

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1252號

原告 元喜建設有限公司

法定代理人 蔡淑惠

訴訟代理人 朱宏杰律師

被告 財政部國有財產署（中華民國財產管理人）

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 陳丁在

黃欽亮

郭再福即郭翁錦皮之繼承人

王戊枝即郭翁錦皮之繼承人

王雅萍即郭翁錦皮之繼承人

王慧蘭即郭翁錦皮之繼承人

張茗禎即郭翁錦皮之繼承人

張庭瑞即郭翁錦皮之繼承人

張景智即郭翁錦皮之繼承人

兼上六人之

01 訴訟代理人 王慧菁即郭翁錦皮之繼承人

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月8日言  
05 詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 一、如附表一編號4所示之被告應就被繼承人郭翁錦皮所有坐落  
08 臺南市○○區○○段000000地號、權利範圍5000分之119之  
09 土地，辦理繼承登記。

10 二、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000000地號、面積213平  
11 方公尺之土地，應分割如附圖所示：其中編號甲部分、面積  
12 107平方公尺之土地，分歸原告取得；編號乙部分、面積53  
13 平方公尺之土地，分歸被告黃欽亮取得；編號丙部分、面積  
14 53平方公尺之土地，分歸中華民國（被告財政部國有財產署  
15 管理）取得。

16 三、就前項土地之分割，兩造間應為補償及應受補償之金額如附  
17 表二所示。

18 四、訴訟費用由兩造按附表一訴訟費用負擔比例欄所示之比例負  
19 擔。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 一、按國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，  
23 實際上即為使用機關行使所有人之權利，故對於是類財產，  
24 向准由管領機關起訴或應訴（最高法院87年度台上字第2944  
25 號判決意旨參照）；惟此僅為訴訟上之便利，承認管領機關  
26 有當事人能力，實體法上之權利義務，仍應歸屬於國家。查  
27 中華民國為坐落臺南市○○區○○段000000地號土地（下稱  
28 系爭土地）之共有人，其就系爭土地之應有部分劃歸財政部  
29 國有財產署（下稱國財署）管理，參酌前揭說明，國財署於  
30 其管理範圍內，具有當事人能力，原告列其為被告，核無不  
31 合，先予敘明。

01 二、被告國財署、郭再福經合法通知，未於最後言詞辯論期日到  
02 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲  
03 請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一應有部  
06 分欄所示。兩造就系爭土地並未訂有不分割之期限，亦無因  
07 物之使用目的不能分割之情形，惟無法達成分割之協議，且  
08 登記共有人郭翁錦皮已過世，附表一編號4所示之被告為郭  
09 翁錦皮之繼承人，其等迄未辦理繼承登記，爰依民法第823  
10 條第1項前段規定，請求命附表一編號4所示之被告就郭翁錦  
11 皮之應有部分5000分之119辦理繼承登記，暨依附圖所示之  
12 方案裁判分割系爭土地，並由原告依長信不動產估價師聯合  
13 事務所民國113年9月24日長信0000000號函附之不動產估價  
14 報告書（下稱鑑定報告）補償被告等語。並聲明：(一)如附表  
15 一編號4所示之被告應就被繼承人郭翁錦皮所有系爭土地權  
16 利範圍5000分之119辦理繼承登記。(二)系爭土地應分割如附  
17 圖所示：其中編號甲部分、面積107平方公尺之土地，分歸  
18 原告取得；編號乙部分、面積53平方公尺之土地，分歸被告  
19 黃欽亮取得；編號丙部分、面積53平方公尺之土地，分歸中  
20 華民國（國財署管理）取得。(三)原告應各補償被告如附表二  
21 所示之金額。

22 二、被告則以下列情詞置辯：

23 (一)黃欽亮、國財署、王戊枝、王慧菁、王雅萍、王慧蘭、張茗  
24 禎、張庭瑞、張景智：同意原告分割方案等語。

25 (二)陳丁在：不同意原告分割方案，因伊就系爭土地之應有部分  
26 遭銀行查封，若原告以金錢找補伊，伊所得金額將被銀行扣  
27 走，對伊無益。又原告分割方案編號丙部分若遭封住，系爭  
28 土地西北方15戶住戶將無法經由臺南市○○區○○段000000  
29 地號土地（下稱3253-2土地）接系爭土地對外通行，伊雖非  
30 15戶之一，但該15戶是伊先前與他人合建之房屋。伊希望按  
31 應有部分比例分得土地，伊可以同意讓原告通行伊所分得之

