臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第175號

原　　告　鴻儀建設開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　歐亭延

訴訟代理人　游承諺

　　張春本

被　　告　熊典湔

000000000000000000

被　　告　許秀雲

被　　告　財團法人台南基督真光教會

000000000000000000

法定代理人　陳金漢

被　　告　謝施秀霞

　　王葉阿雪

000000000000000000

　　田世昌

000000000000000000

　　田世昊

000000000000000000

000000000000000000

　　陳奕雯

　　莫梅芬

000000000000000000

　　洪曾美花

　　陳家成

　　于慶茹

　　莫淑良

　　趙文禛

000000000000000000

　　趙張竹蘭

　　趙薇薇

陳婉潔

0000000000000000

0000000000000000

王曉飛

王佑暄即王祥飛之承受訴訟人

0000000000000000

王宇飛

0000000000000000

蕭明

郭美華

孔令坡

王佑鼎

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

王佑琳

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

王佑祺

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

潘日昌

李台金

薛義興

呂佳峻

陳鳳雪

于怡萍

被　　告　財政部國有財產署

0000000000000000

法定代理人　曾國基

訴訟代理人　蔡奇宏

複　代理人　謝馥蔓
被　　告　吳瓊南即吳天暉之繼承人
000000000000000000
　　吳順孝即吳天暉之繼承人
000000000000000000
　　張文龍即蕭平、洪天助之承當訴訟人
000000000000000000
　　侯淑芬即唐陳秀梅、唐文菁之承當訴訟人
000000000000000000
受　訴　訟
告　知　人　第一商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　邱月琴
　　合迪股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳鳳龍

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告吳瓊南、吳順孝應就被繼承人吳天暉所遺坐落臺南市○○區○○段000地號土地之應有部分0000000分之63525辦理繼承登記。

二、被告王佑暄應就被繼承人王祥飛所遺坐落臺南市○○區○○段000地號土地之應有部分0000000分之9317辦理繼承登記。

三、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地之分割方法為：土地分歸原告所有；並由原告依附表一所示金額補償予被告。

四、訴訟費用由兩造依附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、本件除被告謝施秀霞、被告于慶茹、被告于怡萍、被告張文龍之外，其餘被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

㈠、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），兩造之應有部分比例如附表二所示；因系爭土地並無不分割之約定，依其使用目的，亦無不能分割之情事。為此，爰依民法第823條及繼承之法律規定，訴請被告吳瓊南、吳順孝應就被繼承人吳天暉所遺系爭土地應有部分0000000分之63525、被告王佑暄應就被繼承人王祥飛所遺系爭土地應有部分0000000分之9317辦理繼承登記及裁判分割系爭土地，分割方法為：系爭土地分歸原告所有；並由原告依附表一所示金額補償予被告等語。

㈡、聲明求為判決：如主文第1至3項所示。

三、被告答辯略以：

㈠、被告謝施秀霞部分：

同意原告之分割方案，但被告于怡萍所說有關價格的部分也是有道理等語。

㈡、被告于怡萍部分：

同意原告之分割方案。但有關鑑價的部分，我是希望能等到明年1月調漲土地公告現值的時候再來認定，因為明年預計會每平方公尺調漲新臺幣（下同）1200元，換算起來調整後一坪將漲為15萬1000元。雖然土地的價值會隨著時間一直有變動，但是我認為未來是會明確的增加，我認為市價並不只如此，我以預估的明年的公告現值來評估已經是吃虧了，被告是為了兩造共好，所以希望原告能夠將利潤釋出，這樣兩造就不用花時間在訴訟上等語。

㈢、被告于慶茹部分：

我的意見同被告于怡萍等語。

㈣、被告張文龍部分：

我的意見同被告于怡萍等語。

㈤、被告財政部國有財產署雖未於最後一次言詞辯論期日到場陳述意見，惟曾答辯：同意原告之分割方案，對於鑑價報告沒有意見等語。

㈥、被告陳鳳雪、李台金、莫淑良具狀表示：同意原告之分割方案。

㈦、其餘被告均未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、法院之判斷：

㈠、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，民法第823條第1項定有明文。查，原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表二所示之事實，業據原告提出系爭土地之土地登記第一類謄本附卷為證，堪信為真正。再原告主張兩造就系爭土地並無不分割之約定；而依其使用目的，亦無不能分割之情事，為被告謝施秀霞、被告于慶茹、被告于怡萍、被告張文龍於言詞辯論時所不爭執，其餘被告則經合法通知均未到庭亦未具狀爭執，是亦堪信實在。從而，原告訴請本院裁判分割系爭土地，應予准許。

