臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第55號

原告 黃玲珠

訴訟代理人 曾獻賜律師

林柏睿律師

被告 吳曾昭美

訴訟代理人 林華生律師

被告 鄭蔡美緞(即鄭林不纏之繼承人)

鄭明典(即鄭林不纏之繼承人)

鄭宏豪(即鄭林不纏之繼承人)

鄭進樑(即鄭林不纏之繼承人)

鄭榮洲(即鄭林不纏、鄭盧英娥之繼承人)

鄭健洲(即鄭林不纏、鄭盧英娥之繼承人)

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 鄭淑慧(即鄭林不纏、鄭盧英娥之繼承人)

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 王鄭月桂(即鄭林不纏之繼承人)

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 鄭碧桂(即鄭林不纏之繼承人)

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 鄭月理(即鄭林不纏之繼承人)

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 郭鄭碧月(即鄭林不纏之繼承人)

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 許芳瑞律師即鄭順德之遺產管理人

20 0000000000000000

21 鄭三德(即鄭林不纏之繼承人)

22 0000000000000000

23 0000000000000000

24 上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年11月19日言詞
25 辯論終結，本院判決如下：

26 主 文

27 一、附表一編號3至編號15所示被告應就被繼承人鄭林不纏所遺
28 坐落臺南市○○區○○○段00地號土地，面積28.82平方公
29 尺、臺南市○○區○○○段000地號土地，面積25.99平方公
30 尺，應有部分均3分之1辦理繼承登記。

31 二、兩造共有如附表一所示土地，應按附圖一所示方法合併分

01 割：編號A部分、面積9,478.22平方公尺，分歸原告取得；
02 編號B部分、面積18,956.43平方公尺，分歸被告吳曾昭美取
03 得；坐落臺南市○○區○○○段00地號土地，面積28.82平
04 方公尺、臺南市○○區○○○段000地號土地，面積25.99平
05 方公尺，均分歸被告吳曾昭美取得。

06 三、兩造應為補償及應受補償之金額如附表二所示。

07 四、訴訟費用由兩造按附表一所示之比例負擔。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
11 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條
12 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
13 為承受之聲明。民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定
14 有明文。查本件原告起訴後，原來之被告即被繼承人鄭盧英
15 娥於民國113年3月2日死亡，其繼承人為被告鄭榮洲、鄭健
16 洲、鄭淑慧，有原告提出之戶籍謄本5件、繼承系統表、本
17 院家事事件公告查詢結果各1件附卷可考（見本院卷第145頁
18 至第157頁），原告為他造當事人，依民事訴訟法第175條第
19 2項規定，於113年3月29日提出民事陳報暨通知承受訴訟
20 狀、聲明由被告鄭榮洲、鄭健洲、鄭淑慧承受訴訟（見本院
21 卷第143頁、第144頁），經本院將該民事陳報暨通知承受訴
22 訟狀繕本送達被告鄭榮洲、鄭健洲、鄭淑慧，有本院送達證
23 書附於本院回證卷可查；本件原來之被告鄭順德於113年5月
24 31日死亡，其法定繼承人均拋棄繼承，有原告提出之戶籍謄
25 本5件、繼承系統表、本院公告各1件附卷可考（見本院卷第
26 307頁至第317頁），原告為他造當事人，依民事訴訟法第17
27 5條第2項規定，分別於113年8月16日、同年9月25日、同年1
28 0月16日提出民事陳報狀各1件，聲明由被繼承人鄭順德之遺
29 產管理人許芳瑞律師承受訴訟（見本院卷第305頁、第306
30 頁、第323頁至第328頁），經本院將該陳報狀繕本送達許芳
31 瑞律師，有本院送達證書附於本院回證卷可查，是原告聲明

01 由被告鄭榮洲、鄭健洲、鄭淑慧承受被繼承人鄭盧英娥之本
02 件訴訟，由許芳瑞律師承受被繼承人鄭順德之本件訴訟，與
03 法相合，應予准許。

04 二、被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
05 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
06 辯論而為判決。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：

