

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第278號

原告 黃美惠
訴訟代理人 鄭安妤律師
江信賢律師
蔡麗珠律師

被告 鍾崑山

0000000000000000

柳春月
鍾博全
鍾明志

0000000000000000

鍾宜君

0000000000000000

李秀齡
鉅坤投資股份有限公司

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人 曾仲國

被告 莊福昌
王莊玉春
莊玉霞
莊玉卿
莊玉秀
盧美珍

0000000000000000

上一人之

訴訟代理人 曾素貞

0000000000000000

被告 蔡仁輪

01 蔡王寶蘭
02 蔡西田
03 蔡志珉
04 蔡秀美
05 蔡秀玲
06 蔡和春
07 蔡寶珠
08 蔡寶琴
09 莊來受
10 林莊金霞
11 財政部國有財產署南區分署(盧石頭之遺產管理人)

12 0000000000000000

13 法定代理人 黃莉莉

14 訴訟代理人 蔡奇宏

15 複代理人 謝馥蔓

16 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年4月10日言
17 詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 一、被告莊福昌、王莊玉春、莊玉霞、莊玉卿、莊玉秀、盧美
20 珍、蔡仁輪、蔡王寶蘭、蔡西田、蔡志珉、蔡秀美、蔡秀
21 玲、蔡和春、蔡寶珠、蔡寶琴、莊來受、林莊金霞應就被繼
22 承人盧進生所有坐落臺南市○○區○○段000地號土地所有
23 權應有部分192分之24辦理繼承登記。

24 二、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，應分割如
25 附圖(臺南市歸仁地政事務所民國111年2月22日土地複丈成
26 果圖)及附表二所示。

27 三、原告、被告鉅坤投資股份有限公司、柳春月、李秀齡、鍾博
28 全、鍾明志、鍾宜君應各依如附表三所示之金額補償「應受
29 補償人」欄所載之人。

30 四、訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例
31 負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、「訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟」民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。經查，臺南市○○區○○段○○000地號土地原共有人盧進財、盧文欽、盧育晟、李銘彥、頂丰開發有限公司於本件訴訟進行中，將其應有部分192分之8、192分之4、19,200分之310、19,200分之45、19,200分之45均出售予原告，並已分別於民國114年9月30日、114年10月13日、114年11月4日、114年11月27日辦理所有權移轉登記完畢，再經原告具狀聲請承當訴訟（見本院卷二第13至17頁），被告均未表示不同意，故原告聲請承當本件訴訟，應屬合法，盧進財、盧文欽、盧育晟、李銘彥、頂丰開發有限公司即脫離本件訴訟，由原告承當其等之訴。

二、除被告「財政部國有財產署南區分署」外，其餘被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

(一)兩造共有、坐落臺南市○○區○○段○○000地號土地（下稱系爭土地），應有部分如附表一所示。系爭土地原共有人盧進生已於65年1月2日死亡，盧進生所有之應有部分應由被告莊福昌、王莊玉春、莊玉霞、莊玉秀、莊玉卿、盧美珍、蔡仁輪、蔡王寶蘭、蔡西田、蔡志珉、蔡秀美、蔡秀玲、蔡和春、蔡寶珠、蔡寶琴、莊來受、林莊金霞等人所繼承，惟上列繼承人尚未就該應有部分辦理繼承登記，故請求其等應就自被繼承人盧進生處所繼承系爭土地之應有部分辦理繼承登記。

(二)兩造就系爭土地間並無不分割之約定，且依其使用目的，亦無不能分割之情事，惟兩造間就系爭土地無法達成分割之協

01 議，原告自得請求分割系爭土地。

02 (三)系爭土地上有被告柳春月所有之房屋1棟；被告鉅坤投資股
03 份有限公司（下稱鉅坤公司）所有之房屋2棟(坐落位置及面
04 積參本院110年度訴字第921號民事判決附圖一即臺南市歸仁
05 地政事務所110年10月8日土地複丈成果圖所示)。而原告所
06 提分割方案即依臺南市歸仁地政事務所111年2月22日土地複
07 丈成果圖所示，將編號A部分（面積1,110.24平方公尺）土
08 地，分歸原告、鉅坤公司共同取得，並按應有部分各112,18
09 8分之43,163、112,188分之69,025保持共有；編號B部分
10 （面積226.12平方公尺）土地，分歸被告柳春月取得；編號
11 C部分（面積18.59平方公尺）土地，分歸被告鍾崑山取得；
12 編號D部分（面積54.93平方公尺）土地，分歸被告李秀齡、
13 鍾博全、鍾明志、鍾宜君共同取得，並按應有部分各4分之1
14 保持共有，並由上述共有人以金錢補償分得土地價值較低或
15 未分得土地之其餘共有人，為考量上述土地之使用現況，符
16 合大多數共有人之利益，應為可採之方案，爰依民法第823
17 條規定提起本訴等語。

