

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第791號

原告 廖鳳寬  
訴訟代理人 張智學律師  
被告 邱素娟  
邱朝彥  
邱素慧  
邱珊君  
高子婷  
高子萱  
高正信  
呂佩綺  
邱志偉

邱小玲  
被告 陳家翊  
兼上一人之  
法定代理人 陳易成  
被告 陳美香  
邱鈴閔

居臺中市○○區○○路0000號(指定送達)

邱芳誼

楊秋香

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告邱素娟、邱朝彥、邱素慧、邱珊君、高子婷、高子萱、高正

01 信、呂佩綺、邱志偉、邱小玲、陳易成、陳家翊、陳美香、邱鈴  
02 閔、邱芳誼、楊秋香應就坐落雲林縣○○市○○段000地號、面  
03 積1,797.97平方公尺土地，被繼承人邱爐即張爐所遺應有部分12  
04 分之1，辦理繼承登記。

05 兩造共有坐落雲林縣○○市○○段000地號、面積1,797.97平方  
06 公尺土地，分歸原告廖鳳寬取得。

07 原告廖鳳寬應給付被告邱素娟、邱朝彥、邱素慧、邱珊君、高子  
08 婷、高子萱、高正信、呂佩綺、邱志偉、邱小玲、陳易成、陳家  
09 翊、陳美香、邱鈴閔、邱芳誼、楊秋香新臺幣377,574元。

10 訴訟費用由被告連帶負擔12分之1，餘由原告負擔。

### 11 事實及理由

#### 12 壹、程序事項：

13 一、按分割共有物為固有必要共同訴訟，應由原告以其他共有人  
14 全體為被告，當事人始適格。又不變更訴訟標的，而補充或  
15 更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事  
16 訴訟法第256條定有明文。本件原告與原共有人即訴外人邱  
17 爐即張爐共有坐落雲林縣○○市○○段000地號、面積1,79  
18 7.97平方公尺土地(下稱系爭土地)。原共有人邱爐即張爐已  
19 於起訴前之民國60年1月17日死亡，然原告起訴時以邱爐即  
20 張爐之繼承人為被告。並聲明「邱爐即張爐之繼承人應就其  
21 被繼承人邱爐即張爐所有系爭土地之應有部分12分之1，辦  
22 理繼承登記」。後查得原共有人邱爐即張爐之繼承人有邱素  
23 娟、邱朝彥、邱素慧、邱珊君、高子婷、高子萱、高正信、  
24 呂佩綺、邱志偉、邱小玲、陳易成、陳家翊、陳美香、邱鈴  
25 閔、邱芳誼、楊秋香。原共有人邱爐即張爐所遺系爭土地應  
26 有部分12分之1，應由邱素娟、邱朝彥、邱素慧、邱珊君、  
27 高子婷、高子萱、高正信、呂佩綺、邱志偉、邱小玲、陳易  
28 成、陳家翊、陳美香、邱鈴閔、邱芳誼、楊秋香辦理繼承登  
29 記，此有被繼承人邱爐即張爐之除戶戶籍謄本、繼承系統表  
30 及上開繼承人之戶籍謄本附卷可稽。故原告於113年9月3日  
31 具狀更正原共有人邱爐即張爐之繼承人即邱素娟、邱朝彥、

邱素慧、邱珊君、高子婷、高子萱、高正信、呂佩綺、邱志偉、邱小玲、陳易成、陳家翊、陳美香、邱鈴閔、邱芳誼、楊秋香為被告，且因原共有人邱爐即張爐之應有部分迄未辦理繼承登記，併更正聲明辦理繼承登記之部分如訴之聲明第1項所示(本院卷第105-107頁))，此所為之更正聲明與本件分割共有物之基礎事實同一且均係為當事人適格之合法必要所為，自應准許。

二、本件被告均經本院合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

## 貳、實體事項：

### 一、原告主張：

(一)系爭土地，為原告及訴外人邱爐即張爐所共有，應有部分詳如附表所示。原共有人邱爐即張爐於起訴前之60年1月17日死亡，其繼承人即被告邱素娟、邱朝彥、邱素慧、邱珊君、高子婷、高子萱、高正信、呂佩綺、邱志偉、邱小玲、陳易成、陳家翊、陳美香、邱鈴閔、邱芳誼、楊秋香(下稱被告邱素娟等16人)就邱爐即張爐所遺系爭土地所有權應有部分12分之1迄未辦理繼承登記，且均未拋棄繼承。為此訴請被告邱素娟等16人就渠等被繼承人邱爐即張爐所遺系爭土地應有部分12分之1，辦理繼承登記。