01 土地，本來2、3年前原告便開價新臺幣（下同）25萬元要伊  
02 同意通行，伊也有同意，卻沒有後續等語。

03 (三)郭再福則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明及  
04 陳述。

05 三、得心證之理由：

06 (一)按分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處  
07 分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有  
08 物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，而各共有  
09 人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。依民法第759  
10 條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未  
11 為繼承登記以前，固不得分割共有物，但為求訴訟之經濟起  
12 見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，  
13 即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記並請求  
14 該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有  
15 之不動產，此不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及  
16 強制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字  
17 第1012號判決意旨、最高法院70年度第2次民事庭會議決議  
18 〈二〉意旨參照）。查系爭土地原共有人郭翁錦皮於93年12  
19 月29日死亡，其繼承人為長子郭再福、次子郭明裕、長女王  
20 郭女、三女張郭美玉（86年10月18日歿）之長女張茗禎、長  
21 子張庭瑞、次子張景智；其中①郭明裕於96年4月15日死亡  
22 ，其第一順位繼承人為長子郭孟翰與長女郭怡均，因渠等聲  
23 請拋棄繼承經本院家事庭以113年3月25日南院揚家厚112年  
24 度司繼字第3634號函准予備查在案，郭明裕之第二順位繼承  
25 人即其父母亦已亡故，故應由其第三順位繼承人即其手足郭  
26 再福與王郭女繼承郭明裕；②王郭女於106年3月16日死亡，  
27 其繼承人為配偶王戊枝、長女王雅萍、次女王慧蘭、三女王  
28 慧菁等情，有郭翁錦皮之除戶謄本、繼承系統表、全體繼承  
29 人之戶籍謄本、本院家事庭113年3月25日南院揚家厚112年  
30 度司繼字第3634號函存卷可按（補字卷第19至45頁，本院卷  
31 第371頁），復經本院依職權調取本院家事庭112年度司繼字

01 第3634號拋棄繼承事件卷宗查閱無訛。是郭翁錦皮之繼承人  
02 為如附表一編號4所示之被告，堪可審認。從而，原告提起  
03 本件分割共有物之訴，併為請求命附表一編號4所示之被告  
04 就被繼承人郭翁錦皮所有之系爭土地應有部分5000分之119  
05 辦理繼承登記，核屬有據，應予准許。至郭翁錦皮所遺系爭  
06 土地應有部分於土地登記謄本上雖有「未辦繼承登記……，  
07 列冊管理期滿臺南市政府地政局111年9月13日南市地籍字第  
08 1111190180號函移請國財署公開標售」之註記（本院卷第19  
09 1至193頁），惟經臺南市新化地政事務所（下稱新化地政）  
10 查復稱：依據未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業  
11 要點第17點規定，郭翁錦皮所遺系爭土地上雖載有公開標售  
12 之註記，於國財署公開標售開標或囑託登記為國有前，其繼  
13 承人仍得申辦繼承登記等語，有新化地政112年10月20日所  
14 登字第1120097544號函在卷可參（本院卷第209至210頁），  
15 併予敘明。

16 (二)次按各共有人，除法令另有規定，或因物之使用目的不能分  
17 割，或契約訂有不分割之期限者外，得隨時請求分割共有物  
18 ；又共有物之分割方法不能協議決定者，法院得因任何共有  
19 人之請求，命為以原物分配於各共有人，此觀民法第823條  
20 第1項、第824條第2項規定自明。查系爭土地為兩造按附表  
21 一應有部分比例欄所示之比例共有，使用分區為鄉村區，使  
22 用地類別為乙種建築用地，查無核發建築執照或法定空地套  
23 繪紀錄等情，有系爭土地謄本、新化地政112年8月11日所測  
24 字第1120074475號函、臺南市安定區公所（下稱安定區公  
25 所）112年8月11日所建字第1120582832號函、臺南市政府工  
26 務局112年8月16日南市工管二字第1121051631號函附卷可稽  
27 （本院卷第191至193、33至43頁）；系爭土地復查無因物之  
28 使用目的不能分割之情形，兩造就系爭土地亦未有不為分割  
29 之特約，堪認系爭土地並無不能分割之情形。又本件共有人  
30 眾多，兩造於起訴前無法達成調解，足認兩造對於分割之方  
31 法亦不能以協議方式定之，揆諸前開規定，原告起訴請求裁

