

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1242號

原 告 張登川
訴訟代理人 黃郁婷律師
林育如律師
被 告 江藩(即王啓聰之繼承人)

江玲(即王啓聰之繼承人)

0000000000000000

江琪(即王啓聰之繼承人)

0000000000000000

王富玉(即王啓聰之繼承人)

0000000000000000

王貴美(即王啓聰之繼承人)

0000000000000000

王朝琴(即王啓聰之繼承人)

0000000000000000

王陽生(即王啓聰之繼承人)

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

王博彥(即王啟賢之繼承人)

0000000000000000

王俊彥(即王啟賢之繼承人)

0000000000000000

王喆彥(即王啟賢之繼承人)

0000000000000000

王信彥(即王啟賢之繼承人)

0000000000000000

王珍珠(即王啟賢之繼承人)

0000000000000000

01 許芳瑞律師（即郭王雪吟之繼承人郭照坤之遺產
02 管理人）

03 郭陳秋萍（即郭王雪吟之繼承人郭鴻菁之繼承人）

04 0000000000000000

05 郭筠驊（即郭王雪吟之繼承人郭鴻菁之繼承人）

06 0000000000000000

07 郭秉廉（即郭王雪吟之繼承人郭鴻菁之繼承人）

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 王以忠 住日本國大阪府大阪市天王寺區石ヶ
11 辻町八一番地

12 0000000000000000

13 郭建志 住〇〇市〇區〇〇〇路〇段〇〇〇巷〇〇弄
14 〇〇號九樓之〇

15 0000000000000000

16 黃許采蘋

17 上 一 人

18 法定代理人 黃熙文

19 0000000000000000

20 被 告 林瑞雲（即林金福之繼承人）

21 0000000000000000

22 林必誠（即林金福之繼承人）

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 李桂英（即林金福之繼承人林永誠之繼承人）

26 0000000000000000

27 林詩庭（即林金福之繼承人林永誠之繼承人）

28 0000000000000000

29 林逸凡（即林金福之繼承人林永誠之繼承人）

30 0000000000000000

31 田美霞（即林金福之繼承人林行誠之繼承人）

01 0000000000000000

02 林四海（即林金福之繼承人林行誠之繼承人）

03 0000000000000000

04 林五湖（即林金福之繼承人林行誠之繼承人）

05 住○○市○○區○○路○段0巷00弄00
06 號二十二樓之0

07 林志隆（即林金福之繼承人）

08 0000000000000000

09 林志誠（即林金福之繼承人）

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 林淑美（即林金福之繼承人）

14 0000000000000000

15 張國業（即林金福之繼承人林瑞雨之繼承人）

16 住○○市○○區○○路○段○○○巷00
17 ○0號

18 0000000000000000

19 張寶興（即林金福之繼承人林瑞雨之繼承人）

20 住臺北市松山區八德路四段000巷十三
21 樓之0

22 張主惠（即林金福之繼承人林瑞雨之繼承人）

23 0000000000000000

24 張主憫（即林金福之繼承人林瑞雨之繼承人）

25 住○○市○○區○○路○段○○○巷00
26 ○0號

27 林瑞月（即林金福之繼承人）

28 0000000000000000

29 林淑慧（即林金福之繼承人）

30 0000000000000000

31 王敏達

01 林泰渡
02 王昱晴 住○○市○○區○○○○路0號十二樓
03 之0

04 0000000000000000

05 王宏繁
06 黃惠嬌

07 0000000000000000

08 王建富
09 沈哲瑩 住○○市○○區○○○路0巷00號五樓
10 之0

11 林佳慶
12 韓雅蕾
13 金聿璐

14 上 一 人

15 訴訟代理人 陳樹村律師
16 龔暉翔律師

17 被 告 夏銘聰

18 林宛逸

19 洪慶隆

20 洪儷娟

21 洪漩洺 住○○市○○區○○○路000號二十六
22 樓之0

23 上五人共同

24 訴訟代理人 方春意律師

25 被 告 王國州

26 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年12月31
27 日言詞辯論終結，判決如下：

28 主 文

29 一、被告江藩、江玲、江琪、王富玉、王貴美、王朝琴、王陽生應
30 就被繼承人王啓聰所有坐落臺南市○○區○○○段000地號、
31 156地號土地所有權應有部分各42分之1辦理繼承登記。

01 二被告王博彥、王俊彥、王喆彥、王信彥、王珍珠應就被繼承人
02 王啓賢所有坐落臺南市○○區○○○段000地號、156地號土地
03 所有權應有部分各42分之1辦理繼承登記。