㈡、次按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：1.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。2.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824條第2項定有明文。再按，法院定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等情形，為適當公平之分割（最高法院106年度台上字第2093號判決意旨參照）。經查，系爭土地之地形甚不規則，形似舊有建物之井字型道路，詳如附圖所示，且有部分區域存於訴外建物之圍牆內，難以進入等情，業經本院勘驗現場，並囑託臺南市永康地政事務所測量屬實，有勘驗筆錄、附圖A、現場照片、光碟、土地現況複丈成果圖在卷可按（見本院卷一第75至113頁）。是本院審酌系爭土地面積為504.18平方公尺，以原物分配於共有人，並無困難，揆之前揭規定，自應採取以原物分配於共有人，而非變賣共有物以價金分配於各共有人之分割方法。其次，本院審酌原告主張之分割方案，係取得系爭土地之全部，完整使用系爭土地，縱地形特殊，然原告將整合鄰近土地共同建設開發，自可使系爭土地發揮最大之經濟

效用；且系爭土地之使用分區為第二種住宅區，有臺南市永康區公所都市計畫土地使用分區證明書附卷為憑（見本院卷一第125頁），如零碎切割再予細分實不利於系爭土地之利用，故亦應符合各共有人之利益；又原告之分割方案亦符合到庭共有人之意願，綜上，堪認係屬適當。再按以原物為分配時，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，為民法第824條第3項所明定。查，系爭土地分歸原告所有後，被告等人於分割後並未取得土地，則渠等短少之土地價值應如附表一所示，此有王建忠不動產估價師事務所不動產估價報告書在卷可稽，揆諸前揭說明，原告自應依附表一所示金額補償予被告等人。至被告于怡萍等人雖主張明年1月可能會調漲每平方公尺之公告土地現值1200元，故補償金額應增為1坪15萬1千元乙節，然按公告土地現值並非每年必定調漲，亦有不調整之可能，且調整幅度為何，目前尚不可知，故被告以未來不確定之情事主張估價報告書應增列補償金額云云，實非有理。況查，估價報告書係以比較法（選定鄰近標的之近期價格、再進行情況調整及價格日期調整等項）進行估價，並非單純以公告土地現值為估價之標準，此有估價報告書在卷可稽（見本院卷二第117至127頁），故被告主張明年1月可能會調漲公告土地現值，故補償金額應增加云云，尚難遽採。

五、結論：

㈠、綜上所述，原告依民法第823條及繼承之法律規定，訴請被告辦理繼承登記及本院裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項至第3項所示。

㈡、復按因共有物分割、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。本院審酌本件乃因共有物分割涉訟，分割結果對於兩造均屬有利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，認本件訴訟費用應由兩造按如附表二所示訴訟費用比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第4項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，

經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　19　　日

民事第一庭　法　官　吳金芳

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日內補提上訴理由狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　19　　日

書記官　李崇文

附圖（壹頁）

<table>
<tr><td colspan="5">附表一：</td></tr>
<tr><td rowspan="4">1</td><td>所有權人</td><td rowspan="3">分割後
土地價值</td><td colspan="2">熊典淯</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地標示</td><td>應分得</td><td>實際分得</td></tr>
<tr><td>133100/0000000</td><td>無（價金找補）</td></tr>
<tr><td>中興段645地號</td><td>22,486,428</td><td>43,112</td><td>0</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地找補金額</td><td>應受補償金額</td><td>43,112</td></tr>
<tr><td rowspan="4">2</td><td>所有權人</td><td rowspan="3">分割後土地價值</td><td colspan="2">吳瓊南、吳順孝</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地標示</td><td>應分得</td><td>實際分得</td></tr>
<tr><td>63525/0000000</td><td>無（價金找補）</td></tr>
<tr><td>中興段646地號</td><td>22,486,428</td><td>197,167</td><td>0</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地找補金額</td><td>應受補償金額</td><td>197,167</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3</td><td>所有權人</td><td rowspan="3">分割後土地價值</td><td colspan="2">許秀雲</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地標示</td><td>應分得</td><td>實際分得</td></tr>
<tr><td>99825/0000000</td><td>無（價金找補）</td></tr>
<tr><td>中興段647地號</td><td>22,486,428</td><td>309,834</td><td>0</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地找補金額</td><td>應受補償金額</td><td>309,834</td></tr>
</table>