(二)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。民法第824條第1項、第2項分別定有明文。又裁判分割共有物屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、分割後

之經濟效用、各共有人之意願、利害關係，而本其自由裁量權為公平合理之分配(最高法院89年度台上字第724號、93年度台上字第1797號判決參照)。故法院定共有物之分割方法，應斟酌土地使用現況、各共有人之意願、分割後土地有無適宜之對外聯絡道路，及各共有人就分得部分能否適當利用，是否符合公平原則等因素為通盤考量，以定一適當、公允的分割方法。

(三)系爭土地目前為空地，不敷農業使用，貿然細分系爭土地，對於整體社會經濟效用難謂並無減損，更有失擴大農業規模、減少支出成本之立法意旨，堪認有難為合於原物分配之情事，是應認本件有民法第824條第2項第1款所定以現物分配有事實上困難之情形，自不宜全然以應有部分比例為現物分配，爰依民法823條第1項、第824條第2項規定，請求將全部土地分歸原告取得，並依合理價格補償被告。另目前原告有向國有財產署中區分署承租同段840地號土地與本件系爭土地合併耕作，故將本件系爭土地分歸原告所有應屬合適分割方案。

(四)本件若依原告方案，由原告取得系爭土地全部，再由原告以合理價格補償其他共有人，可維持系爭土地整體之完整性，不致因原物分割而減損土地價值，且可避免因原物分割後，共有人分得面積細瑣零碎之狹小土地，造成土地管理使用收益之困擾，無法發揮土地經濟效用之情事，避免土地細分致影響合理使用之意旨。依此足認原告方案對於整體社會經濟利益較有利，且有助於法律關係之單純化，應為較為妥適之分割方法。

(五)並聲明：

1.被告邱素娟、邱朝彥、邱素慧、邱珊君、高子婷、高子萱、高正信、呂佩綺、邱志偉、邱小玲、陳易成、陳家翊、陳美香、邱鈴閔、邱芳誼、楊秋香應就其被繼承人邱爐即張爐所有坐落系爭土地應有部分12分之1，辦理繼承登記。

01 2.兩造共有坐落系爭土地，分歸原告取得，並依附近土地  
02 之市價每坪新臺幣(下同)6,500元補償被告。

03 3.訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

04 二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備  
05 書狀作何聲明或陳述。

06 三、本院之判斷：

07 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
08 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
09 者不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；  
10 分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完  
11 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命  
12 以原物分配於各共有人；以原物為分配時，因共有物人之  
13 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，  
14 民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款前  
15 段、第4項分別定有明文。又因繼承、強制執行、徵收、  
16 法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產  
17 物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條亦有  
18 規定。而分割共有物性質上為處分行為，依民法第759條  
19 規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未  
20 為繼承登記前，不得分割共有物，故實務上准許共有人以  
21 一訴請求共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併以繼承人  
22 及其餘共有人為分割共有物之請求（最高法院69年臺上字  
23 第1012號判決意旨參照）。經查，系爭土地原為原告廖鳳  
24 寬及訴外人邱爐即張爐所共有，其應有部分詳如附表所  
25 示。而訴外人邱爐即張爐於60年1月17日死亡，被告邱素  
26 娟、邱朝彥、邱素慧、邱珊君、高子婷、高子萱、高正  
27 信、呂佩綺、邱志偉、邱小玲、陳易成、陳家翊、陳美  
28 香、邱鈴閔、邱芳誼、楊秋香(下稱邱素娟等16人)為繼承  
29 人，且未拋棄繼承，亦未辦理繼承登記，有系爭土地登記  
30 第一類謄本（所有權個人全部）、地籍圖謄本、邱爐即張  
31 爐之除戶戶籍謄本、繼承系統表、繼承人之戶籍謄本、家

01 事事件(繼承事件)公告查詢結果、臺灣臺北地方法院113  
02 年10月11日北院英家113年科繼字第906號函、臺灣桃園地  
03 方法院家事法庭113年10月22日桃院雲家好113年度(行政)  
04 字第113102201號函、臺灣宜蘭地方法院113年10月18日宜  
05 院深字第1130011138號函、臺灣雲林地方法院113年10月2  
06 3日雲院仕家悅決113家詢字第433號函在卷可稽(本院卷  
07 第19頁、第29頁、第49頁至第101頁、第149頁至第175  
08 頁、第189頁、第195頁、第199頁、第203頁),自堪信為  
09 真實。又本件被告均未於調解期日及辯論期日到庭,顯然  
10 系爭土地無法以協議方式分割。且系爭土地之共有人間並  
11 無訂立不分割之期限,該土地依其使用目的亦非不能分  
12 割,則原告以兩造不能協議分割,訴請被告邱素娟等16人  
13 就被繼承人邱爐即張爐所遺系爭土地之應有部分12分之  
14 1,辦理繼承登記,並將系爭土地裁判分割予共有人,核  
15 屬有據,應予准許。爰判決如主文第一項所示。