04 三被告郭陳秋萍、郭筠驊、郭秉廉、許芳瑞律師即郭照坤之遺產
05 管理人應就被繼承人郭王雪吟所有坐落臺南市○○區○○○段
06 000地號、156地號土地所有權應有部分各42分之1辦理繼承登
07 記。

08 四被告林瑞雲、林必誠、李桂英、林詩庭、林逸凡、田美霞、林
09 四海、林五湖、張國業、張寶興、張主惠、張主憫、林瑞月、
10 林淑美、林淑慧、林志隆、林志誠，應就被繼承人林金福所有
11 坐落臺南市○○區○○○段000地號、156地號土地所有權應有
12 部分各42分之4辦理繼承登記。

13 五兩造共有坐落臺南市○○區○○○段000地號、面積267.07平
14 方公尺土地，及同段156地號、面積40.62平方公尺土地，應予
15 合併變價分割，所得價金由兩造依附表二所示應有部分比例欄
16 所示之比例分配。

17 六訴訟費用新臺幣161,570元由兩造按附表三所示比例負擔。

18 事實及理由

19 一、程序方面：

20 (一)按分割共有物為固有必要共同訴訟，應由共有人之原告以其
21 他共有人全體為被告，當事人始適格。法院裁判分割共有
22 物，性質上為共有人間應有部分之交換，屬處分行為，以各
23 共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與
24 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
25 以土地登記簿上所記載者為準。次按訴狀送達後，原告不得
26 將原訴變更或追加他訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確
27 定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事
28 訴訟法第255條第1項第5款定有明文；又當事人死亡者，訴
29 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
30 人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受
31 時，應即為承受之聲明；他造當事人亦得聲明承受訴訟；聲

01 明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造；
02 民事訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。
03 查，原告提起本件分割共有物訴訟時，係以當時臺南市○○
04 區○○○段000地號、156地號2筆土地(下各以地號稱之，合
05 稱系爭土地)登記簿所載如附表一編號1至6、8至24所示所
06 有權人為被告，惟其中王啓聰、王啓賢、郭王雪吟、林金
07 福，均已於起訴前死亡：王啓聰於民國73年11月21日死亡，
08 其全體繼承人為江藩、江玲、江琪、王富玉、王貴美、王朝
09 琴、王陽生(下稱江藩等7人)，均未拋棄繼承，此有王啓
10 聰除戶戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承人戶籍謄本及本院
11 112年5月19日南院武字第1120020232號函在卷可稽(調解卷
12 第85、119-139、261頁)；王啓賢於89年3月26日死亡，其全
13 體繼承人為王博彥、王俊彥、王喆彥、王信彥、王玲珠(下
14 稱王博彥等5人)，均未拋棄繼承，此有王啓賢除戶戶籍謄
15 本、繼承系統表、全體繼承人戶籍謄本及臺灣屏東地方法院
16 112年5月15日屏院惠家慧字第1120007749號函在卷可稽(調
17 解卷第87、141-155、263頁)；郭王雪吟於59年9月7日死
18 亡，其全體繼承人為郭陳秋萍、郭照坤、郭筠驊、郭秉廉，
19 均未拋棄繼承，其中繼承人郭照坤於本院審理中之113年3月
20 2日死亡，原告向本院聲請選任遺產管理人，經本院以113年
21 度司繼字第1430號裁定選任許芳瑞律師為郭照坤之遺產管理
22 人確定在案，此有郭王雪吟及郭照坤除戶戶籍謄本、繼承系
23 統表、全體繼承人戶籍謄本、本院112年5月19日南院武字第
24 1120020232號函、本院113年度司繼字第1430號裁定書暨確
25 定證明書、本院民事紀錄科查詢表、家事事件(繼承事件)公
26 告查詢結果列印畫面在卷可稽(調解卷第89、157-167、261
27 頁；本院卷(一)第69、75-81、429頁；本院卷(二)第95-97頁)；
28 林金福於68年10月27日死亡，其全體繼承人為林瑞雲、林必
29 誠、李桂英、林詩庭、林逸凡、田美霞、林四海、林五湖、
30 張國業、張寶興、張主惠、張主憫、林瑞月、林淑美、林淑
31 慧、林志隆、林志誠(下稱林瑞雲等17人)，均未拋棄繼

