

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第236號

原告 蔡坤錫

訴訟代理人 查名邦律師

複代理人 陳韋廷律師

被告 蔡州諭

訴訟告知人

即抵押權人 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 李瑞倉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落臺南市○區○○段0000地號土地，如附圖即臺南市東南地政事務所民國115年5月6日複丈成果圖所示編號甲部分（面積141.64平方公尺）分歸被告取得；編號乙部分（面積141.63平方公尺）分歸原告取得。
- 二、原告應補償被告新臺幣3,742,662元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項2款定有明文。查本件原告起訴原請求裁判分割兩造共有坐落臺南市○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），嗣於訴訟過程中追加先位請求依協議分割系爭土地，核原告先備位請求均係基於系爭土地分割之同一基礎原因事實，是原告追加先位請求權與民事訴訟法第255條第1項第2款規定相符，應

01 予准許。

02 二、原告主張：系爭土地為兩造之父蔡水山（已歿）於民國60年  
03 間所購買，並登記為原告與蔡水山共有，應有部分各2分之  
04 1，嗣蔡水山過世後，其持分經繼承人遺產分配協議，於112  
05 年5月26日以分割繼承為原因辦理所有權移轉登記為被告所  
06 有，系爭土地目前為兩造所共有，應有部分各2分之1；而門  
07 牌號碼臺南市○區○○路000巷00弄00號房屋（下稱70號房  
08 屋）於64年間起造後則單獨登記為原告所有，原告於112年4  
09 月27日以贈與名義移轉登記予被告名下；兩造父母於70年間  
10 起造門牌號碼臺南市○區○○路0段000號房屋（下稱136號  
11 房屋），登記為蔡水山所有，嗣蔡水山於107年間將136號房  
12 屋贈與移轉予原告；蔡水山又於90年間購入門牌號碼臺南市  
13 ○區○○路0段00巷0弄00號房屋（下稱92巷房屋），並登記  
14 為被告所有。此係因兩造於103年間與訴外人蔡水山、蔡淑  
15 美（兩造之妹）就蔡水山財產，達成生前遺產分割協議，約  
16 定由原告取得136號房屋，被告取得70號房屋、92巷房屋，  
17 及各自房屋所坐落之土地，再由兩造分別給蔡淑美各現金20  
18 0萬元，是兩造既依蔡水山遺願而各自占有特定區域使用，  
19 於分配家產已考量各房利益為調配均衡，並經所有繼承人同  
20 意，自堪認兩造間就系爭土地已有分割協議，協議內容為如  
21 附圖即臺南市東南地政事務所115年5月6日複丈成果圖所示  
22 編號甲部分（面積141.64平方公尺）分歸被告取得；編號乙  
23 部分（面積141.63平方公尺）分歸原告取得，故不生土地價  
24 值差異之找補問題。爰先位依民法第824條第1項規定，主張  
25 被告應履行分割協議。如認兩造間無分割協議，則系爭土地  
26 依法令及物之使用目的並無不能分割之情形，兩造間亦無不  
27 能分割之約定，惟未能以協議定分割之方法，並考量系爭土  
28 地使用現況，備位依民法第823條第1項、第824條第2項規  
29 定，主張裁判分割系爭土地如附圖所示編號甲部分（面積14  
30 1.64平方公尺）分歸被告取得；編號乙部分（面積141.63平  
31 方公尺）分歸原告取得（下稱原告方案）。又蔡水山已考量

01 各房利益預先分配家產，原告亦依蔡水山之指示分配遺產，  
02 被告於其他家產分配中已就系爭土地分到編號甲部分獲得補  
03 償，基於誠實信用原則及權利濫用禁止之法理，若准被告再  
04 向原告請求金錢找補，無異使被告就同一損失獲得雙重補  
05 償，並無理由。並聲明：如主文第1項所示。

06 三、被告則以：否認兩造間存在分割協議，蔡水山於103年間亦  
07 未表明要將系爭土地原物分割成原告方案。被告同意法院裁  
08 判分割系爭土地如原告方案，惟被告分得部分價值較少，原  
09 告應金錢找補被告等語，資為抗辯。

10 四、兩造不爭執事項（本院卷二第56-57頁）：

11 (一)兩造為兄弟關係，蔡水山為兩造之父。

12 (二)系爭土地原為原告與蔡水山共有，應有部分各為2分之1，嗣  
13 蔡水山過世後，其持分經繼承人遺產分配協議，於112年5月  
14 26日以分割繼承為原因辦理所有權移轉登記為被告所有。系  
15 爭土地目前為兩造所共有，應有部分各2分之1。

