

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1686號

原告 竑城科技股份有限公司

法定代理人 蔡美惠

訴訟代理人 李孟仁律師

被告 黃端蓉

黃亮杰

被告

兼上列二人

訴訟代理人 黃亮元 指定送達：高雄市○○區○○○路000

被告 黃麗珍

被告 黃文良

被告 黃偉垣即黃富逸之承受訴訟人

被告 黃偉昱即黃富逸之承受訴訟人

被告 黃蒨楨即黃富逸之承受訴訟人

被告

兼上列五人

訴訟代理人 黃潘雪雲即黃富逸之承受訴訟人

被告 黃富田

被告 蘇黃麗華

被告 黃麗明

被告 黃敬玟

01 被 告 黃麗僅  
02 被 告  
03 兼上列五人  
04 訴訟代理人 黃俊達  
05 被 告 黃富宏  
06 被 告 陳黃麗雪  
07 被 告 黃東炯  
08 被 告 郭恒吉  
09 被 告 郭昭男  
10 被 告 郭章名  
11 被 告 鄭金生  
12 被 告 鄭金鳳  
13 被 告 鄭金同  
14 被 告 林鄭金英  
15 被 告  
16 兼上列二人  
17 訴訟代理人 鄭玉燕  
18 0000000000000000  
19 被 告 吳蘇美津  
20 被 告 周代軒  
21 0000000000000000  
22 被 告 蘇靜如  
23 被 告 林鈴容  
24 被 告 許佳洲  
25 0000000000000000  
26 被 告 許媛涵  
27 被 告  
28 兼上列六人  
29 訴訟代理人 蘇世澤  
30 被 告 蘇禕禎  
31 被 告 蘇昱輝

蘇禕禎

01 被 告 潘秋鶯

02 被 告 蘇先澤

03 0000000000000000

04 被 告 郭蘇智慧

05 被 告

06 兼上列六人

07 訴訟代理人 蘇雨嫻

08 被 告 黃富祿

09 被 告 蘇綠英

住○○市○○區○○路0段00號00樓  
之0

10

11 0000000000000000

12 被 告 蘇紫菱

13 被 告 蘇紫薰

14 被 告 蘇靖媛

15 被 告 蘇彬彬

16 0000000000000000

17 被 告 蘇娟娟

18 0000000000000000

19 被 告 林佩涓

20 被 告 蘇育煒

21 被 告 郭敏朱

22 0000000000000000

23 被 告 郭英灼

24 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年11月27  
25 日言詞辯論終結，判決如下：

26 主 文

27 一、被告郭恒吉、郭昭男、郭章名、鄭金同、鄭金生、林鄭金  
28 英、鄭金鳳、鄭玉燕應就被繼承人黃港所有坐落臺南市○○  
29 區○○段000地號土地、應有部分24分之6辦理繼承登記。

30 二、被告蘇先澤、蘇世澤、周代軒、許佳洲、許媛涵、蘇綠英、  
31 蘇靜如、潘秋鶯、蘇昱輝、蘇禕禎、蘇育煒、蘇雨嫻、蘇紫

01 菱、蘇紫薰、蘇靖媛、蘇彬彬、蘇娟娟、林佩涓、林鈴容、  
02 郭蘇智慧、吳蘇美津應就被繼承人黃獅所有坐落臺南市○○  
03 區○○段000地號土地、應有部分24分之6辦理繼承登記。

04 三、被告黃潘雪雲、黃偉垣、黃偉昱、黃蒨楨應就被繼承人黃富  
05 逸所有坐落臺南市○○區○○段000地號土地、應有部分216  
06 分之1辦理繼承登記。

07 四、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地分割歸原告  
08 取得。

09 五、原告應補償被告郭恒吉、郭昭男、郭章名、鄭金同、鄭金  
10 生、林鄭金英、鄭金鳳、鄭玉燕、蘇先澤、蘇世澤、周代  
11 軒、許佳洲、許媛涵、蘇綠英、蘇靜如、潘秋鶯、蘇昱輝、  
12 蘇禕禎、蘇育煒、蘇雨嫻、蘇紫菱、蘇紫薰、蘇靖媛、蘇彬  
13 彬、蘇娟娟、林佩涓、林鈴容、郭蘇智慧、吳蘇美津、黃亮  
14 元、黃端蓉、黃亮杰、黃潘雪雲、黃偉垣、黃偉昱、黃蒨  
15 楨、黃富田、黃富祿、黃俊達、黃富宏、蘇黃麗華、黃麗  
16 明、黃敬玟、黃麗僅、黃文良、陳黃麗雪、黃麗珍、黃東炯  
17 如附件及附表所示受補償金額。