01 承，此有林金福除戶戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承人戶
02 籍謄本、本院112年5月19日南院武字第1120020232號函、家
03 事事件(繼承事件)公告查詢結果列印畫面在卷可稽(調解卷
04 第183-215、261頁；本院卷(一)第431-433頁；本院卷(二)第23
05 3、245-254頁)，原告於起訴後撤回前開起訴前已死亡之共
06 有人，並追加其繼承人為被告，並聲明由許芳瑞律師承受訴
07 訟，程序上合於規定，應予准許。

08 (二)再按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
09 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
10 又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
11 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
12 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
13 惟並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束(最高法院101
14 年度台上字第931號裁定意旨參照)，是當事人主張之分割
15 方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方
16 案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變
17 更。查，本件原告起訴時原聲明：(一)兩造共有之系爭土地應
18 予合併分割如起訴狀附圖1所示編號甲部分(面積38.14平方
19 公尺)由原告單獨取得，編號乙部分(面積269.54平方公尺)
20 由被告等依起訴狀附表1第H欄所示應有部分分別共有。(二)
21 各共有人應受領之補償分配金額如起訴狀附表1第K欄所
22 示；嗣於本院審理中更正合併分割方法為依臺南市臺南地政
23 事務所複丈日期113年8月9日土地複丈成果圖(本院卷(二)第1
24 55頁)所示，及依本院囑託亞聯不動產估價師聯合事務所11
25 3年10月16日函附不動產估價報告書(下稱系爭估價報告
26 書)第8頁所示為金錢補償(本院卷(二)第298-299頁)，依
27 上開說明，原告所為分割方法之變更，核屬補充或更正事實
28 上之陳述，非為訴訟標的之變更。

29 (三)除被告林瑞月、林泰渡、黃惠嬌、金聿璐、夏銘聰、林宛
30 逸、洪慶隆、洪儷娟、洪漩洳外之其餘被告，經合法通知，
31 均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所

01 列各款之情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

02 二、原告主張：原告為系爭土地共有人之一，現土地登記簿全體
03 共有人及權利範圍如附表一所示，惟其中共有人王啓聰、王
04 啓賢、郭王雪吟、林金福已於起訴前死亡，王啓聰之全體繼
05 承人江藩等7人；王啓賢之全體繼承人王博彥等5人；郭王雪
06 吟之全體繼承人郭陳秋萍、郭筠驊、郭秉廉、許芳瑞律師即
07 郭照坤之遺產管理人（下稱郭陳秋萍等4人）；林金福之全
08 體繼承人林瑞雲等17人，迄今未辦理繼承登記。又原告於53
09 年間購入系爭土地應有部分及其上門牌號碼臺南市○○區○
10 ○路00巷00號未辦保存登記房屋（下稱原告房屋），如辦理
11 保存登記，需系爭土地全體共有人出具書面同意書，但因土
12 地全體共有人複雜，原告未能取得全體共有人書面同意書，
13 加諸當時背景、建物相關法令建置尚未完備，原告不清楚建
14 物辦理保存登記之重要性，直至被告金聿璐於111年2月21日
15 另案提起拆屋還地訴訟之前，各共有人間相處相安無事，共
16 有人無人主張拆除地上建物。原告居住使用系爭土地已58年
17 有餘，原告房屋家具、家電齊全，為能在系爭土地安逸生
18 活，訴請裁判合併分割系爭土地，併考量原告與系爭土地及
19 原告房屋已建立密不可分之依存關係，應由地上物所有人分
20 得坐落之土地，即依臺南市臺南地政事務所複丈日期113年8
21 月9日土地複丈成果圖所示方案（本院卷(二)第155頁），及依
22 系爭估價報告書第8頁所示為金錢補償，未分得土地之其餘
23 共有人得依民法第824條之1第4項規定，對被告黃惠嬌、原
24 告、林瑞雲等17人、林佳慶分得土地有法定抵押權。爰依民
25 法第823條、第824條第5項規定，提起本件訴訟等語。並聲
26 明：如主文第1項至第4項所示、系爭土地應予合併分割如本
27 院卷(二)第155頁臺南市臺南地政事務所複丈日期113年8月9日
28 土地複丈成果圖所示方案分割，並依系爭估價報告書第8頁
29 所示為金錢補償等語。

30 三、被告方面：

31 (一)被告金聿璐以：系爭土地面積約93坪，如按共有人數採用原

01 物分割方式，將損及土地完整性及實用性，況原告房屋無權
02 占用系爭土地，我已另案訴請地上物所有人拆屋還地，經本
03 院判決地上物所有人（含原告在內）應拆除房屋在案，故而
04 原告主張由其分得原告房屋坐落土地之分割方案，顯無可
05 採；系爭土地分割方法應考量最有利於土地整體利用，先位
06 方案主張由被告金聿璐單獨取得系爭土地全部，並依系爭估
07 價報告書第16頁所示金錢補償其他全體共有人，備位方案主
08 張變價分割等語。

