、蘇陳泓學取得編號6部分之土地，由被告王
07 圳隆取得編號7部分之土地，由被告王友松取得編號8部分之
08 土地，由被告王振春、王詠翔、王佳琪取得編號9部分之土
09 地，由被告蘇陳韋翰取得編號10部分之土地，編號11部分之
10 土地做為道路使用，由上開分得土地之被告等人共有，並由
11 分得土地面積較多之被告以金錢補償未受分配或不能按其應
12 有部分受分配之被告。又系爭土地之原共有人之一王榮華已
13 死亡，因此請求其繼承人即被告王謝玉蘭、王美慧、王敏
14 煌、王敏男辦理繼承登記，以利後續分割。並聲明：如主文
15 第1至3項所示。

16 二、被告方面：

17 （一）被告王圳隆、蘇仁懋、蘇家宇、蘇陳銘祥、蘇陳泓學、蘇
18 陳芳章、蘇陳韋翰表示：同意原告之分割方案等語。

19 （二）被告王友松、蘇陳志勇、蘇陳志成、蘇陳志郁、王振春、
20 王詠翔、王佳琪表示：同意原物分割，應按現況分割避免
21 拆屋，有不能按其應有部分受分配之人以金錢補償之，既
22 有巷道應由各共有人繼續共有等語。

23 （三）其餘被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
24 明或陳述。

25 三、本院得心證之理由：

26 （一）按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規
27 定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為
28 繼承登記以前，固不得分割共有物。惟上訴人因被上訴人
29 劉某就系爭建地尚未辦理繼承登記，依法不得為物權之處
30 分。於本件訴訟中，請求劉某等辦理繼承登記，並合併對
31 劉某等及其餘被上訴人為分割共有物之請求，不但符合訴

01 訟經濟原則，抑與民法第759條及強制執行法第130條規定
02 之旨趣無違（最高法院69年度台上字第1012號判決意旨參
03 照）。本件原告主張：系爭土地之原共有人王榮華已死
04 亡，其應有部分由被告王謝玉蘭、王美慧、王敏煌、王敏
05 男繼承取得，上開被告迄未辦理繼承登記等情，有繼承系
06 統表、戶籍謄本、系爭土地查詢資料各1份附卷可參（見
07 本院110年度營司調字第116號卷第85至91頁；本院卷第19
08 至23頁），本院依上開調查證據之結果，堪信為真實。揆
09 諸上開說明，原告提起本件分割共有物之訴，併予請求王
10 榮華之繼承人即上開被告辦理繼承登記，自屬有據，應予
11 准許，爰判決如主文第1項所示。

12 （二）次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
13 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
14 者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行
15 之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
16 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
17 求，命為分配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2
18 項分別定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分割，
19 而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割
20 （最高法院19年上字第1853號判決意旨參照）。查系爭土
21 地為兩造所共有，面積4,122平方公尺、地目建、使用分
22 區為山坡地保育區、使用地類別為丙種建築用地乙節，有
23 系爭土地查詢資料1份在卷可稽（見本院卷第19至23
24 頁）。又兩造就系爭土地並無不分割之約定，且依系爭土
25 地之使用目的，亦無不能分割之情形，兩造又無法協議分
26 割。從而，原告依上開法條之規定，請求以裁判分割系爭
27 土地，洵屬有據。

28 （三）又按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
29 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
30 求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
31 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分

01 配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分
02 配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有人之利
03 益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民
04 法第824條第2項第1款、第3項、第4項分別定有明文。又
05 法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟
06 酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之
07 經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年度台上
08 字第16號、89年度台上字第724號判決意旨參照）。再按
09 法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及
10 共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有
11 不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格
12 不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年台
13 上字第2117號裁例意旨參照）；而所謂金錢補償，係指依
14 原物之市場交易價格予以補償而言。經查：

- 15 1、系爭土地面積4,122平方公尺，有多間建物，建物間設有
16 私設巷道對外聯繫，坐落位置如附圖一所示乙情，業經本
17 院會同臺南市白河地政事務所測量人員到場履勘明確，有
18 勘驗測量筆錄暨現場照片、臺南市白河地政事務所111年9
19 月15日所測字第1110089157號函檢附土地複丈成果圖各1
20 份附卷可憑（見本院卷第99至115、123至125頁）。本院
21 審酌原告主張如附圖二所示之分割方案，已盡量使建物所
22 有人分得建物坐落土地，符合土地利用現況，並使每筆土
23 地皆能臨路，且被告王圳隆、蘇仁懋、蘇家宇、蘇陳銘
24 祥、蘇陳泓學、蘇陳芳章、蘇陳韋翰均表示同意原告之分
25 割方案（見本院卷第202、299、403、404頁），另被告王
26 友松、蘇陳志勇、蘇陳志成、蘇陳志郁、王振春、王詠
27 翔、王佳琪原則上亦同意以符合現況之方式分割系爭土
28 地，復考量系爭土地之位置及性質、共有物之經濟效用以
29 及共有人全體之利益等一切情狀，認原告所提出如附圖二
30 所示之分割方案尚符合系爭土地分割之經濟效用及共有人
31 全體之利益，尚屬適當、公允之分割方法，應予准許，爰

判決如主文第2項所示。

2、又系爭土地依如附圖二所示分割方案予以分割，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，揆諸首揭規定及說明，各共有人間自有互為補償之必要。就各共有人於系爭土地分割後應為及應受補償之金額，經本院囑託亞聯不動產估價師聯合事務所實施鑑定，各共有人之應受補償金及應提供補償金如附件所示，有亞聯不動產估價師聯合事務所113年4月16日YLZ0000000000號函檢附不動產估價報告書1份附卷可考，而本院審酌該事務所就系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況分析及勘估標的依最有效使用情況下，採用比較法及土地開發分析法進行評估後，作為分割找補之依據，鑑定內容及技術具有一定之專業性，應屬公正客觀，堪可憑採；據此，各共有人所取得之土地既有上揭分配不均之情，揆之上揭規定及說明，兩造間自應為補償及應受補償如附件所示金額，爰判決如主文第3項所示。

四、未按因共有物分割、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。本件係因分割共有物而涉訟，且分割共有物之訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，亦不因何造起訴而有不同，故認本件訴訟費用應由兩造各按其等原應有部分比例負擔較為適當，爰判決如主文第4項所示。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中華民國 113 年 6 月 21 日

民事第三庭 法官 王參和

以上正本係照原本作成。

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

01 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 113 年 6 月 24 日
04 書記官 沈佩霖

05 附表：
06

編號	共有人	原應有部分	附圖二編號11應有部分
1	王圳隆	6分之1	252分之48
2	蘇家宇	16分之1	252分之18
3	蘇仁懋	16分之1	未受分配
4	蘇陳泓儒	48分之1	252分之6
5	蘇陳銘祥	48分之1	252分之6
6	蘇陳泓學	48分之1	252分之6
7	（王榮華之繼承人） 王謝玉蘭、王美慧、 王敏煌、王敏男	公同共有16分之1	未受分配
8	王友松	16分之1	252分之18
9	蘇陳芳章	16分之1	252分之18
10	蘇陳志勇	48分之1	252分之6
11	蘇陳志成	48分之1	252分之6
12	蘇陳志郁	48分之1	252分之6
13	蘇陳韋翰	16分之1	252分之18
14	王振春	18分之1	252分之16
15	王詠翔	18分之1	252分之16
16	王佳琪	18分之1	252分之16
17	均和資產管理股份有限公司	6分之1	252分之48