01 判分割系爭土地，自屬有據。

02 (三)復按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效  
03 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命  
04 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均  
05 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。  
06 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
07 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
08 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未  
09 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。  
10 以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共  
11 有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2、3、4項分別定  
12 有明文。法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，  
13 惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割  
14 後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年度台  
15 上字第16號、89年度台上字第724號判決意旨參照）。又分  
16 割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事  
17 人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益  
18 等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束  
19 （最高法院88年度台上字第600號、87年度台上字第1402號  
20 判決要旨參照）。經查：

- 21 1.系爭土地面積為213平方公尺，呈狹長狀，其上有面積196.8  
22 平方公尺之土地鋪設柏油作道路（無路名）使用，系爭土地  
23 西南側與原告所有之同段3253-5地號土地（下稱3253-5土地  
24 ）交界處為鋪設柏油路面之終點，東北側可接同段3243地號  
25 土地上之柏油路面對外通行，西北側經3253-2土地上之柏油  
26 路面可通往一無尾巷（該無尾巷內有多戶房屋，對外通行須  
27 經系爭土地）；另目前共5戶房屋大門朝向系爭土地，由北  
28 往南分別為門牌號碼臺南市○○區○○里○○0000號（下稱  
29 27-2號房屋，為黃欽亮所有與居住，其坐落基地即同段3253  
30 地號土地亦為黃欽亮所有），與連棟之27-21、27-22、27-2  
31 3、27-25號等情，業經本院於112年10月19日會同兩造及地

01 政機關測量人員至現場勘驗無訛，製有勘驗測量筆錄、現場  
02 概略位置圖、現場照片供核（本院卷第170至183頁），並有  
03 系爭土地地籍圖謄本、3253-5土地謄本、系爭土地現場照片  
04 及空照圖、3253土地謄本、臺南市政府財政稅務局佳里分局  
05 112年10月31日南市財佳字第1122809645號函暨27-2號房屋  
06 稅籍證明書、新化地政112年12月13日所測字第1120097841  
07 號函暨地上物現況圖在卷可參（本院卷第106、108、136至1  
08 40、271、221至227頁），是此部分事實堪可認定。

09 2.原告所提出之分割方案，係將系爭土地分割為3塊，其中臨  
10 近3253-5土地部分即附圖編號甲部分、面積107平方公尺之  
11 土地，分歸原告取得；臨近3253土地部分即附圖編號乙部分  
12 、面積53平方公尺之土地，分歸黃欽亮取得；甲乙之間所餘  
13 部分即附圖編號丙部分、面積53平方公尺之土地，分歸中華  
14 民國（國財署管理）取得。因系爭土地現況大部分作為道路  
15 使用，已如上述，經安定區公所查復稱：系爭土地有保留公  
16 用需求，本所96年建築線指示申請書圖及（97）南工使字第  
17 9~12號使用執照內指定建築線成果圖已認定系爭土地部分為  
18 現有巷道在案等語，有安定區公所112年10月23日所建字第1  
19 120770020號函、113年1月15日所建字第1130036439號函暨  
20 建築線成果圖及相關圖書在卷可稽（本院卷第211、261至26  
21 6頁），可認系爭土地部分為現有巷道，其上鋪設柏油作道  
22 路使用部分，亦有繼續作為道路供不特定他人通行使用之必  
23 要。而本件依原告分割方案分得土地之人即原告、黃欽亮、  
24 國財署，均表示同意將分得土地繼續供公眾通行作道路使用  
25 （本院卷第281、479頁），是系爭土地如依原告方案進行分  
26 割，仍可繼續供公眾通行。原告方案復為黃欽亮、國財署、  
27 王戊枝、王慧菁、王雅萍、王慧蘭、張茗禎、張庭瑞、張景  
28 智所贊同（本院卷第381頁），符合大多數共有人之意願。

29 3.至陳丁在雖辯稱系爭土地如依原告方案分割，將影響系爭土  
30 地西北側3253-2土地上無尾巷內15戶房屋之通行權益，其雖  
31 非該15戶之一，但仍希望按其應有部分比例分得系爭土地部