09 (二)被告夏銘聰、林宛逸、洪慶隆、洪儷娟、洪漩洺(下稱夏銘
10 聰等5人)則以：系爭土地正面路寬在7公尺以下，依臺南市
11 畸零地使用規則第1條第1項第1款、第3條第1項規定，建築
12 用地面積至少要36平方公尺以上，倘按共有人應有部分面積
13 以原物分割方式，被告夏銘聰等5人之中，僅被告王昱晴獲
14 分配土地可能不是畸零地，其餘4人分得土地為畸零地，顯
15 見原物分割不符土地利用目的。又依系爭估價報告顯示，如
16 由一人單獨取得，土地總值達新臺幣(下同)34,052,159元，
17 但如採原告主張分割方案，土地總值為30,525,549元，顯見
18 以原告分割方案會減損系爭土地價值，且除原告之外，其餘
19 受土地分配之共有人是否有資力為金錢補償，尚有疑義，原
20 告分割方案應無可採，系爭土地採用變價分割，對全體共有
21 人較為有利等語。

22 (三)被告黃惠嬌以：系爭土地上之門牌號碼臺南市○○區○○路
23 00巷00號建物為我所有，原告分割方案併同附近其他非我使
24 用之土地也分配給我，導致我分得之土地面積過大，我不同
25 意原告分割方案，且我無資力以金錢找補其他共有人，系爭
26 土地應予變賣等語。

27 (四)被告黃許采蘋雖未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭表
28 示：被告黃許采蘋在系爭土地上並無地上物，對於分割方式
29 無意見等語。

30 (五)被告林瑞月以：系爭土地上之門牌號碼臺南市○○區○○路
31 00巷00號建物，為被繼承人林金福之全體繼承人所有，因繼

01 承人間無法達成共識，我不要拿錢出來補償其他共有人，系
02 爭土地應予變賣等語。

03 (六)被告林佳慶雖未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭表示：
04 同意本院卷(一)第411頁土地複丈成果圖。

05 (七)被告王喆彥雖未於言詞辯論期日到場，惟曾具狀表示：系爭
06 土地面積不大，共有人數眾多，原告為保留其未辦理登記之
07 建物，假分割之名，實質就地合法，行無權占用土地之實，
08 造成其他共有人分得土地面積成為畸零地，依臺南市畸零地
09 使用規則第7條第1項規定，日後無法建築使用，顯違反誠實
10 信用原則，應依土地法第31條第1項規定禁止分割。系爭土
11 地全體共有人間本即相安無事，無改變共有狀態之必要，系
12 爭土地應與相鄰土地整體規劃，以利都市計畫執行，創造全
13 體共有人最大權益，不同意變價分割等語。

14 (八)被告林泰渡到庭陳述：我對於分割方式沒有意見，但我不要
15 拿錢出來補償其他共有人，我可以接受變賣土地等語。

16 (九)其餘被告均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明
17 或陳述。

18 四、本院判斷之理由：

19 (一)按因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已
20 取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，民法第75
21 9條定有明文。因分割共有物性質上為處分行為，故共有不
22 動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承
23 人自非先經登記，不得訴請分割共有物，在該繼承人為被告
24 之情形，為求訴訟經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有
25 物之訴一併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人辦理
26 繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其
27 餘共有人分割共有之不動產（最高法院68年度第13次民事庭
28 會議決議、70年度第2次民事庭會議決議參照）。原告訴請
29 分割系爭土地，惟現土地登記簿所有人王啓聰、王啓賢、郭
30 王雪吟、林金福業已死亡，其繼承人迄未辦理繼承登記，依
31 前開說明，應先由王啓聰、王啓賢、郭王雪吟、林金福之繼

01 承人就各自被繼承人所遺系爭土地應有部分辦畢繼承登記，
02 始得為之，是原告請求被告江藩等7人應就被繼承人王啓聰
03 所遺系爭土地應有部分各42分之1辦理繼承登記；被告王博
04 彥等5人應就被繼承人王啓賢所遺系爭土地應有部分各42分
05 之1辦理繼承登記；被告郭陳秋萍等4人應就被繼承人郭王雪
06 吟所遺系爭土地應有部分各42分之1辦理繼承登記；被告林
07 瑞雲等17人應就被繼承人林金福所遺系爭土地應有部分各42
08 分之4辦理繼承登記，均屬有據，應予准許。

