臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第501號

原　　告　林泰宏

訴訟代理人　蔡瑞祥

被　　告　林建成即林明德之繼承人

林建志即林明德之繼承人

林建利即林明德之繼承人

林順香

林春和

林甲壹

楊志鴻

林芷妤

林王滿足

林冠佑

林水舜

林清木

吳宗義

吳宗泰

吳宗信

張玉珍即張林美妙之繼承人

張甯筑即張林美妙之繼承人

000000000000000000

張漳晨即張林美妙之繼承人

000000000000000000

陳林美雲

林靜麗

000000000000000000

張旺根

張華宗

張國興

張月信

林財全

林慧榆

林戊倉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告張玉珍、張甯筑、張漳晨應就被繼承人張林美妙所遺臺南市○市區○○段0000地號土地（權利範圍：公同共有24分之1）辦理繼承登記。

二、兩造共有坐落臺南市○市區○○段0000地號土地（面積1951㎡）分割如附圖即臺南市新化地政事務所民國112年11月21日土地複丈成果圖所示，即：

㈠編號1（面積147㎡）由原告取得。

㈡編號2（面積114㎡）由被告林慧榆、林戊倉取得，並按原應有部分比例維持共有。

㈢編號3（面積114㎡）由被告林水舜取得。

㈣編號4（面積114㎡）由被告林清木取得。

㈤編號5（面積160㎡）由被告吳宗義、吳宗泰、吳宗信取得，並按原應有部分比例維持共有。

㈥編號6（面積191㎡）由被告林芷妤、林王滿足取得，並按原應有部分比例維持共有。

㈦編號7（面積173㎡）由被告林順香、林甲壹、楊志鴻取得，並按原應有部分比例維持共有。

㈧編號7－1（面積65㎡）由被告林順香、張玉珍、張甯筑、張漳晨、陳林美雲、林甲壹、林靜麗、張旺根、張華宗、張國興、張月信取得，並維持公同共有。

㈨編號8－1（面積78㎡）由被告林春和取得。

㈩編號8－2（面積65㎡）由被告林建利、林建成、林建志取得，並按原應有部分比例維持共有。

㈠編號8－3（面積65㎡）由被告林冠佑取得。

㈡編號9（面積205㎡）由被告林財全取得。

㈢編號1－1（面積11㎡）由原告取得。

㈣編號2－1（面積9㎡）由被告林慧榆、林戊倉取得，並按原應有部分比例維持共有。

㈤編號3－1（面積9㎡）由被告林水舜取得。

㈥編號4－1（面積9㎡）由被告林清木取得。

㈦編號10（面積422㎡）由兩造取得，並按原應有部分比例維持共有。

三、兩造應提供補償及受補償金額各如附表二所示。

四、訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定有明文。本件被告林明德於民國112年4月3日死亡，其繼承人為林黃秀滿、被告林建利、被告林建成、被告林建志，上開繼承人就林明德所遺臺南市○市區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）應有部分24分之1，協議由被告林建利、林建成、林建志繼承，應有部分各72分之1，有林明德除戶謄本、繼承系統表、拋棄繼承公告查詢結果、全體繼承人戶籍謄本、系爭土地登記謄本在卷可按（見本院卷第107至115

頁、第381至388頁），經原告聲明承受訴訟（見本院卷第105至106頁），嗣撤回被告林黃秀滿部分（見本院卷第281頁）；另被告張林美妙於113年2月28日死亡，其繼承人為被告張玉珍、被告張甯筑、被告張漳晨，有張林美妙除戶謄本、繼承系統表、全體繼承人戶籍謄本附卷可稽（見本院卷第359至369頁），且查無上開繼承人拋棄繼承，有查詢表在卷可考（見本院卷第375至379頁），經原告聲明承受訴訟（見本院卷第358頁）。揆諸前揭規定，原告聲請承受訴訟於法相符，均予准許。

二、被告林順香、林春和、林甲壹、楊志鴻、林王滿足、吳宗義、吳宗信、陳林美雲、林靜麗、張旺根、張華宗、張國興、張月信、林財全、林慧榆、林戊倉、林建利、張玉珍、張甯筑、張漳晨經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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。

三、原告主張：兩造共有系爭土地，應有部分如附表一所示，兩造無不分割之協議，法律上亦無不能分割之原因，因無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地。另擴寬巷道若涉及拆到房子，兩造於訴訟外處理。請法院參酌地上物坐落情形、共有人之利益及分割方案之公平性。請求裁判分割系爭土地如臺南市新化地政事務所112年11月21日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示，並依長信不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書）鑑價結果互為補償。並聲明：如主文所示。

四、被告則以：

㈠、被告林冠佑、林建成、林建志：同意原告提出如附圖之分割方案（本院卷第101、281、507、508頁）。

㈡、被告林清木、林水舜：同意附圖方案。因拓寬巷道，可能會拆到臺南市○市區○○000號房子，請原告處理。不應採用系爭估價報告書鑑價找補金額（本院卷第101、282、507