4	所有權人	分割後土地價值	財團法人台南基督真光教會	
	土地標示		應分得	實際分得
			107735/0000000	無（價金找補）
	中興段648地號	22,486,428	334,385	0
	土地找補金額		應受補償金額	334,385
5	所有權人	分割後土地價值	謝施秀霞	
	土地標示		應分得	實際分得
			57475/0000000	無（價金找補）
	中興段649地號	22,486,428	178,389	0
	土地找補金額		應受補償金額	178,389
6	所有權人	分割後土地價值	王葉阿雪	
	土地標示		應分得	實際分得
			166375/0000000	無（價金找補）
	中興段650地號	22,486,428	516,390	0
	土地找補金額		應受補償金額	516,390
7	所有權人	分割後土地價值	田世昌	
	土地標示		應分得	實際分得
			6897/0000000	無（價金找補）
	中興段651地號	22,486,428	133,792	0
	土地找補金額		應受補償金額	133,792
8	所有權人	分割後土地價值	田世昊	
	土地標示		應分得	實際分得
			6897/0000000	無（價金找補）
	中興段652地號	22,486,428	133,792	0
	土地找補金額		應受補償金額	133,792

9	所有權人	分割後土地價值	陳奕雯	
	土地標示		應分得	實際分得
			139150/0000000	無（價金找補）
	中興段653地號	22,486,428	431,890	0
	土地找補金額		應受補償金額	431,890
10	所有權人	分割後土地價值	莫梅芬	
	土地標示		應分得	實際分得
			284350/0000000	無（價金找補）
	中興段654地號	22,486,428	882,557	0
	土地找補金額		應受補償金額	882,557
11	所有權人	分割後土地價值	洪曾美花	
	土地標示		應分得	實際分得
			111925/0000000	無（價金找補）
	中興段655地號	22,486,428	347,390	0
	土地找補金額		應受補償金額	347,390
12	所有權人	分割後土地價值	陳家成	
	土地標示		應分得	實際分得
			33033/289795	無（價金找補）
	中興段656地號	22,486,428	2,563,171	0
	土地找補金額		應受補償金額	2,563,171
13	所有權人	分割後土地價值	于慶茹	
	土地標示		應分得	實際分得
			57475/0000000	無（價金找補）
	中興段657地號	22,486,428	178,389	0

	土地找補金額		應受補償金額	178,389
14	所有權人	分割後土地價值	莫淑良	
	土地標示		應分得	實際分得
			196625/0000000	無（價金找補）
	中興段658地號	22,486,428	610,279	0
	土地找補金額		應受補償金額	610,279
15	所有權人	分割後土地價值	趙張竹蘭	
	土地標示		應分得	實際分得
			6128/869385	無（價金找補）
	中興段659地號	22,486,428	158,499	0
	土地找補金額		應受補償金額	158,499
16	所有權人	分割後土地價值	趙薇薇	
	土地標示		應分得	實際分得
			6128/869385	無（價金找補）
	中興段660地號	22,486,428	158,499	0
	土地找補金額		應受補償金額	158,499
17	所有權人	分割後土地價值	趙文禎	
	土地標示		應分得	實際分得
			6128/869385	無（價金找補）
	中興段661地號	22,486,428	158,499	0
	土地找補金額		應受補償金額	158,499
18	所有權人	分割後土地價值	陳婉潔	
	土地標示		應分得	實際分得
			181500/0000000	無（價金找補）
	中興段662地號	22,486,428	563,334	0

	土地找補金額		應受補償金額	563,334
19	所有權人	分割後土地價值	王曉飛	
	土地標示		應分得	實際分得
			9317/0000000	無（價金找補）
	中興段663地號	22,486,428	180,736	0
	土地找補金額		應受補償金額	180,736
20	所有權人	分割後土地價值	王佑暄	
	土地標示		應分得	實際分得
			9317/0000000	無（價金找補）
	中興段664地號	22,486,428	180,736	0
	土地找補金額		應受補償金額	180,736
21	所有權人	分割後土地價值	王宇飛	
	土地標示		應分得	實際分得
			9317/0000000	無（價金找補）
	中興段665地號	22,486,428	180,736	0
	土地找補金額		應受補償金額	180,736
22	所有權人	分割後土地價值	蕭明	
	土地標示		應分得	實際分得
			57475/0000000	無（價金找補）
	中興段666地號	22,486,428	178,389	0
	土地找補金額		應受補償金額	178,389
23	所有權人	分割後土地價值	郭美華	
	土地標示		應分得	實際分得
			48400/0000000	無（價金找補）
	中興段667地號	22,486,428	150,223	0