18 (四)並聲明：

- 19 1. 被告莊福昌、王莊玉春、莊玉霞、莊玉卿、莊玉秀、盧美
20 珍、蔡仁輪、蔡王寶蘭、蔡西田、蔡志珉、蔡秀美、蔡秀
21 玲、蔡和春、蔡寶珠、蔡寶琴、莊來受、林莊金霞應就被繼
22 承人盧進生所有坐落臺南市○○區○○段000地號、應有部
23 分192分之24之土地辦理繼承登記。
- 24 2. 兩造共有坐落於臺南市○○區○○段000地號土地，請准予
25 分割如臺南市歸仁地政事務所111年2月22日製作之土地複丈
26 成果圖所示：即編號A部分（面積1,110.24平方公尺）土
27 地，分歸原告與被告鉅坤投資股份有限公司共同取得，並按
28 應有部分比例各112,188分之43,163、112,188分之69,025保
29 持共有；編號B部分（面積226.12平方公尺）土地，分歸被
30 告柳春月取得；編號C部分（面積18.59平方公尺）土地，分
31 歸被告鍾崑山取得；編號D部分（面積54.93平方公尺）土

01 地，分歸被告李秀齡、鍾博全、鍾明志、鍾宜君共同取得，
02 並按應有部分比例各4分之1保持共有。

03 3. 原告、被告鉅坤投資股份有限公司、柳春月、李秀齡、鍾博
04 全、鍾明志、鍾宜君應各依附表三所示之金額，補償原告、
05 被告鍾崑山、財政部國有財產署南區分署即盧石頭之遺產管
06 理人、莊福昌、王莊玉春、莊玉霞、莊玉卿、莊玉秀、盧美
07 珍、蔡仁輪、蔡王寶蘭、蔡西田、蔡志珉、蔡秀美、蔡秀
08 玲、蔡和春、蔡寶珠、蔡寶琴、莊來受、林莊金霞。

09 二、被告答辯：

10 (一)被告莊玉霞、林莊金霞、財政部國有財產署南區分署(即盧
11 石頭之遺產管理人)均表示對於分割方案無意見或同意。

12 (二)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
13 陳述。

14 三、本院之認定：

15 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
16 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
17 此限，民法第823條第1項定有明文。故共有物依其使用目的
18 並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨
19 時請求分割。經查，系爭土地為兩造所共有，各共有人之應
20 有部分如附表一所示，並無因物之使用目的而不能分割，或
21 約定不分割之情事，且於本件審理中多數共有人均未到庭，
22 足徵系爭土地分割方案無法達成協議，原告依上列規定，提
23 起本件訴訟請求裁判分割系爭土地，應屬有據。

24 (二)因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
25 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
26 物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處
27 分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人
28 死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有
29 物，惟於提起分割共有物之訴，合併請求繼承人應先辦理繼
30 承登記，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制
31 執行法第130條規定之規範意旨無違。經查，系爭土地原共

有人盧進生於00年0月0日死亡，其繼承人及再轉繼承人即被告莊福昌等，尚未辦理繼承登記等情，有系爭土地建物登記資料、盧進生之繼承系統表、除戶謄本、繼承人之戶籍謄本等資料在卷可稽，原告請求被告莊福昌等應就被繼承人盧進生共有系爭土地之應有部分192分之24辦理繼承登記，應予准許，判決如主文第一項所示。

(三)就系爭土地分割方式，審酌系爭土地上已有前述房屋且為共有人所有，經前案法院現場勘驗確認，並有勘驗測量筆錄、現場圖、現場照片、空照圖及土地複丈成果圖可參(見本院110年度訴字第921號卷)，原告提出之分割方案已考量系爭土地之使用現況、地形及臨路位置等情狀、共有人各自應有部分之比例，且系爭土地之分割前經前案(本院110年度訴字第921號、臺灣高等法院臺南分院112年度上易字第166號)審理後，多數共有人均對分割方式未表示意見或無意見，部分於前案中表示反對意見或上訴之原共有人亦已將應有部分出售、移轉予原告。本院斟酌兩造各自使用系爭土地之現況及位置、系爭土地上地上物使用現況及價值、應有部分比例、分割後之經濟效用及公共利益等因素，認為原告所主張如附圖及附表二所示分割方案，符合系爭土地分割之整體效益及兼顧共有人全體之利益，故以此方案將系爭土地分割為如主文第二項所示。

(四)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。而共有物之原物分割，依民法第825條規定之法理，為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比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨(相同見解參最高法院85年度台上字第26