16 (三)系爭土地上現坐落兩造所有之建物：南側坐落136號房屋為  
17 原告所有，北側坐落70號房屋為被告所有。

18 (四)70號房屋原為原告所有，原告於112年4月27日以贈與名義移  
19 轉登記予被告名下。

20 (五)臺南市○區○○段000000地號土地及92巷房屋為被告所有。

21 (六)被告取得系爭土地之持分及70號房屋之所有權後，透過原告  
22 136號房屋通行大成路2段，或透過被告92巷房屋通行至大成  
23 路2段92巷道（即228之39地號）出入。現被告70號房屋與92  
24 巷房屋連通處設有黃色大門（被告自行設置），如附件編號  
25 4所示（本院卷一第107頁），若將門打開，即可通行，門關  
26 閉就不能通行。

27 (七)136號房屋、70號房屋、92巷房屋，二樓皆搭有天橋相互連  
28 接供來往通行。

29 (八)原告將136號房屋1樓，出借予被告經營之「坤益布業有限公  
30 司」作為辦公室使用。

31 (九)113年8月23日本院現場履勘結果（本院卷一第99頁）：136

01 號房屋為原告所有，臨大成路2段，後方70號房屋為被告所  
02 有，兩建物相通，70號房屋目前需由136號房屋出入口通行  
03 入內，兩建物範圍目視蓋滿系爭土地，部分為保存登記建  
04 物，部分為增建（未保存登記），70號房屋後方現設有黃色  
05 大門未供通行。

06 (十)若本院認系爭土地分割方案有需要找補時，兩造同意找補金  
07 額參社團法人臺南市不動產估價師公會115年2月24日估價報  
08 告（下稱系爭估價報告），並以重測後面積調整計算。

#### 09 五、得心證之理由：

10 (一)先位之訴（協議分割）部分：

11 1.按遺產之分割固可由全體繼承人以協議方法為之，此係全體  
12 繼承人間所締結之契約，必須全體同意始生效力（最高法院  
13 69年度台上字第3643號判決意旨參照）。又在被繼承人死亡  
14 前，繼承人固尚未有繼承權，但並非表示生前遺產分割協議  
15 一概無效，倘繼承人間就日後遺產之分割，有欺瞞被繼承人  
16 或剝奪部分繼承人之應繼分未予補償之情形，此等生前遺產  
17 分割協議，自屬違反公序良俗而無效；然倘該等協議之達  
18 成，並未欺瞞被繼承人，未剝奪部分繼承人之應繼分，則依  
19 契約自由原則，應可認為有效，而於各繼承人間生拘束效力  
20 （最高法院46年台上字第1068號判決意旨參照）。

21 2.查原告主張兩造間就系爭土地已有如原告方案所示之分割協  
22 議，為被告所否認，對此原告提出遺產分割協議內容、匯款  
23 單為證並引用證人蔡淑美之證詞。惟查，原告所提之遺產分  
24 割協議（本院卷一第147頁）內容上僅粗略記載不動產名稱  
25 及價值，並無各該不動產如何分配之記載，亦未經兩造、蔡  
26 淑美、蔡水山簽名；而匯款單僅能證明蔡淑美確有於104年  
27 間收到400萬元現金，難以此認兩造與蔡淑美就蔡水山之遺  
28 產已達成生前遺產分割協議。又證人蔡淑美雖到庭證稱，兩  
29 造及蔡淑美有簽署生前遺產分割協議（本院卷一第147  
30 頁），然依其證稱內容是「103年爸爸（即蔡水山）就有規  
31 劃分配財產，都有寫好，布袋鎮的土地給原告，海尾、七股