09 (一) 坐落臺南市○○區○○○段00地號土地、同段103地號土
10 地，面積分別為28.82平方公尺、25.99平方公尺，使用分
11 區均為乙種工業區（下合稱系爭工業區土地）現登記為原
12 告、被告吳曾昭美、訴外人鄭林不纏所共有，每人應有部分
13 各3分之1；同段100、101、102、109、110、113地號土
14 地，使用分區均為農業區（下合稱系爭農業區土地，與系
15 爭工業區土地合稱系爭土地）為原告、被告吳曾昭美所共
16 有，其土地面積、每人應有部分各如附表一所示。鄭林不
17 纏已於82年8月14日死亡，應由附表一編號3至編號15所示
18 被告繼承或輾轉繼承，惟附表一編號3至編號15所示被告
19 均未辦理繼承登記，原告請求上開繼承人辦理鄭林不纏所
20 遺系爭工業區土地應有部分之繼承登記。又系爭土地並無
21 不得分割之特別約定，且無不能分割之協議，亦無現實上
22 或法律上不能分割之情形，原告自得請求將系爭工業區土
23 地合併分割，全部分歸由被告吳曾昭美取得，並以金錢找
24 補其他被告；將系爭農業區土地合併分割如附圖一所示：
25 即其中編號A部分、面積9,478.22平方公尺之土地分歸原
26 告取得；編號B部分、面積18,956.43平方公尺之土地分歸
27 被告吳曾昭美取得，並互為找補（下稱原告方案）等語。

28 (二) 聲明：如主文第1項至第3項所示。

29 二、被告鄭榮洲未於最後言詞辯論期日到庭，惟其以前到庭陳述
30 略以：我同意由原告或被告吳曾昭美購買鄭林不纏的應有部
31 分等語。並聲明：未為聲明。

01 三、被告吳曾昭美未於言詞辯論期日到庭，惟據其提出書狀辯
02 稱：

03 (一) 系爭農業區土地，連結成一塊略呈長方形之土地，四周均
04 未直接臨路，東邊與西邊之價值，殊無軒輊之分。本院函
05 請訴外人王建忠不動產估價師鑑價，係以分割後如附圖一
06 編號A部分土地為「比準宗地」，先評估「比準宗地」之
07 「正常價格」後，再根據如附圖一編號B部分土地與「比
08 準宗地」A部分間之個別條件差異，推估如附圖一編號B部
09 分土地「正常價格」，再以兩地「正常價格」之差作為找
10 補之金額。王建忠不動產估價師先就如附圖一編號A部分
11 土地以比較法評估其「正常價格」為每平方公尺10,200
12 元，但與如附圖一編號B部分土地個別因素調整以推估如
13 附圖一編號B部分土地之正常價格時，係以「面積調
14 整」、「面寬調整」、「臨防汛道路方便性調整」及「地
15 形調整」等四項為調整依據。惟面積大小，寬度長短，係
16 因各共有人所擁有應有部分之多寡使然，其優劣理應由各
17 該共有人自己承受，以之為調整依據，有失公平；又以
18 「臨防汛道路方便性調整」為調整依據，則過於短視，忽
19 視將來開發使用的方向。

20 (二) 系爭農業區土地北臨之同段108、111、112、114、107、2
21 7、26、115、116、117、133地號土地（下稱108等11筆地
22 號土地），均屬被告家族成員即訴外人吳平原、吳平治所
23 有，被告吳曾昭美係訴外人吳修齊之配偶，吳平原、吳平
24 治為吳修齊之子，故被告吳曾昭美分割取得如附圖二編號
25 甲部分土地，有與上開鄰地共同使用之利，甚至向西可通
26 至永華路，原告分得如附圖二編號乙部分土地，亦可就近
27 享「臨防汛道路方便性」，基於互利性原則，且係按各應
28 有部分比例分配，故無互為補償之必要。系爭工業區土地
29 因與如附圖二編號乙部分土地臨接，宜全部分割予原告取
30 得，並以金錢找補其他共有人，就找補金額部分，同意引
31 用王建忠不動產估價師鑑價金額（下稱被告吳曾昭美方

01 案)等語。

02 (三) 聲明：

03 1、兩造共有系爭農業區土地同意合併分割，並按被告吳曾昭
04 美應有部分 $\frac{2}{3}$ 、原告應有部分 $\frac{1}{3}$ 之比例分配，如
05 附圖二編號甲部分土地歸被告吳曾昭美取得，如附圖二編
06 號乙部分土地歸原告取得。