01 分面積，因伊就系爭土地之應有部分有遭銀行查封，如分得  
02 補償款恐將全數遭銀行扣走等語；惟依照原告方案分得土地  
03 者均同意分得土地繼續供他人通行使用，業如上述，故系爭  
04 土地於分割後仍將維持道路使用，不致影響通行，陳丁在所  
05 質疑之通行問題並不存在。另陳丁在稱其亦希望分得土地部  
06 分，並未提出具體之分割方案，且其就系爭土地之應有部分  
07 僅5000分之349，縱依其所述以其應有部分比例換算可分得  
08 之系爭土地面積，該面積不足15平方公尺（計算式：系爭土  
09 地面積213平方公尺×陳丁在應有部分比例5000分之349=14.  
10 8674平方公尺），實無單獨分割使用之實益。至其所述之系  
11 爭土地應有部分遭債權人查封部分，按債務人之應有部分，  
12 經實施查封以後，因裁判分割，其權利即集中於分割後之特  
13 定物，此為債務人原有權利在型態上之變更，當為查封效力  
14 之所及，於保全執行亦無影響（最高法院69年台上字第2403  
15 號、72年台上字第2642號判決意旨、最高法院69年度第14次  
16 民事庭會議決議參照）；又共有物裁判分割結果，假扣押債  
17 務人僅受有價金分配或金錢補償時，其假扣押查封之效力，  
18 類推適用強制執行法第134條有關拍賣假扣押動產提存賣得  
19 價金之規範意旨，可繼續存在於金錢補償等代替利益（司法  
20 院釋字第504號解釋意旨參照），故不動產於查封後經法院  
21 裁判分割者，其裁判分割之結果，不論假扣押債務人係獲分  
22 配原物或金錢補償，其所分得之部分，均仍為假扣押查封效  
23 力所及。是以，本件陳丁在不論分得土地或受金錢補償，其  
24 所分得之標的，均將為假扣押查封效力所及，自無僅因其應  
25 有部分遭查封登記，即謂其必得受原物分割，陳丁在所辯尚  
26 無可採。

27 4.是本院審酌系爭土地之前揭使用現況及其四鄰土地情形，並  
28 考量系爭土地之經濟效用、分得土地之利用價值及全體共有  
29 人之公平利益等一切情狀，認採原告之分割方案符合全體共  
30 有人之經濟利益，應屬公平適宜。

31 (四)另按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其

01 應有部分受分配者，得以金錢補償之，此為民法第824條第3  
02 項所明定。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之  
03 ，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使  
04 各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應  
05 以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人  
06 均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金  
07 額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部  
08 分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應  
09 有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決  
10 意旨參照）。經查，系爭土地依原告方案分割後，除原告、  
11 黃欽亮、國財署可獲分配原物外，其餘共有人即陳丁在與郭  
12 翁錦皮之繼承人則未分得土地，自應由分得土地者以金錢補  
13 償未分得土地者；又分得土地之原告所獲分配面積大於按其  
14 應有部分比例所得分配者，黃欽亮、國財署所獲分配之面積  
15 亦與其應有部分比例所得分配者有落差，揆諸前揭說明，應  
16 認原告方案有鑑價找補金額之必要。經本院囑託臺南市不動  
17 產估價師公會就系爭土地依照原告方案分割後，各共有人間  
18 應補償或應受補償之金額為何為鑑定，其結論如附表二所  
19 示，此有外附之鑑定報告可參。本院審酌鑑定報告所提出之  
20 補償金額，係不動產估價師針對系爭土地各共有人之產權內  
21 容與個別條件、不動產市場現況、政策面與經濟面等一般因  
22 素、近鄰地區之土地建物利用情形、公共設施與交通運輸概  
23 況、未來發展趨勢等區域因素，採比較法之估價方法進行評  
24 估，依照各分割宗地分配謂至、面積、臨路、地形等個別條  
25 件予以分析後，所提出之鑑定意見，堪可採信。爰以上開鑑  
26 定結果為補償標準，就補償方法判決如主文第3項所示。