18 六、原告對郭敏朱、郭英灼之訴駁回。

19 七、訴訟費用由原告負擔。

#### 20 事實及理由

21 一、被告郭章明、郭敏朱、郭英灼、吳蘇美津、許媛涵、許佳  
22 洲、周代軒、蘇靜如、林鈴容、蘇綠英、蘇紫菱、蘇紫薰、  
23 蘇靖媛、蘇彬彬、林佩涓、陳黃麗雪、黃麗珍(以下各被告  
24 均逕稱其名)經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核  
25 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由  
26 其一造辯論而為判決。

27 二、原告主張：兩造共有臺南市○○區○○段000地號土地(下稱  
28 系爭土地)，共有情形如附表所示，兩造就系爭土地未訂有  
29 不可分割之約定，亦無不能分割之情事，惟無法達成分割協  
30 議，爰依民法第823條第1項前段、第824條規定，請求判決  
31 分割系爭土地由原告取得，並由原告依哲宇不動產估價師事

01 務所不動產報告書（下稱系爭鑑價報告書）鑑價結果補償各  
02 被告如附件及附表所示金額等語。並聲明：如主文第1至5項  
03 所示（見南簡卷第401頁）。

04 三、被告方面：

05 (一)被告黃亮元、黃富祿、黃俊達、黃富宏、黃東炯、郭恆吉、  
06 郭昭男、鄭金生、林鄭金英、鄭金鳳、蘇娟娟、蘇育煒、被  
07 告兼共同訴訟代理人黃潘雪雲、被告兼訴訟代理人鄭玉燕、  
08 蘇雨嫻均表示：系爭鑑價報告書之估價未考量原告將來合併  
09 其他土地開發的利益，估價金額低於周邊行情，原告找補金  
10 額應以每坪新臺幣(下同)100萬元計算，若法院要採系爭鑑  
11 價報告書，那黃亮元願意取得系爭土地，再以系爭鑑定報告  
12 之估價金額找補其他共有人等語（見南簡卷第508頁）。

13 (二)郭章明、郭敏朱、郭英灼、吳蘇美津、許媛涵、許佳洲、周  
14 代軒、蘇靜如、林鈴容、蘇綠英、蘇紫菱、蘇紫薰、蘇靖  
15 媛、蘇彬彬、林佩涓、陳黃麗雪、黃麗珍未於言詞辯論期日  
16 到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

17 四、得心證之理由：

18 (一)按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，  
19 共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登  
20 記以前，固不得分割共有物。惟於分割共有物訴訟中，請求  
21 繼承人辦理繼承登記，並合併對其等及其餘共有人為分割共  
22 有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，與民法第759條及強  
23 制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1  
24 012號民事判決參照）。查：系爭土地之原共有人黃港於民  
25 國36年2月6日死亡，其繼承人如附表編號1所示；黃獅於41  
26 年12月6日死亡，其繼承人如附表編號2所示；黃富逸於起訴  
27 後之114年5月1日死亡，其繼承人如附表編號7所示等節，有  
28 各該共有人及其繼承人之戶籍謄本、各該共有人之繼承系統  
29 表等件為證（見南簡卷第111至140、141至207、367至377、4  
30 05至415頁），是原告於本件分割共有物事件，併請求黃  
31 港、黃獅、黃富逸之繼承人就系爭土地辦理繼承登記，自屬

01 有據，爰判決如主文第1、2、3項。

02 (二)次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
03 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
04 者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。  
05 分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，  
06 命為以原物分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中  
07 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償  
08 之。民法第823第1項、第824條第3項定有明文。又法院為裁  
09 判分割前，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與  
10 實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價  
11 值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係  
12 等因素為綜合判斷。查：

13 1.系爭土地為兩造分別共有，各共有人應有部分如附表所示等  
14 節，有系爭土地登記第一類謄本在卷可稽（見南簡卷第357  
15 至365頁），又系爭土地並無因使用目的不能分割之情形，  
16 各共有人間亦無不得分割之約定，則原告起訴請求分割系爭  
17 土地，應予准許。

18 2.系爭土地為兩造共有，各共有人應有部分如附表所示；系爭  
19 土地使用分區為商四(1)商業區住宅區，面積僅24.18平方公  
20 尺，地上有1至2層鋼架造之未登記增建物等情，有系爭土地  
21 登記第一類謄本、都市計畫土地使用分區證明書在卷可稽  
22 （見南簡卷第79至85頁、外放之系爭鑑價報告書）。本院審  
23 酌系爭土地面積僅24.18平方公尺，無法再細分，且除原告  
24 應有部分3分之1以外，其餘共有人之應有部分面積甚微，是  
25 本院認將系爭土地全部分歸原告所有，並由原告依系爭鑑價  
26 報告書補償被告之方案，能使系爭土地所有權單純化，便於  
27 利用，有益於系爭土地未來之經濟效益，亦合於共有人全體  
28 之利益及公平性，爰判決如主文第4項。