	土地找補金額		應受補償金額	150,223
24	所有權人	分割後土地價值	孔令坡	
	土地標示		應分得	實際分得
			9317/0000000	無（價金找補）
	中興段668地號	22,486,428	45,184	0
	土地找補金額		應受補償金額	45,184
25	所有權人	分割後土地價值	王佑鼎	
	土地標示		應分得	實際分得
			9317/0000000	無（價金找補）
	中興段669地號	22,486,428	45,184	0
	土地找補金額		應受補償金額	45,184
26	所有權人	分割後土地價值	王佑琳	
	土地標示		應分得	實際分得
			9317/0000000	無（價金找補）
	中興段670地號	22,486,428	45,184	0
	土地找補金額		應受補償金額	45,184
27	所有權人	分割後土地價值	王佑祺	
	土地標示		應分得	實際分得
			9317/0000000	無（價金找補）
	中興段671地號	22,486,428	45,184	0
	土地找補金額		應受補償金額	45,184
28	所有權人	分割後土地價值	潘日昌	
	土地標示		應分得	實際分得
			6897/579590	無（價金找補）
	中興段672地號	22,486,428	267,584	0

	土地找補金額		應受補償金額	267,584
29	所有權人	分割後土地價值	李台金	
	土地標示		應分得	實際分得
			214775/0000000	無（價金找補）
	中興段673地號	22,486,428	666,612	0
	土地找補金額		應受補償金額	666,612
30	所有權人	分割後土地價值	薛義興	
	土地標示		應分得	實際分得
			16663/289795	無（價金找補）
	中興段674地號	22,486,428	1,292,953	0
	土地找補金額		應受補償金額	1,292,953
31	所有權人	分割後土地價值	呂佳峻	
	土地標示		應分得	實際分得
			45375/0000000	無（價金找補）
	中興段675地號	22,486,428	140,834	0
	土地找補金額		應受補償金額	140,834
32	所有權人	分割後土地價值	陳鳳雪	
	土地標示		應分得	實際分得
			226875/0000000	無（價金找補）
	中興段676地號	22,486,428	704,168	0
	土地找補金額		應受補償金額	704,168
33	所有權人	分割後土地價值	于怡萍	
	土地標示		應分得	實際分得
			111925/0000000	無（價金找補）

	中興段677地號	22,486,428	347,390	0
	土地找補金額		應受補償金額	347,390
34	所有權人	分割後土地價值	中華民國（管理者財政部國有財產署）	
	土地標示		應分得	實際分得
			42350/0000000	無（價金找補）
	中興段678地號	22,486,428	131,445	0
	土地找補金額		應受補償金額	131,445
35	所有權人	分割後土地價值	鴻儀建設開發股份有限公司（原告）	
	土地標示		應分得	實際分得
			0000000/0000000	系爭土地1/1
	中興段679地號	22,486,428	8,230,733	22,486,428
	土地找補金額		應給付補償金額	(14,255,695)
36	所有權人	分割後土地價值	張文龍	
	土地標示		應分得	實際分得
			330890/0000000	無（價金找補）
	中興段680地號	22,486,428	1,027,007	0
	土地找補金額		應受補償金額	1,027,007
37	所有權人	分割後土地價值	侯淑芬	
	土地標示		應分得	實際分得
			114950/0000000	無（價金找補）
	中興段681地號	22,486,428	356,778	0

	土地找補金額	應受補償金額	356,778

附表二：		
編號	所有權人	原應有部分比例 （訴訟費用負擔比例）
1	鴻儀建設開發股份有限公司	0000000分之0000000
2	熊典淔	0000000分之133100
3	吳瓊南 吳順孝	0000000分之63525
4	許秀雲	0000000分之99825
5	財團法人台南基督真光 教會	0000000分之107735
6	謝施秀霞	0000000分之57475
7	王葉阿雪	0000000分之166375
8	田世昌	0000000分之6897
9	田世昊	0000000分之6897
10	陳奕雯	0000000分之139150
11	莫梅芬	0000000分之284350
12	洪曾美花	0000000分之111925
13	陳家成	289795分之33033
14	于慶茹	0000000分之57475
15	莫淑良	0000000分之196625
16	趙張竹蘭	869385分之6128
17	趙薇薇	869385分之6128
18	趙文禛	869385分之6128

19	陳婉潔	0000000分之181500
20	王曉飛	0000000分之9317
21	王佑暄	0000000分之9317
22	王宇飛	0000000分之9317
23	蕭明	0000000分之57475
24	郭美華	0000000分之48400
25	孔令坡	0000000分之9317
26	王佑鼎	0000000分之9317
27	王佑琳	0000000分之9317
28	王佑祺	0000000分之9317
29	潘日昌	579590分之6897
30	李台金	0000000分之214775
31	薛義興	289795分之16663
32	呂佳峻	0000000分之45375
33	陳鳳雪	0000000分之226875
34	于怡萍	0000000分之111925
35	中華民國(管理者財政部國有財產署)	0000000分之42350
36	張文龍	0000000分之330890
37	侯淑芬	0000000分之114950