07 2、系爭工業區土地全部歸原告取得，並以價金補償其他共有
08 人。

09 四、本件原告主張系爭農業區土地為原告、被告吳曾昭美共有，
10 每人應有部分如附表一所示；系爭工業區土地為原告、被告
11 吳曾昭美、鄭林不纏所共有，每人應有部分各 $\frac{1}{3}$ ，鄭林
12 不纏已於82年8月14日死亡，應由附表一編號3至編號15所示
13 被告繼承或輾轉繼承。而系爭土地依其使用目的並非不能分
14 割，共有人間復無不分割之約定，惟迄今不能達成分割之協
15 議之事實，有原告提出之系爭土地登記第一類謄本、地籍圖
16 謄本、鄭林不纏、鄭盧英娥、鄭順德之戶籍謄本、繼承系統
17 表、本院家事事件公告查詢結果、本院公告查詢各1件在卷
18 可稽（見本院調字卷第21頁、第101頁至第142頁、本院卷第
19 145頁至第157頁、第307頁至第317頁），並有本院112年度
20 司南調字第138號民事卷可查，而被告均經合法通知，既未
21 到庭或提出書狀針對上情為爭執，自堪信為真實。

22 五、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
23 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
24 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
25 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
26 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
27 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
28 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
29 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
30 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
31 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不

01 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配
02 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
03 仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，
04 共有人得請求合併分割。民法第823條、第824條第1項至第5
05 項分別定有明文。又共有不動產之共有人中1人或數人死
06 亡，而他共有人請求分割共有物時，為求訴訟之經濟起見，
07 可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以
08 一訴請求該死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼
09 承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不
10 動產，即最高法院70年度第2次民事庭會議決議亦同此見
11 解。

12 六、經查系爭工業區土地為原告、被告吳曾昭美、鄭林不纏共
13 有，系爭農業區土地為原告、被告吳曾昭美共有，系爭工業
14 區土地之使用類別為乙種工業區用地，系爭農業區土地之使
15 用分區為農業區用地，有系爭土地登記第一類謄本、都市計
16 畫土地使用分區證明書各1件在卷可憑（見本院調字卷第101
17 頁至第121頁，本院卷第179頁），惟附表一編號3至編號15
18 所示被告迄未就其被繼承人鄭林不纏對系爭工業區土地之應
19 有部分3分之1辦理繼承登記，又系爭土地依其使用目的並非
20 不能分割，且查無任何不能分割之法令限制，復無不分割之
21 約定，亦不能達成分割協議，有如前述，是依上開法條規定
22 及說明，原告以一訴請求附表一編號3至編號15所示被告就
23 被繼承人鄭林不纏對系爭工業區土地之應有部分3分之1辦理
24 繼承登記後，並以裁判合併分割系爭工業區土地、合併分割
25 系爭農業區土地，要屬有據，應予准許。

26 七、次按請求共有物之分割，應由法院依民法第824條第2項命為
27 適當之分配，不受當事人主張之拘束。分割共有物時，法院
28 應參酌當事人之聲明、共有物之客觀情狀、性質、經濟效
29 用、各共有人之使用現狀及全體共有人之利益等情狀公平決
30 之。又每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得
31 分割。農業發展條例第12條第1項本文定有明文。經查系爭

01 農業區土地合併後之四周地界尚屬平直，系爭工業區土地合
02 併後則屬略呈等腰三角形狀，系爭土地現況雜草、樹木叢
03 生，其上有一類傾之紅磚地上物，無對外聯絡之道路可供通
04 行，均為袋地等情，有原告提出之系爭土地地籍圖謄本1
05 件、系爭土地現況照片12張附卷可憑（見本院調字卷第21
06 頁、本院卷第117頁至第127頁），可知系爭土地合併分割並
07 無需要預留道路通行。又查系爭農業區土地按原告方案即如
08 附圖一所示方法分割，原告、被告吳曾昭美均可按其原應有
09 部分比例取得原物，且各自取得之土地地形均屬方整，有利
10 於土地農業發展之經濟利用，系爭農業區土地合併分割後，
11 原告、被告吳曾昭美取得之土地面積分別為9,478.22平方公
12 尺、18,956.43平方公尺，面積均遠大於0.25公頃限制，與
13 農業發展條例第12條第1項本文規定之限制無違；而系爭工
14 業區土地合併後總面積僅54.81平方公尺，然共有人有原
15 告、被告吳曾昭美、附表一編號3至編號15所示被告，每人
16 之應有部分比例如附表一所示，若依各該應有部分比例分配
17 取得土地，將使土地過度細分，不利於系爭工業區土地之利
18 用，難以發揮土地經濟效益之最大化，若依原告方案分割，
19 將系爭工業區土地合併分割後，全部由被告吳曾昭美取得，
20 將可與其分得相鄰如附圖一編號B部分土地合併利用，有利
21 於被告吳曾昭美利用土地之最大經濟價值。加以原告起訴原
22 欲採用另一分割方案，即將如附圖一編號A部分土地分歸原
23 告取得，如附圖一編號B部分土地由被告全體依其原應有部
24 分比例保持共有，然被告吳曾昭美於113年3月25日具狀表示
25 同意系爭土地按如附圖一所示方法分割，即由被告吳曾昭美
26 取得如附圖一編號B部分土地，就系爭工業區土地部分則由
27 其單獨取得，並由原告、被告吳曾昭美以金錢補償未分得土
28 地之如附表一編號3至編號15所示被告，原告乃於113年4月1
29 7日表示同意被告吳曾昭美於同年3月25日提出之上開分割方
30 案，並變更聲明為與被告吳曾昭美於同年3月25日提出之分
31 割方案相同之原告方案，有原告之起訴狀1件、民事陳報狀2