09 (二)次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
10 物；分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請
11 求，命為分配；共有人相同之數不動產，除法令另有規定
12 外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項前段、第82
13 4條第2、5項分別定有明文，是凡共有人相同之數不動產，
14 除法令另有不得合併之限制規定外，不問各不動產之地理位
15 置是否相鄰，共有人均得請求合併分割（最高法院103年度
16 台上字第722號裁判意旨可參）。查，系爭土地為兩造共有
17 如附表二所示，各筆土地共有人、權利範圍均相同，且均位
18 於107年6月20日發布實施之「變更臺南市中西區細部計畫
19 (第二次通盤檢討)案」範圍內，155地號土地之使用分區為
20 商業區、156地號土地之使用分區為道路用地，此有臺南市
21 政府都市發展局112年8月7日核發之都市計畫土地使用分區
22 證明書在卷可證(本院卷(一)第121頁)，並有土地建物查詢資
23 料附卷可參(本院卷(二)第203-216頁)，足見系爭土地之共
24 有人、應有部分均相同，依物之使用目的並無不能分割之情
25 事。原告為系爭土地均具應有部分之共有人，共有人間並無
26 不為分割之約定，惟兩造於本院審理中對於分割方法無法為
27 一致之協議，則原告訴請裁判合併分割系爭土地，依前開規
28 定，應予准許。

29 (三)系爭土地現使用現況：

30 系爭土地包含155地號、156地號2筆土地，156地號土地在15
31 5地號土地西側，此有原告提出之臺南市臺南地政事務所複

01 丈日期111年10月21日土地複丈成果圖在卷可參(調解卷第59
02 頁)。又系爭土地北側臨他人土地，西側臨約2米寬之府前路
03 一段61巷巷道(照片編號①、②、③)，東、南側鄰約2米寬
04 府前路一段49巷巷道(照片編號④)，均可對外通行至府前路
05 一段；系爭土地上有5筆未保存登記建物坐落其上，由北至
06 南，再由西至東之坐落情形依序如下：

- 07 1.系爭土地最北側為門牌號碼府前路一段61巷7號，一樓石
08 棉瓦、二樓鐵皮之二層建物(照片編號⑤、⑥、⑦)，未設
09 立稅籍，據原告稱房屋所有人非本件系爭土地共有人。
- 10 2.往南側為門牌號碼府前路一段61巷15號，一、二樓為磚造
11 混凝土，頂部有加蓋鐵皮加強防水，後半部磚造外牆有加
12 蓋鐵皮之二層建物(照片編號⑧、⑨、⑩)，據被告黃惠嬌
13 稱此房屋為其所有，約於民國53年興建，於七、八年前經
14 其整修，目前出租做音樂教室使用，被告黃惠嬌並以自己
15 名義申請辦理稅籍登記。
- 16 3.再往南側為門牌號碼府前路一段61巷17號，一、二樓磚造
17 混凝土，三樓為鐵皮加蓋之三層建物(照片編號⑪、⑫、
18 ⑬、⑭)，據原告稱原告本人自住使用，原告並以自己名
19 義申請辦理稅籍登記。
- 20 4.再往東側為門牌號碼府前路一段49巷18號，一、二、三樓
21 磚造混凝土三層建物(照片編號⑮、⑯)，據被告林瑞月、
22 李桂英稱其為林金福之繼承人，該建物為林金福之繼承人
23 共有，目前出租他人使用，據承租人稱目前房屋內部堆放
24 古董等雜物(照片編號⑰)，該房屋設立2個稅籍，現登記
25 房屋稅納稅義務人均仍為林金福。
- 26 5.再往東側為門牌號碼府前路一段49巷16號之一、二樓磨石
27 子混凝土、三樓為鐵皮加蓋之三層建物(照片編號⑱、
28 ⑲)，據被告林瑞月稱該房屋為被告林佳慶所有，目前為
29 被告林佳慶自住使用，該房屋現登記房屋稅納稅義務人為
30 被告林佳慶。