01 的土地給被告，但系爭土地因為稅金問題才沒有分割。當時  
02 原告有要求我跟爸爸講，希望被告可以簽協議，後來他們有  
03 匯錢給我。原告要求我跟爸爸說要簽協議，爸爸就很生氣說  
04 為何兄弟之間要簽這個，後來就沒有簽，現在才會演變成這  
05 樣。爸爸的意思是136號房屋及其土地是原告的，70號房屋  
06 及其土地是被告的，但是當時沒有分割土地。我不曉得是不  
07 是2分之1，爸爸是說136號房屋及其土地給原告，70號房屋  
08 及其土地給被告，沒有分割土地是因為稅金的問題，但是爸  
09 爸知道被告分得的部分比較不值錢，所以有另外補償128號  
10 房屋坐落的土地給被告。我有分得400萬元現金，被告和原  
11 告各匯200萬元給我。簽這份協議時我不在場，可是事後爸  
12 爸有親自拿這張單子解釋給我聽，他想讓我瞭解他如何分配  
13 財產，我們都尊重他的意思。」、「(法官問)被告有無同  
14 意妳爸爸以227-2地號土地作為補償?證人答我不知道他們  
15 當時如何跟爸爸協議，但我認為如果被告不同意，應該就會  
16 當場提出來。爸爸有解釋給我聽，原告和被告都沒有跟我  
17 說，原告也是尊重爸爸的意思。」等語(本院卷一第266-27  
18 1頁)。依前揭證述，上開財產分配均係被繼承人蔡水山生  
19 前預為規劃，且部分財產於蔡水山死亡前就已登記移轉完  
20 畢，並非遺產範圍，此觀原告主張亦明，核與全體繼承人於  
21 被繼承人死亡前就被繼承人之遺產預先達成分割協議顯屬二  
22 事，原告之主張與證人之認知恐是混淆被繼承人生前財產分  
23 配與繼承人間生前遺產分割協議之定義與法律效果。又證人  
24 也證述不知道兩造與蔡水山如何協議，亦不知道被告是否有  
25 同意補償方式，證人認為被告有同意純屬個人意見表達，況  
26 依證人所述可知兩造與證人並未有生前遺產分割協議，僅是  
27 原告及證人願意尊重父親蔡水山之財產分配安排。是本院難  
28 認被告確有與原告、證人達成原告所主張之分割協議。又證  
29 人雖證稱「爸爸的意思是136號房屋及其土地是原告的，70  
30 號房屋及其土地是被告的」等語，惟證人亦稱「但是當時沒  
31 有分割土地，我不曉得是不是2分之1…」等語。可見就系爭

01 土地的分配，蔡水山之真意究係如原告方案所示之原物分割  
02 抑或是如被告所述僅將系爭土地應有部分各配給兩造各2分  
03 之1，已屬可疑，本院難憑證人個人之看法逕為認定；衡酌  
04 最後客觀上結果是兩造取得應有部分各2分之1，且原告於本  
05 件起訴時亦主張兩造間就系爭土地並無分割協議（調字卷第  
06 9頁），甚至於本院113年11月4日準備程序時亦不爭執兩造  
07 間並未有分割系爭土地之協議（本院卷一第139頁），然依  
08 原告所述其主張之分割協議於103年間就存在，顯是起訴前  
09 原告即已知之事實，若真存在此分割協議，何以原告於訴訟  
10 進行一段時間後始改口稱有分割協議，說詞顯然前後矛盾；  
11 而被告則是從始至終堅稱兩造及父親未曾就系爭土地達成原  
12 物分割協議，立場始終一致，較為可信。從而，堪認被告抗  
13 辯蔡水山之真意是兩造各分得系爭土地應有部分2分之1，並  
14 無原物分割協議等語，較為可採。

15 3.此外，原告未提出其他證據佐證兩造間就系爭土地確有其主  
16 張之原物分割協議，本院自難認原告上開主張為真，故原告  
17 先位依民法第824條第1項規定，請求被告履行分割協議，為  
18 無理由，應予駁回。

19 (二)備位之訴（裁判分割）部分：

- 20 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
21 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  
22 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地面積為28  
23 3.27平方公尺，使用分區為住宅區，為兩造所共有，應有部  
24 分各2分之1，有臺南市政府都市發展局113年7月10日函、土  
25 地登記謄本在卷可稽（本院卷一第47頁、本院卷二第49-50  
26 頁）。又兩造就系爭土地並無不分割之約定，且依系爭土地  
27 之使用目的，亦無不能分割之情形，兩造又無法協議分割。  
28 從而，原告依上開規定訴請裁判分割系爭土地，洵屬有據。
- 29 2.次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割之方法  
30 不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為以原物  
31 分配於各共有人。民法第824條第1項、第2項第1款前段分別

01 定有明文。又法院定共有物分割之方法，應斟酌當事人之聲  
02 明、共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決  
03 之（最高法院69年度台上字第3100號判決意旨參照）。查系  
04 爭土地南側坐落136號房屋為原告所有，北側坐落70號房屋  
05 為被告所有，136號房屋臨大成路2段，70號房屋未直接臨  
06 路，目前需由136號房屋出入口通行入內，或透過92巷房屋  
07 通行至大成路2段92巷道（即228之39地號）出入；136號房  
08 屋、70號房屋、92巷房屋，二樓皆搭有天橋相互連接供來往  
09 通行等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(三)、(六)、(七)、(九)）  
10 且有原告提出之現場照片為證（本院卷一第105-111頁），  
11 亦經本院履勘現場（本院卷一第99頁），並囑託地政人員繪  
12 製現況圖在卷可稽（本院卷一第125頁）。又本件僅原告提  
13 出分割方案，被告亦同意原告方案，本院審酌系爭土地以原  
14 物分配並無困難，且依原告方案各共有人分得之面積與應有  
15 部分持分一致，地形皆屬方正、完整，無明顯不利於各共有  
16 人，亦與各共有人使用現況相符，且原告亦承諾分割後，被  
17 告仍得像以前一樣從136號房屋進出，原告不會阻攔（本院  
18 卷二第58頁）等一切情形，認系爭土地採如附圖所示之原告  
19 方案，應屬妥適、公平，爰判決如主文第1項所示。