76號判決)。經查：

1. 原告所提之分割方案，未依照各共有人原有持分比例分配到相等之土地面積，經前案審理之臺灣高等法院臺南分院112年度上易字第166號民事事件審理中委託社團法人臺南市不動產估價師公會鑑定結果，經該公會進行產權、一般因素、區域因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效利用情況下，及估價師專業意見分析後，再經綜合考量勘估標的不動產屬性、地區特性，評估而得各筆分割後土地之價格，並據以計算差額找補，製有估價報告書可憑(參該案卷所附估價報告書)。

2. 兩造就本件分割方案之相互補償金額，鑑定結論認定如附表三所載(參該估價報告書第7頁)，上述鑑定意見之鑑價過程尚屬客觀詳實、專業公允，其鑑定亦無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事等其他一切情狀，本院認該鑑定報告，應堪採信，故依該鑑定報告所列金額判決如主文第三項及附表三所示。

(五)應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：(三)權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項第3款定有明文。經查，訴外人即原告之信託登記委託人盧建元前就系爭土地應有部分192分之6設定抵押權予訴外人陳維楨，經本院依原告聲請告知該抵押權人並經其收受送達之事實，有系爭土地土地建物查詢資料(本院卷二第24頁)、送達證書(本院回證卷第93頁)在卷可參，惟陳維楨於本件言詞辯論終結前，均未參加訴訟，依據上述規定，受告知人陳維楨之抵押權於分割後僅轉載於原告分割後取得之土地上，併予敘明【原告另聲請向頂丰公司、莊○○告知訴訟，本院亦已依聲請告知訴訟，惟其等於本院言詞辯論終結時均已非抵押權人，附此說明】。

四、綜上所述，系爭土地非不能分割而迄今未能分割，本院審酌前述各項因素，認如附圖及附表二所示之分割方案符合土地

分割之經濟效用及共有人全體之利益。從而，原告起訴請求就系爭土地依該方式予以分割，應予准許。又因系爭土地分割後，部分共有人分得之土地位置、價值不及原應有部分，部分共有人未分得土地，故附表三所示之「應提供補償人」應各補償如同表所示之金額予各「應受補償人」。

五、訴訟費用負擔之依據：第80條之1。

中 華 民 國 115 年 4 月 24 日
民事第五庭 法 官 陳郁婷

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（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 115 年 4 月 30 日
書記官 石秉弘

【附表一】

分割土地：臺南市○○區○○段000地號土地
（面積：1409.88平方公尺）

編號	共有人	應有部分比例 (即訴訟費用負擔比例)
1	黃美惠	192分之22
2	財政部國有財產署南區分署即盧石頭之遺產管理人	192分之16
3	盧進生之繼承人即莊福昌、王莊玉春、莊玉霞、莊玉卿、莊玉秀、盧美珍、蔡仁輪、蔡王寶蘭、蔡西田、蔡志珉、蔡秀美、蔡秀玲、蔡和春、蔡寶珠、蔡寶琴、莊來受、林莊金霞	公同共有192分之24
4	鍾崑山	32分之1
5	柳春月	8分之1
6	李秀齡	128分之1
7	鍾博全	128分之1

(續上頁)

01

8	鍾明志	128分之1
9	鍾宜君	128分之1
10	鉅坤投資股份有限公司	96分之47

02

【附表二】

03

編號	面積(平方公尺)	
A	1,110.24	分歸原告、被告鉅坤公司共同取得，並按應有部分比例各112188分之43163、112188分之69025保持共有
B	226.12	分歸被告柳春月取得
C	18.59	分歸被告鍾崑山取得
D	54.93	分歸被告李秀齡、鍾博全、鍾明志、鍾宜君共同取得，並按應有部分比例各4分之1保持共有

04

【附表三】

05

應提供 補償人	黃美惠	鉅坤投資 股份有限公司	柳春月	李秀齡	鍾博全	鍾明志	鍾宜君	應受補償金合計
鍾崑山	1,606,675元	17,156元	191,435元	2,499元	2,499元	2,499元	2,499元	1,825,262元
黃美惠	0元	62,895元	701,828元	9,162元	9,162元	9,162元	9,162元	801,371元
財政部國有財產署 南區分署即盧石頭 之遺產管理人	5,890,295元	62,895元	701,830元	9,161元	9,161元	9,161元	9,161元	6,691,664元
盧進 生之 繼承 人	莊福昌	8,835,443元	94,342元	1,052,743元	13,742元	13,742元	13,742元	10,037,496元
	王莊玉春							
	莊玉霞							
	莊玉卿							
	莊玉秀							
	盧美珍							
	蔡仁輪							
	蔡王寶蘭							
	蔡西田							
	蔡志珉							
	蔡秀美							
	蔡秀玲							
	蔡和春							
	蔡寶珠							
	蔡寶琴							
	莊來受							
	林莊金霞							
應提供補償金合計		16,332,413元	237,288元	2,647,836元	34,564元	34,564元	34,564元	19,355,793元