27 (五)末按土地經辦理假扣押登記後，未為塗銷前，登記機關應停  
28 止與其權利有關之新登記，但無礙禁止處分之登記者，不在  
29 此限，此觀土地登記規則第141條第1項第4款規定即明。而  
30 裁判分割，係法院基於公平原則，決定適當之方法而分割共  
31 有物，自不發生有礙執行效果之問題，是故，不動產應有部

01 分之假扣押查封登記等限制登記未經塗銷前，地政登記機關  
02 於受理法院確定裁判分割登記時，應將假扣押登記轉載於原  
03 被查封、假扣押登記之共有人分割取得之土地上。又如裁判  
04 分割結果，假扣押債務人僅受有價金分配或金錢補償時，其  
05 假扣押查封之效力，類推適用強制執行法第134條有關拍賣  
06 假扣押動產提存賣得價金之規範意旨，可繼續存在於金錢補  
07 償等代替利益，故如裁判分割共有物於判決確定後，負補償  
08 義務之共有人未提出應補償之金錢，為保護應受補償共有  
09 人之利益，依民法第824條之1第4項、第5項規定，應受補償  
10 共有人就補償金額，對於補償義務人分得之不動產有抵押權，  
11 於辦理共有物分割登記時，應一併登記。經查，陳丁在就系  
12 爭土地之應有部分，業經京城商業銀行股份有限公司西港分  
13 行（更名改制前為台南區中小企業銀行股份有限公司西港分  
14 公司，下稱京城銀行）於90年8月1日以本院90南院鵬執全全  
15 字第2941號函為假扣押登記，有系爭土地謄本可參（本院卷  
16 第191頁），京城銀行經本院告知本件訴訟後未曾到庭或具  
17 狀表示意見（本院卷第195、215頁）。則依上開說明，有關  
18 陳丁在應有部分之假扣押登記，應移存於其所分得部分，無  
19 庸對該金錢補償債權另為假扣押之程序。原告就陳丁在應受  
20 補償金額部分，依強制執行法第115條第1項規定，不得逕向  
21 陳丁在為清償，而應辦理提存，如原告未予提存，地政機關  
22 即應於原告辦理共有物分割登記時，依民法第824條之1第4  
23 項規定一併為抵押權之登記，附此敘明。

24 四、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間  
25 亦無不為分割之約定，然迄未能協議分割，從而，原告本於  
26 共有人之地位，起訴請求分割系爭土地，即屬有據。又本院  
27 審酌系爭土地之使用現況，並考量其經濟效用、分得土地之  
28 利用價值及全體共有人之公平利益等一切情狀後，認系爭土  
29 地以原告方案予以分割，並由原告以金錢補償被告，核屬適  
30 當且公允，爰判決如主文第2、3項所示。

31 五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由

01 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
02 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  
03 。系爭土地分割方法係本院考量全體共有人利益，認以原告  
04 方案分割為可採，可見兩造均同受其利，若全由敗訴之當事  
05 人負擔訴訟費用則顯失公平，爰依前揭規定，就訴訟費用命  
06 由兩造按如附表一訴訟費用負擔比例欄所示之比例負擔。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
08 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項  
10 但書、第2項。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日  
12 民事第二庭 審判長法官 張玉萱

13 法官 陳世旻

14 法官 陳紆伊

15 以上正本係照原本作成。

16 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  
17 上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上  
18 訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日  
20 書記官 王美韻

21 附表一：

分割土地範圍：臺南市○○區○○段000000地號 (面積：213平方公尺)			訴訟費用 負擔比例
編號	共有人	應有部分	
1	原告	30000分之12192	百分之41
2	黃欽亮	4分之1	百分之25
3	陳丁在	5000分之349	百分之7
4	郭再福 王戊枝	公同共有5000分 之119	連帶負擔百 分之2

(續上頁)

01

	王慧菁 王雅萍 王慧蘭 張茗禎 張庭瑞 張景智 (郭翁錦皮之繼承人)		
5	中華民國(管理人:財政部國有財產署)	4分之1	百分之25

02

03

附表二：

編號	受補償人	應補償人
		原告
1	黃欽亮	5,283元
2	陳丁在	314,163元
3	郭再福 王戊枝 王慧菁 王雅萍 王慧蘭 張茗禎 張庭瑞 張景智 (郭翁錦皮之繼承人)	107,121元
4	中華民國(管理人:財政部國有財產署)	5,283元