頁）。

㈢、被告吳宗泰：同意附圖方案。不應採用系爭估價報告書鑑價找補金額，用公告現值找補即可，或分割後各筆土地不應有價值差異，應採各筆土地鑑價之平均金額找補（本院卷第101、282、507、508頁）。

㈣、被告林芷妤：同意附圖方案。不應採用系爭估價報告書鑑價找補金額（本院卷第507、508頁）

㈤、其餘被告未到庭，亦未提出書狀表示意見。

五、得心證之理由

㈠、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。系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，有系爭土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第381至388頁）。又系爭土地為鄉村區乙種建築用地，並無不能分割之限制，有臺南市新化地政事務所函文在卷可佐（見本院卷第33頁）。是系爭土地並無因使用目的不能分割之情形，各共有人間亦無不得分割之契約，是原告訴請分割系爭土地，自屬有據。

㈡、因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。民法第759條定有明文。系爭土地之共有人張林美妙已死亡，被告張玉珍、張甯筑、張漳晨為其繼承人，有系爭土地登記謄本、除戶謄本、繼承系統表、繼承人戶籍謄本在卷可考，渠等迄今尚未就張林美妙權利範圍（公同共有24分之1）辦理繼承登記，是原告請求被告張玉珍、張甯筑、張漳晨就張林美妙於系爭土地之權利範圍辦理繼承登記，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

㈢、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者，法院得因任何共有人之請求，命為以原物分配於各共有人。民法第824條第1項、第2項前段分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平

決定（最高法院29年渝上字第1792號判決先例、69年度台上字第3100號、81年度台上字第16號判決意旨）。系爭土地上坐落三合院、部分二層樓建物、一層樓建物，皆為未保存登記建物，建物門牌號碼分別有臺南市○市區○○000號（三合院）、無門牌號碼之三合院（荒廢）、416號（一樓平房）、418號（二層樓平房及鐵皮倉庫）、419號（三合院及二層樓之鐵皮屋），系爭土地內有一條約3公尺寬之巷道可往西側通往南177道路，有原告提出之地籍圖資網路便民服務系統查詢資料、系爭土地及地上物、通路照片在卷可考（見本院卷第117頁、第119至121頁），且經本院會同兩造、地政人員履勘現場，有履勘筆錄、地上物略圖、現場照片附卷可稽（見本院卷第137至155頁）。系爭土地上之地上物、道路並經地政測繪如臺南市新化地政事務所112年6月30日土地複丈成果圖所示（見本院卷第159頁）。本件原告主張如附圖所示分割方案（見本院卷第305頁），皆為到庭被告所同意。本院就此分割方案觀之，編號1（面積147㎡）、編號1－1（面積11㎡）由原告取得，編號2（面積114㎡）、編號2－1（面積9㎡）由被告林慧榆、林戊倉取得，並按原應有部分比例維持共有，編號3（面積114㎡）、編號3－1（面積9㎡）由被告林水舜取得，編號4（面積114㎡）、編號4－1（面積9㎡）由被告林清木取得，編號5（面積160㎡）由被告吳宗義、吳宗泰、吳宗信取得，並按原應有部分比例維持共有，編號6（面積191㎡）由被告林芷妤、林王滿足取得，並按原應有部分比例維持共有，編號7（面積173㎡）由被告林順香、林甲壹、楊志鴻取得，並按原應有部分比例維持共有，編號7－1（面積65㎡）由被告林順香、張玉珍、張甯筑、張漳晨、陳林美雲、林甲壹、林靜麗、張旺根、張華宗、張國興、張月信取得，並維持公同共有，編號8－1（面積78㎡）由被告林春和取得，編號8－2（面積65㎡）由被告林建利、林建成、林建志取得，並按原應有部分比例維持共有，編號8－3（面積65㎡）由被告林冠佑取得，

編號9（面積205㎡）由被告林財全取得，編號10（面積422㎡）由兩造取得，按原應有部分比例維持共有，並作為道路對外通行使用。查各共有人取得部分與其所有地上物坐落位置相符，且分得土地之面積與應有部分比例換算差異不大，亦不將土地過於細分而有利於兩造。另分割方案考量內側土地通行及建築需要，分割出「編號10」之6公尺寬道路，並劃設9公尺之汽車迴轉道，迴轉道設有出入道路斜角之規劃，可便利內側土地之通行與利用，興建建築物亦得指定建築線，且得埋設管線。綜此，系爭土地以原物分配並無困難，且上述分割方案無明顯不利於各共有人，各共有人分得之土地皆屬方正、完整，兩造所使用之建物大致坐落於渠等分得之土地。審酌以上一切情狀，認系爭土地採原告主張、到庭被告均無意見之附圖所示分割方案應屬妥適、公平，爰判決如主文第2項所示。