20 3. 又以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應  
21 有部分受分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所  
22 明定。且共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係  
23 各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共  
24 有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金  
25 錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為  
26 多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對  
27 於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之  
28 比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部  
29 分互相移轉之本旨（最高法院102年度台上字第1121號民事  
30 判決參照）。系爭土地採原告方案分割，兩造雖均獲分配原  
31 物，然因分得土地之坐落位置、臨路狀況等因素各有不同，

01 其土地價值自屬有別，依前揭規定及說明，自有以金錢互為  
02 補償之必要，始符公允。經本院囑託社團法人臺南市不動產  
03 估價師公會就原告方案鑑定分割前後土地價值之差異性及找  
04 補價格，系爭估價報告認如附圖所示編號甲部分價值為每平  
05 方公尺67,230元、編號乙部分價值為每平方公尺120,086元  
06 （系爭估價報告第3頁），又兩造同意找補金額參系爭估價  
07 報告，並以重測後面積調整計算，則系爭土地之總價值為2  
08 6,530,237元（67,230元×141.64平方公尺+120,086元×141.  
09 63平方公尺，小數點以下四捨五入），兩造應分得價值各為  
10 13,265,119元（26,530,237元÷2，小數點以下四捨五入），  
11 然被告分得之價值僅為9,522,457元（67,230元×141.64平方  
12 公尺，小數點以下四捨五入），故原告應補償被告3,742,66  
13 2元（13,265,119元－9,522,457元）。上開找補金額已考量  
14 如附圖所示編號乙部分西側留設1公尺通路供編號甲部分通  
15 行使用之價值減損，且兩造對於找補金額之計算均無意見，  
16 爰判決如主文第2項所示。

17 4.至原告主張金錢找補有違誠信原則、權利濫用等語。按權利  
18 之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行  
19 使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條固  
20 有明文。然當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以  
21 損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍內（最高法院45  
22 年度台上字第105號裁判意旨參照）。查被告受上開金錢補  
23 償係因其所受分配之土地，低於其原應有部分之價值，經本  
24 院認應金錢找補始屬公允，難謂被告有何違反誠信原則或權  
25 利濫用之情。況原告所持之理由係被告已取得父親蔡水山及  
26 原告之其他補償，故不得再重複受償，然原告及蔡水山如何  
27 分配其財產，繫諸其個人意願，原因多端，與法律規範未必  
28 一致，僅憑卷內現存證據難認原告及蔡水山之財產分配有對  
29 於被告分得系爭土地中之裏地為補償，亦難認被告有何同意  
30 以此補償之合意，已均如上述。從而，原告上開主張洵無足  
31 採，本件原告仍應金錢補償被告，併予敘明。

01 5. 未按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之  
02 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之  
03 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人  
04 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人  
05 已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未  
06 參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。是關於抵押  
07 權移存於抵押人所分得部分，祇須符合民法第824條之1第2  
08 項但書各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為  
09 任何聲明，僅於判決理由中說明已足。查被告於113年7月12  
10 日將其所有系爭土地之應有部分2分之1設定7,200,000元最  
11 高限額抵押權予訴訟告知人台中商業銀行股份有限公司（下  
12 稱台中商銀公司），有土地建物查詢資料附卷可憑（本院卷  
13 二第49-50頁）；經本院對抵押權人台中商銀公司為告知訴  
14 訟，台中商銀公司未參加訴訟，依前開規定，系爭土地分割  
15 後其抵押權自應轉載於抵押義務人即被告所分得之部分，附  
16 此敘明。

17 六、綜上所述，原告先位依民法第824條第1項規定，請求被告履  
18 行分割協議，為無理由，應予駁回。而其備位依民法第823  
19 條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地，為  
20 有理由，應予准許。本院審酌共有人之意願、共有物之性  
21 質、利用價值、位置現況及分割後經濟效用等情事後，認系  
22 爭土地以如附圖所示方案分割，應屬適當、公允，爰判決如  
23 主文第1項所示；又系爭土地分割後兩造取得之土地價值與  
24 應有部分價值不符，原告有金錢補償被告3,742,662元之必  
25 要，爰判決如主文第2項所示。

26 七、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
27 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
28 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
29 文。本院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有  
30 利，再參以兩造就系爭土地應有部分之比例，諭知訴訟費用  
31 之負擔如主文第4項所示。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
02 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

03 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

04 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日

05 民事第一庭 審判長法官 羅郁棣

06 法官 陳紆伊

07 法官 陳永佳

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
11 審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日

13 書記官 陳玉芬