31 上開各情，業經本院會同臺南市臺南地政事務所至現場勘測

屬實，製有勘驗測量筆錄、現場照片、現場略圖、空照圖、電子地籍圖在卷可稽（本院卷(-)第355-408頁），且有臺南市政府財政稅務局臺南分局112年8月4日南市財南字0000000000號函附113年房屋稅籍證明書、112年10月27日南市財南字第1123228961號函附49巷18號建物113年房屋稅籍證明書、112年10月31日南市財南字第1123229314號函附卷可參（本院卷(-)第99-105、337-342、349頁）。又本院111年度重訴字第229號金聿璐請求拆除系爭土地上建物事件，經承審法官會同臺南市臺南地政事務所人員至現場履勘測量地上物位置及面積，此有臺南市臺南地政事務所土地複丈成果圖附卷為佐（本院卷(-)第215、281頁），是系爭土地上現有未辦保存登記房屋5筆坐落其上，為部分共有人及訴外人所有，系爭土地東、西、南側可藉由巷道對外通行至府前路一段等情，應可認定。

(四)再按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人；或將原物分配於部分共有人而以金錢補償未受分配者；或變賣共有物而以價金分配於各共有人；或將原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣而以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。準此，共有人訴請分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍須以其方法適當者為限。是法院裁判分割共有物，仍應斟酌當事人之聲明、各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，公平裁量，其分割方法始得謂為適當。而所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用是（最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照）。關於系爭土地合併分割方式，原告主張採用本院卷(二)第155頁土地複丈成果圖所示原物分割方案，亦即土地分為4個區塊，由地上物所有人即共有人黃惠嬌、原告、林瑞

01 雲等17人、林佳慶分得其所有房屋坐落之土地，其中黃惠嬌
02 分得之土地另包含非其所有之府前路一段61巷7號房屋坐落
03 土地，併依系爭估價報告書第8頁所示以金錢補償其他共有
04 人；被告金聿璐主張由其單獨取得系爭土地全部，並依系爭
05 估價報告書第16頁所示以金錢補償其他共有人；被告夏銘聰
06 等5人、被告黃惠嬌、被告林瑞月則主張變價分割，是系爭
07 土地應如何分割為適當，分述如下：

08 1.原告方案：原告主張之分割方式（本院卷(一)第411頁、卷
09 (二)第161頁），最北側編號甲部分、面積118.43平方公尺
10 土地分歸被告黃惠嬌取得；往南側編號乙部分、面積70.8
11 0平方公尺土地分歸原告取得，內含編號A現行巷道面積1
12 7.37平方公尺；再往東側編號丙部分、面積58.95平方公
13 尺土地分歸被告林瑞雲等17人共同共有，內含編號B現行
14 巷道面積10.37平方公尺；再往東側編號丁部分、面積59.
15 51平方公尺土地分歸被告林佳慶取得，內含編號C現行巷
16 道面積20.24平方公尺，此分割方案，係依地上物之坐落
17 現況進行分割，在系爭土地上無地上物之其餘共有人，不
18 分配土地，而以金錢補償。依民法第824條第2項第1款但
19 書、第3項規定，將原物分配於部分共有人，再以金錢補
20 償未獲分配之共有人的價格補償分割方法，依同法第824
21 之1條第4項規定，應受補償之共有人，就其補償金額，對
22 於補償義務人所分得之不動產，有抵押權，則分配取得共
23 有物之共有人(補償義務人)倘資力不足，無法提出補償
24 時，將造成獲原物分配之不動產共有人，遭未獲分配之其
25 他共有人(法定抵押權人)聲請拍賣之結果，故補償義務人
26 之資力狀況及意願，自亦應併予考量。依本院囑託亞聯不
27 動產估價師聯合事務所鑑定結果，被告林瑞雲等17人、原
28 告、被告黃惠嬌、被告林佳慶應分別依序提出補償金339
29 萬9894元、375萬9360元、809萬6927元、363萬8344元(見
30 系爭估價報告書第8頁)，然被告黃惠嬌已明確表示其無資
31 力負擔補償金(本院卷(二)第300頁)；被告林佳慶未到庭就

01 鑑定結果表示意見，無從得悉其是否有金錢補償其他共有
02 人之資力，被告林瑞雲等17人為被繼承人林金福之繼承
03 人，僅被告林瑞月到庭表明其並無交付金錢補償予其他共
04 有人之意願，其餘繼承人均未表示意見，實難期待渠等日
05 後履行金錢補償義務，雖然未受土地分配之共有人，得依
06 民法第824條之1第4項規定，對被告黃惠嬌、林瑞雲等17
07 人、林佳慶分得之土地有法定抵押權，而得聲請拍賣抵押
08 物後取償，然此將使未受土地分配之共有人須另行向法院
09 聲請裁定拍賣抵押物，徒增程序耗時與紛擾，且對獲分配
10 土地而無力支付金錢補償之共有人面臨遭拍賣土地之風
11 險。是以，原告方案顯非妥適。