㈣、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。民法第824條第3項定有明文。系爭土地依附圖方案分割結果，有共有人不能按其應有部分受分配之情形，且分配位置亦有臨街深度、土地面寬、寬深比例、道路條件等差異，則各共有人間自有互為補償之必要。本院囑託長信不動產估價師聯合事務所予以鑑價，該事務所估價師針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及系爭土地依最有效使用情況下，考量使用分區為鄉村區乙種建築用地，採用比較法及土地開發分析法為估價方法進行評估，經該事務所鑑價後，認各共有人應按如附表二所示之金額互為補償，有系爭估價報告書可參（鑑定報告書外放，找補表見第5頁）。審酌系爭估價報告書係由具有不動產估價之專業知識者所製作，且製作之人與兩造間並無利害關係，應無偏頗之虞，故認系爭估價報告書之鑑定結果應為可採，是兩造應提供補償及受補償金額如附表二所示。至被告林清木、林水舜、吳宗泰、林芷妤雖主張不應採用系爭估價報告書鑑價找補金額，惟各共

有人分配面積確有增、減，且分配之位置有方正與否及臨街深度、面寬寬窄、道路條件、市場接受條件等差異，是分割後各宗地之價值應有不同而應予評價，難認應採取「一致性」之公告現值或將各宗地平均價值作為找補基準，附此敘明。

六、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，是原告本於共有人之資格，訴請裁判分割系爭土地，即屬正當。又本院審酌上開土地之使用現狀、整體利用之效益、共有人之利益、共有人之意見，原告主張分割方法之原因等情，認採取附圖所示分割方案應屬妥適、公平，爰判決如主文第2項所示，及判命兩造應提供補償及受補償金額如主文第3項（附表二）所示。

七、訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；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；共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用，但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。民事訴訟法第78條、第80條之1及第85條第1項分別定有明文。本件乃因共有物分割涉訟，原、被告間本可互換地位，本質上並無訟爭性，而係由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，是原告提起本訴雖依法有據，惟共有人應訴乃因訴訟性質所不得不然，且分割結果對於兩造均屬有利，由敗訴之共有人負擔訴訟費用顯失公平。是本件訴訟費用（因兩造未能完全陳報支出，如複丈測量費、測繪分割方案圖費用、地籍圖冊抄錄費、戶政、地政規費等，爰不列出金額），應由兩造按系爭土地應有部分之比例分擔，較為公允，茲判決如主文第4項所示。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　6　　日

民事第五庭　　法　　官　羅郁棣

上正本係依原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院（台南市○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

書 記 官　黃浤秣

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　6　　日

附表一：

編號	所有權人	應有部分比例 （即訴訟費用負擔比例）
1	林泰宏	21048分之2282
2	林建利	72分之1
3	林建成	72分之1
4	林建志	72分之1
5	林順香	21048分之1497
6	林春和	21048分之1067
7	林甲壹	48分之1
8	楊志鴻	48分之1
9	林芷妤	16分之1
10	林王滿足	16分之1
11	林冠佑	24分之1
12	林水舜	24分之2
13	林清木	24分之2
14	吳宗義	21048分之660
15	吳宗泰	21048分之660
16	吳宗信	21048分之660
17	林財全	21048分之2821
18	林慧榆	24分之1

19	林戊倉	24分之1
20	林順香、林甲壹、張玉珍、張甯筑、張漳晨、陳林美雲、林靜麗、張旺根、張華宗、張國興、張月信	24分之1（公同共有） （訴訟費用連帶負擔）

附表二：（新臺幣）

	應受補償人	林慧榆	林戊倉	林水舜	林順香等11人	林春和	林建利	林建成	林建志	林冠佑	合計
應給付人											
林泰宏		3,987	3,987	7,975	30,272	42,002	10,091	10,091	10,091	30,272	148,768
林清木		9,21	9,21	1,842	6,991	9,698	2,330	2,330	2,330	6,991	34,354
吳宗義		5,959	5,959	11,917	45,237	62,768	15,079	15,079	15,079	45,237	222,314
吳宗泰		5,959	5,959	11,917	45,237	62,768	15,079	15,079	15,079	45,237	222,314
吳宗信		5,959	5,959	11,917	45,237	62,768	15,079	15,079	15,079	45,237	222,314
林芷妤		780	780	1,559	5,919	8,211	1,973	1,973	1,973	5,919	29,087
林王滿足		780	780	1,559	5,919	8,211	1,973	1,973	1,973	5,919	29,087
林順香		1,312	1,312	2,626	9,967	13,830	3,322	3,322	3,322	9,967	48,980
林甲壹		384	384	769	2,920	4,052	973	973	973	2,920	14,348
楊志鴻		384	384	769	2,920	4,052	973	973	973	2,920	14,348
林財全		1,884	1,884	3,768	14,305	19,846	4,770	4,769	4,769	14,305	70,300
合計		28,309	28,309	56,618	214,924	298,206	71,642	71,641	71,641	214,924	1,056,214

註：林順香等11人即：
林順香、林甲壹、張玉珍、張甯筑、張漳晨、陳林美雲、林靜麗、張旺根、張華宗、張國興、張月信