01 件、被告之民事答辯狀、民事陳報狀各1件在卷可查（見本
02 院調字卷第9頁至第21頁、本院卷第139頁至第141頁、第165
03 頁、第166頁、第219頁至第221頁），可知原告方案本即為
04 被告吳曾昭美所提出，之後原告才同意採用，則被告吳曾昭
05 美嗣後更易前詞改請求採用如其抗辯所稱之被告吳曾昭美方
06 案，要求其改分割取得如附圖二編號甲部分土地，由原告取
07 得如附圖二編號乙部分土地，並由原告單獨取得系爭工業區
08 土地後，由原告以金錢找補未分得土地之附表一編號3至編
09 號15所示被告，顯屬僅顧及自己利益、忽視其他共有人權益
10 之作為，違反誠信及公平原則。然法院裁判分割共有物須顧
11 及全體共有人之利益，被告吳曾昭美抗辯採用之被告吳曾昭
12 美方案，僅顧及其自身利益，也為原告不同意，自無可採。
13 再者系爭土地北臨之108等11筆地號土地固為被告吳曾昭美
14 配偶吳修齊之子吳平原、吳平治所有，然吳平原、吳平治並
15 非被告吳曾昭美之子，且108等11筆地號土地之使用分區及
16 使用地類別均為空白等情，有被告吳曾昭美提出土地登記第
17 一類謄本11件、吳曾昭美戶籍謄本、吳平原、吳平治身份證
18 影本各1件存卷可查（見本院卷第345頁至第369頁），可知
19 吳平原、吳平治與被告吳曾昭美並無血緣連結，則其2人日
20 後是否願意將108等11筆地號土地與被告吳曾昭美於本件分
21 割共有物事件取得之土地合併利用，仍屬未定之事，自不得
22 以此據為必將如附圖二編號甲部分土地分歸被告吳曾昭美取
23 得之理由。況系爭農業區土地只能做農業使用，吳平原、吳
24 平治所有之108等11筆地號土地均非農業用地，將來有很大
25 機率不做農業使用，被告吳曾昭美於分割後取得如附圖一編
26 號A部分土地多達18,956.43平方公尺，已足發揮其分割後取
27 得土地之農業經濟效用，亦無非與108等11筆地號土地合併
28 使用之必要。是被告吳曾昭美以108等11筆土地為其配偶吳
29 修齊之子吳平原、吳平治所有，被告吳曾昭美分得之土地有
30 與上開鄰地共同使用之利為由，抗辯系爭土地應改採被告吳
31 曾昭美方案分割云云，並無足採。兩造就系爭土地按附圖一

01 所示分配位置為分割，由原告分得如附圖一編號A部分土
02 地、面積9,478.22平方公尺，由被告吳曾昭美分得如附圖一
03 編號B部分土地、面積18,956.43平方公尺，由被告吳曾昭美
04 單獨分得系爭工業區土地，面積分別為28.82平方公尺、25.
05 99平方公尺，本即為原告、被告吳曾昭美、被告鄭榮洲同意
06 之分配位置，其餘被告經本院合法通知，均未到場或以書狀
07 表示不同意見，堪認採用原告方案亦不違反其等之意願，且
08 原告方案符合公平原則，更是被告吳曾昭美最初提出之分割
09 方法，原告、被告吳曾昭美分割後取得之土地，均足以發揮
10 系爭土地之最大經濟價值，是本院審酌上情，認系爭土地採
11 原告方案分割，應屬符合大多數共有人期待，發揮最大經濟
12 效用之分割分法，乃最有利於系爭土地之利用，並兼顧兩造
13 分得土地之經濟效用及全體共有人之利益之分割方式。原告
14 主張系爭土地應按如附圖一所示之分割方法為分割，並由兩
15 造以金錢互為找補，要屬可採。被告吳曾昭美抗辯系爭土地
16 應按如附圖二所示之被告吳曾昭美方案分割，原告並應以金
17 錢找補未分得土地之如附表一編號3至編號15所示被告云
18 云，委無足採。