12 2.被告金聿璐方案：主張系爭土地全部分歸由其1人單獨取
13 得，並依系爭估價報告書第16頁所示以金錢補償其他共有
14 人。然被告金聿璐係於本件起訴前6個月即111年8月間始
15 買受取得系爭土地應有部分420分之19(本院卷(二)第207、2
16 14頁)，其從未使用系爭土地(本院卷(一)第288頁)，對於系
17 爭土地依存關係至為薄弱，如採用其方案，將系爭土地之
18 全部分歸由被告金聿璐獨得，而以金錢補償予其他共有
19 人之方式分割，形同造成原告及其他共有人須出售其等土地
20 應有部分予被告金聿璐之實質效果，為維持共有人間之公
21 平利益，被告金聿璐主張由其1人取得全部土地兼採金錢
22 補償之分割方法，亦無可採。

23 3.合併變價分割：系爭土地不宜採用原告方案及由被告金聿
24 璐一人分得方案，已如上述，足見系爭土地以原物分割方
25 式分割顯有困難且非適當。而被告夏銘聰等5人及被告金
26 聿璐備位方案均主張採用變價分割，被告林瑞月、黃惠
27 嬌、林泰渡亦陳明同意變賣系爭土地(本院卷(二)第302
28 頁)，被告江藩等7人、王博彥等5人、郭陳秋萍等4人、王
29 以忠、許采蘋、林瑞雲、林必誠、李桂英、林詩庭、林逸
30 凡、田美霞、林四海、林五湖、張國業、張主惠、張主
31 憫、張寶興、林淑美、林淑慧、林志隆、林志誠、王敏

01 達、王昱晴、王宏繁、王建富、沈哲瑩、韓雅蕾、郭建
02 志、王國州，未到庭表示意見，難認渠等對系爭土地有欲
03 進行開發、居住、利用之意。本院綜合上情，認系爭土地
04 採取變價分割，並由兩造依其應有部分比例分配價金，既
05 可符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之旨，
06 有助發揮系爭土地整體經濟效益，且可透過變賣方式，藉
07 由市場之自由競爭，使系爭土地之市場價值極大化，兩造
08 能分配之金額即屬實際市場之交易價值，對於兩造而言，
09 最為有利，亦可避免兩造對補償金過高或過低之疑慮。再
10 佐以採用合併變價分割，依民法第824條第7項規定，任一
11 共有人仍有依相同條件優先承買之權，則兩造任一方若對
12 系爭土地具特殊情感或客觀上繼續使用之需要，衡量己身
13 經濟狀況，亦得經由於強制執行程序應買或優先承買權之
14 行使，取得系爭土地之全部。是以，系爭土地採取變價分
15 割之方式，可使系爭土地發揮最高經濟上之利用價值，保
16 持其完整利用性，對兩造均屬有利，應為最適當之分割方
17 法。

18 五、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間
19 亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告本於共有
20 人之地位，請求被告①江藩等7人、②被告王博彥等5人、③
21 被告郭陳秋萍等4人、④被告林瑞雲等17人，應依序就渠等
22 被繼承人①王啓聰、②王啓賢、③郭王雪吟、④林金福所遺
23 系爭土地應有部分辦理繼承登記；並請求裁判合併分割系爭
24 土地，於法有據，應予准許。本院審酌原告及被告金聿璐所
25 主張之原物分割方案均非屬適切，認採以合併變賣系爭土地
26 由兩造依附表二應有部分欄所示之比例分配所得價金之方法
27 進行分割，較能兼顧全體共有人之利益，並提高系爭土地整
28 體利用之最大經濟效益，應屬最適切公允之分割方案，爰判
29 決如主文第1項至第5項所示。

30 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
31 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命

01 勝訴之當事人負擔其一部。共同訴訟人因連帶或不可分之債
02 敗訴者，應連帶負擔訴訟費用。民事訴訟法第80條之1、第8
03 5條第2項分別定有明文。查，原告繳納第一審裁判費10,570
04 元、複丈費及建物測量費11,000元、鑑定費6萬元；被告金
05 聿璐繳納鑑定費4萬元；被告夏銘聰等5人鑑定費4萬元（本
06 院卷(二)第21、35、37、41、151、000-0000頁），合計161,5
07 70元，本院審酌本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭
08 性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，兩造均同受
09 其利，關於訴訟費用之負擔，認應由全體共有人各自按應有
10 部分比例分擔如附表三所示，方屬公允，爰諭知兩造就訴訟
11 費用應負擔之比例如主文第6項所示。

12 七、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

14 臺灣臺南地方法院民事第四庭

15 法 官 張桂美

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
19 審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

