

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第2224號

原告 陳建位

被告 淳真國際投資控股有限公司

法定代理人 許平心

訴訟代理人 林瑞成律師

被告 林瑞成律師即郭陳伴之遺產管理人

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造所有坐落臺南市○○區○○段○○○○地號土地，面積三四〇・八三平方公尺，分歸被告淳真國際投資控股有限公司取得。被告淳真國際投資控股有限公司應補償原告新臺幣伍佰壹拾玖萬柒仟陸佰伍拾捌元；補償被告林瑞成律師即郭陳伴新臺幣壹仟零參拾玖萬伍仟參佰壹拾伍元。

訴訟費用由兩造各按如附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項分別定有明文。查莊榮源原為坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之共有人之一，應有部分6分之1，嗣莊榮源於民國112年10月24日將其應有部分出賣予陳建位，並於112年11月6日登記完成，陳建位於112年11月24

01 日具狀聲請承當訴訟，有民事承當訴訟聲請狀、系爭土地登
02 記第一類謄本各1份在卷可稽（見本院112年度新司調字第15
03 2號卷〈下稱本院調字卷〉第63至68頁），並經被告同意，
04 核與上開規定無違，應予准許。

05 貳、實體部分：

06 一、原告主張：兩造共有系爭土地，兩造就系爭土地之應有部分
07 如附表所示，因被告淳真國際投資控股有限公司（下稱淳真
08 公司）所有之門牌號碼臺南市○○區○○路000號建物坐落
09 相鄰之同段1105地號土地，系爭土地則為建物旁之植栽草
10 地，原告及被告均同意由被告淳真公司取得系爭土地全部，
11 並由被告淳真公司以金錢補償原告及被告林瑞成律師即郭陳
12 伴之遺產管理人之分割方案等語。並聲明：如主文第1、2項
13 所示。

14 二、被告則均表示：同意系爭土地全部由被告淳真公司取得，並
15 由被告淳真公司以金錢補償原告及被告林瑞成律師即郭陳伴
16 之遺產管理人等語。

17 三、本院得心證之理由：

18 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
19 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
20 者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行
21 之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
22 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
23 求，命為分配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2
24 項分別定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分割，
25 而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割。
26 查系爭土地為兩造所共有，面積為340.83平方公尺，地目
27 建乙節，有系爭土地查詢資料1份在卷可稽（見本院卷第1
28 7頁）。又兩造就系爭土地並無不分割之約定，且依系爭
29 土地之使用目的，亦無不能分割之情形，兩造又無法協議
30 分割。從而，原告依上開法條之規定，請求以裁判分割系
31 爭土地，洵屬有據。

01 (二) 又按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
02 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
03 求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
04 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分
05 配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分
06 配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項第1款、第3項
07 定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由
08 裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性
09 質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法
10 院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決意旨
11 參照）。再按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之
12 利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，
13 倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不
14 動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最
15 高法院57年台上字第2117號裁例意旨參照）；而所謂金錢
16 補償，係指依原物之市場交易價格予以補償而言。經查：

17 1、系爭土地面積僅340.83平方公尺，且其上為植栽草地，被
18 告淳真公司所有建物坐落系爭土地及相鄰之同段1105地號
19 土地乙情，為兩造所不爭執，並有現場照片、臺南市○○
20 區○○段000○號建物查詢資料、地籍圖謄本各1份附卷可
21 稽（見本院調字卷第37頁；本院卷第19、20頁；估價報告
22 書），本院審酌系爭土地面積僅340.83平方公尺，且被告
23 淳真公司已占有使用系爭土地及相鄰土地，兩造亦均同意
24 由被告淳真公司取得系爭土地，是本院考量系爭土地之整
25 體經濟效用及全體共有人之利害關係等一切情狀，認原告
26 主張系爭土地分歸被告淳真公司取得，並由被告淳真公司
27 補償價金予原告、被告林瑞成律師即郭陳伴之遺產管理人
28 之分割方案，尚符合系爭土地分割之經濟效用及共有人全
29 體之利益，尚屬適當、公允之分割方法，應予准許，爰判
30 決如主文第1項所示。

31 2、關於系爭土地之目前市價，經本院囑託尚承不動產估價師

01 事務所鑑定，鑑定結果為土地總價新臺幣（下同）31,18
02 5,945元，且原告應有部分之價值為5,197,658元、被告林
03 瑞成律師即郭陳伴之遺產管理人應有部分之價值為10,39
04 5,315元等情，有該事務所以113年4月23日尚南訴字第BS0
05 000000號函檢附不動產估價報告書1份附卷可考，本院審
06 酌該事務所就系爭土地先進行產權、一般因素、區域因
07 素、個別因素、不動產市場現況及系爭土地依最有效使用
08 情況下評估，採用比較法及收益法為估價方法進行估價，
09 該鑑定內容及技術具有一定之專業性，應屬公正客觀，堪
10 可憑採。據上，被告淳真公司既取得系爭土地全部，被告
11 淳真公司即應補償原告5,197,658元，補償被告林瑞成律
12 師即郭陳伴之遺產管理人10,395,315元，爰判決如主文第
13 2項所示。

14 四、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
15 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
16 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
17 文。本件係因分割共有物而涉訟，且分割共有物之訴，乃形
18 式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質
19 上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，亦不因何造起訴而有不
20 同，故認本件訴訟費用應由兩造各按附表所示之應有部分比
21 例負擔較為適當，爰判決如主文第3項所示。

22 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，
23 判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
25 民事第三庭 法 官 王參和

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 6 月 3 日

01

書記官 沈佩霖

02 附表：

03

編號	共有人	應有部分
1	淳真國際投資控股有限公司	6分之3
2	林瑞成律師即郭陳伴之遺產管理人	3分之1
3	陳建位	6分之1