29 3.系爭土地分割如主文第4項所示固屬妥適、公平，但被告有  
30 不能按其應有部分受分配之情，揆諸上開說明，自有以金錢  
31 補償之必要，而經本院囑託哲宇不動產估價師事務所就共有

01 人間應為如何補償為鑑定，該估價師事務所針對勘估標的進  
02 行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況  
03 及勘估標的依最有效使用情況下，推估比準地之價格，復以  
04 比準地價格為基礎，考量個別條件差異程度，進行調整、修  
05 正推估而得各共有人分得位置之價值，並與各共有人應有部  
06 分價值比較增減差額後，認兩造應補償及受補償如附件及附  
07 表應受補償金額欄所示，堪認可採，爰判決如主文第5項。

08 4.黃亮元、黃富祿、黃俊達、黃富宏、黃東炯、郭恆吉、郭昭  
09 男、鄭金生、林鄭金英、鄭金鳳、蘇娟娟、蘇育煒、被告兼  
10 共同訴訟代理人黃潘雪雲、被告兼訴訟代理人鄭玉燕、蘇雨  
11 嫻等固主張補償價格過低等語，然未舉證證明系爭鑑價報告  
12 書有何疏誤之處，其等亦表示不願繳費再重為鑑定，是其等  
13 主張鑑價過低，尚難憑採。況原告得將系爭土地與其所有周  
14 遭土地合併開發利用，係本諸原告持有周遭土地所有權所生  
15 利益，被告主張因原告得將系爭土地與其所有之周遭土地合  
16 併開發利用，而主張系爭土地有每坪100萬元價值云云，洵  
17 屬無據，均併此敘明。

18 (三)另原告主張郭敏朱、郭英灼亦為黃港之繼承人，郭敏朱、郭  
19 英灼應與附表編號1「繼承人」欄所示郭恆吉等人共同辦理  
20 繼承登記，並受原告金錢補償等語（見南簡卷第401頁），  
21 惟郭敏朱、郭英灼已為拋棄繼承，並經本院107年度司繼字  
22 第420號聲請拋棄繼承事件准予備查在案，有家事事件查詢  
23 公告結果附卷可稽（見南簡卷第109頁），則郭敏朱、郭英  
24 灼已非黃港之再轉繼承人，從而原告此部分請求為無理由，  
25 應予駁回，爰判決如主文第6項。。

26 五、本院審酌分割共有物之訴，係固有必要共同訴訟，本件原告  
27 起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，且  
28 分割方法係法院考量全體共有人利益依職權所定，復參酌系  
29 爭土地除原告應有部分3分之1以外，其餘共有人之應有部分  
30 面積甚微，原告找補被告等之金額非巨，權衡系爭土地所有  
31 共有人之利益，認本件訴訟費用依民事訴訟法第79條定應由

原告負擔，較為公允，爰諭知如主文第7項所示。

中華民國 114 年 12 月 18 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法官 王淑惠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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 114 年 12 月 18 日

書記官 洪培綺

附表：

編號	登記 所有權人	繼承人	應有部分	受補償金額 (新臺幣)
1	黃港 (死亡)	郭恒吉、郭昭男、郭章名、鄭金同、鄭金生、林鄭金英、鄭金鳳、鄭玉燕	24分之6 (未辦繼承登記，由郭恒吉等人共同共有)	1,236,134元
2	黃獅 (死亡)	蘇先澤、蘇世澤、周代軒、許佳洲、許媛涵、蘇綠英、蘇靜如、潘秋鶯、蘇昱輝、蘇禕禎、蘇育煒、蘇雨嫻、蘇紫菱、蘇紫薰、蘇靖媛、蘇彬彬、蘇娟娟、林佩涓、林鈴容、郭蘇智慧、吳蘇美津	24分之6 (未辦繼承登記，由蘇先澤等人共同共有)	1,236,134元
3	黃亮元		72分之1	68,682元
4	黃端蓉		72分之1	68,682元
5	黃亮杰		72分之1	68,682元
6	竑城科技股份有限公司		3分之1	
7	黃富逸	黃潘雪雲、黃偉垣、黃	216分之1	22,916元

(續上頁)

01

		偉昱、黃蒨楨	(未辦繼承登記，由黃潘雪雲等人共同共有)	
8	黃富田		216分之1	22,916元
9	黃富祿		216分之1	22,916元
10	黃俊達		216分之1	22,916元
11	黃富宏		216分之1	22,916元
12	蘇黃麗華		216分之1	22,916元
13	黃麗明		216分之1	22,916元
14	黃敬玟		216分之1	22,916元
15	黃麗僅		216分之1	22,916元
16	黃文良		72分之1	68,682元
17	陳黃麗雪		72分之1	68,682元
18	黃麗珍		72分之1	68,682元
19	黃東炯		24分之1	206,045元