19 八、再查本院依職權囑託王建忠不動產估價師事務所就原告方案
20 進行鑑價，經就系爭土地之分割位置及面積，估價分割後各
21 筆土地之價格，據以計算各共有人差額找補如附表二所示，
22 有113年8月6日王建忠不動產估價師事務所王建忠估師字第1
23 1306043-4號函檢送之不動產估價報告書1本附於外卷可查，
24 本院審酌鑑定人領有不動產估價師證書，對於土地價額之評
25 析具有一定之專業，其評估系爭土地分割後之價值，尚屬公
26 正客觀，應可採信，爰命兩造依附表二所示金額互為找補。
27 被告吳曾昭美另以其上開三、（一）所示事由，抗辯上開估
28 價報告有失公平，且過於短視，忽視將來開發使用之方向云
29 云，要屬其主觀意見，亦無可採。

30 九、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

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80條之1、第85條第1項分別定有明文。又分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由法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，以決定適當之分割方法。本件原告請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由被告負擔，本院認為顯失公平，因認本件訴訟費用之裁判費及測量費，應由兩造各按其應有部分比例負擔，較為公允。爰諭知本件訴訟費用之負擔，如主文第4項所示。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及主張，均與判決結果無影響，爰不一一論述，附此說明。

十一、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、第85條第1項，判決如主文。

中華民國 113 年 12 月 5 日
民事第一庭 法官 林雯娟

上列正本證明與原本無異。

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，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 12 月 5 日
書記官 朱烈稽

24

編號	共有人	不動產標示							
		臺南市○○區○○○段00地號土地，面積28.82平方公尺	臺南市○○區○○○段00地號土地，面積25.99平方公尺	臺南市○○區○○○段000地號土地，面積3,265.91平方公尺	臺南市○○區○○○段000地號土地，面積248.56平方公尺	臺南市○○區○○○段000地號土地，面積27,502.75平方公尺	臺南市○○區○○○段000地號土地，面積26,529.39平方公尺	臺南市○○區○○○段000地號土地，面積2,614.63平方公尺	臺南市○○區○○○段000地號土地，面積2,341平方公尺
1	黃玲珠	3分之1	3分之1	3分之1	3分之1	3分之1	3分之1	3分之1	3分之1
2	吳曾昭美	3分之1	3分之1	3分之2	3分之2	3分之2	3分之2	3分之2	3分之2
3	鄭林不纏繼承人 鄭蔡美緞 鄭明典 鄭宏豪 鄭進樑	公同共有 3分之1	公同共有 3分之1	0	0	0	0	0	0
4				0	0	0	0	0	0
5				0	0	0	0	0	0
6				0	0	0	0	0	0

(續上頁)

01

7	鄭榮洲兼 鄭盧英娥 之繼承人			0	0	0	0	0	0
8	鄭健洲兼 鄭盧英娥 之繼承人			0	0	0	0	0	0
9	鄭淑慧兼 鄭盧英娥 之繼承人			0	0	0	0	0	0
10	王鄭月桂			0	0	0	0	0	0
11	鄭碧桂			0	0	0	0	0	0
12	鄭月理			0	0	0	0	0	0
13	郭鄭碧月			0	0	0	0	0	0
14	許芳瑞律 師即鄭順 德之遺產 管理人			0	0	0	0	0	0
15	鄭三德			0	0	0	0	0	0

02

附表二：	
受補償人	應補償人
	吳曾昭美
黃玲珠	新臺幣1,119,656元
鄭蔡美緞	(共同共有)
鄭明典	新臺幣487,809元
鄭宏豪	
鄭進樑	
鄭榮洲兼 鄭盧英娥 之繼承人	
鄭健洲兼 鄭盧英娥 之繼承人	
鄭淑慧兼 鄭盧英娥 之繼承人	
王鄭月桂	
鄭碧桂	

(續上頁)

01

鄭月理	
-----	--