21 書記官 林彥丞

22

附表一：臺南市中西區郡王祠段土地			
編 號	登 記 簿 登 記 之 所 有 權 人	權利範圍	
		155地號 (面積：267.07m ²) 使用分區：商業區	156地號 (面積：40.62m ²) 使用分區：道路用地
1	王啓聰 (73年11月21日死 亡)	42分之1	42分之1
2	王啓賢 (89年3月26日死 亡)	42分之1	42分之1

(續上頁)

01

3	郭王雪吟 (59年9月7日死亡)	42分之1	42分之1
4	王以忠	30分之1	30分之1
5	許采蘋	84分之1	84分之1
6	林金福 (68年10月27日死亡)	42分之4	42分之4
7	張登川	42分之4	42分之4
8	王敏達	471分之8	471分之8
9	林泰渡	942分之80	942分之80
10	王昱晴	14130分之1851	14130分之1851
11	王宏繁	942分之15	942分之15
12	黃惠嬌	42分之4	378分之36
13	王建富	942分之15	942分之15
14	沈哲瑩	42分之1	42分之1
15	林佳慶	42分之4	42分之4
16	韓雅蕾	30分之1	30分之1
17	金聿璐	420分之19	420分之19
18	夏銘聰	471分之8	471分之8
19	林宛逸	471分之8	471分之8
20	洪慶隆	471分之8	471分之8
21	洪儷娟	471分之8	471分之8
22	洪漩洺	471分之8	471分之8
23	郭建志	30分之1	30分之1
24	王國州	942分之16	942分之16

02

附表二：		
編號	共有人	應有部分比例
1	王啓聰之繼承人江藩、江玲、江琪、王富玉、王貴	42分之1

	美、王朝琴、王陽生共同共有	
2	王啓賢之繼承人王博彥、王俊彥、王喆彥、王信彥、王珍珠共同共有	42分之1
3	郭王雪吟之繼承人郭陳秋萍、郭筠驊、郭秉廉、許芳瑞律師即郭王雪吟之繼承人郭照坤之遺產管理人共同共有	42分之1
4	王以忠	30分之1
5	許采蘋	84分之1
6	林金福之繼承人林瑞雲、林必誠、李桂英、林詩庭、林逸凡、田美霞、林四海、林五湖、張國業、張寶興、張主惠、張主憫、林瑞月、林淑美、林淑慧、林志隆、林志誠共同共有	42分之4
7	張登川	42分之4
8	王敏達	471分之8
9	林泰渡	942分之80
10	王昱晴	14130分之1851
11	王宏繁	942分之15
12	黃惠嬌	42分之4
13	王建富	942分之15
14	沈哲瑩	42分之1
15	林佳慶	42分之4
16	韓雅蕾	30分之1
17	金聿璐	420分之19
18	夏銘聰	471分之8
19	林宛逸	471分之8
20	洪慶隆	471分之8
21	洪儷娟	471分之8
22	洪漩洺	471分之8
23	郭建志	30分之1
24	王國州	942分之16

附表三：		
編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	江藩、江玲、江琪、王富玉、王貴美、王朝琴、王陽生 (王啓聰之繼承人)	連帶負擔42分之1
2	王博彥、王俊彥、王喆彥、王信彥、王玲珠 (王啓賢之繼承人)	連帶負擔42分之1
3	郭陳秋萍、郭筠驊、郭秉廉、許芳瑞律師即郭王雪吟之繼承人郭照坤之遺產管理人 (郭王雪吟之繼承人)	連帶負擔42分之1
4	王以忠	30分之1
5	許采蘋	84分之1
6	林瑞雲、林必誠、李桂英、林詩庭、林逸凡、田美霞、林四海、林五湖、張國業、張寶興、張主惠、張主憫、林瑞月、林淑美、林淑慧、林志隆、林志誠 (林金福之繼承人)	連帶負擔42分之4
7	張登川	42分之4
8	王敏達	471分之8
9	林泰渡	942分之80
10	王昱晴	14130分之1851
11	王宏繁	942分之15
12	黃惠嬌	42分之4
13	王建富	942分之15
14	沈哲瑩	42分之1

(續上頁)

01

15	林佳慶	42分之4
16	韓雅蕾	30分之1
17	金聿璐	420分之19
18	夏銘聰	471分之8
19	林宛逸	471分之8
20	洪慶隆	471分之8
21	洪儷娟	471分之8
22	洪漩洺	471分之8
23	郭建志	30分之1
24	王國州	942分之16