16 (二)復按裁判上定共有物分割之方法,固可由法院自由裁量,  
17 不受共有人主張之拘束,但仍應斟酌各共有人之意願、共  
18 有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得  
19 部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀,定一適  
20 當公平之方法以為分割(最高法院98年度臺上字第2058  
21 號、96年度臺上字第108 號判決意旨參照)。又以原物分  
22 配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者,  
23 得將原物分配於部分共有人;以原物為分配時,因共有  
24 人之利益或其他必要情形,得就共有物之一部分仍維持共  
25 有,民法第824 條第2項第1款、第4項分別定有明文。經  
26 查:

27 1.系爭土地為四面不臨路之袋地,該土地西北角有一抽水  
28 馬達,為原告所有,目前土地無其他地上物及建物。業  
29 經本院於114年1月7日會同兩造及雲林縣斗六地政事務  
30 所(下稱斗六地政)測量人員至現場履勘,並製有勘驗筆  
31 錄及照片在卷可以佐證(本院卷第249頁至第255頁)。

01 2.本院審酌兩造之意願、土地整體之利用價值，並兼顧使  
02 用現狀、共有人意願及兩造間共有價值平等均衡原則認  
03 本件分割方法，系爭土地應全部分歸原告取得，即如主  
04 文第二項所示，較為妥適，其理由如下：

05 (1)系爭土地目前為特定農業區、農牧用地，屬農業發展  
06 條例第3條第11款所定之耕地，且系爭土地面積僅1,7  
07 97.97平方公尺，即0.179797公頃，依同條例第16條  
08 第1項前段之規定不得分割，即便有同條第1項但書例  
09 外得予以分割之規定適用，然系爭土地面積已非甚大  
10 貿然細分系爭土地，對於整體社會經濟效用難謂並  
11 無減損，更有失擴大農業規模、減少支出成本之立法  
12 意旨，堪認有難為合於原物分配之情事，是應認本件  
13 有民法第824條第2項第1款所定以實物分配有事實  
14 上困難之情形，自不宜全然為實物分割。

15 (2)目前原告有向國有財產署中區分署承租同段840地號  
16 土地可與本件系爭土地合併耕作，故將本件系爭土地  
17 分歸原告所有，可以擴大合併耕作面積，有利於系爭  
18 土地之利用，應屬合適分割方案。

19 (3)本件若依原告方案，由原告取得系爭土地全部，再由  
20 原告以合理價格補償其他共有人，可維持系爭土地整  
21 體之完整性，不致因原物分割而減損土地價值，且可  
22 避免因原物分割後，共有人分得面積細瑣零碎之狹小  
23 土地，造成土地管理使用收益之困擾，無法發揮土地  
24 經濟效用之情事，避免土地細分致影響合理使用之意  
25 旨。依此足認原告所提之分割方案對於整體社會經濟  
26 利益較有利，且有助於法律關係之單純化。

27 (4)本件被告經本院合法通知，於二次言詞辯論期日均未  
28 到場就原告所提之分割方案表示不同意見，亦未以書  
29 狀表示反對意見，堪認原告所提之分割方案，符合被  
30 告之主觀意願。

31 3.綜上，本件以原告所主張之分割方案即將系爭土地全部

分歸原告取得，為最有利於土地之利用及交換價值，並符合當事人意願之方案，應屬最適當之分割方案，爰判決如主文第二項所示。

(三)再按以原物為分配時，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。系爭土地既採如主文第二項所示方式分割，則全體被告均未分得任何土地。就此面積增減，本院認為目前系爭土地之公告現值與市價仍有落差，且全體被告於土地分割後尚須繳納土地增值稅，原告雖提出以附近土地之市價每坪6,500元補償被告【即每平方公尺以1,966.25元計算(計算式： $6,500\text{元} \times 0.3025 = 1,966.25\text{元}$ )，大約為系爭土地公告現值1,400元之1.4044倍】，然本院認為以系爭土地之公告現值每平方公尺1,400元之約1.8倍即每平方公尺2,520元計算補償基準為合宜公允，即原告應補償全體被告377,574元【 $1,797.97\text{m}^2 \times 1/12 \times 2,520\text{元} = 377,574\text{元}$ ，元以下四捨五入】，爰判決如主文第三項所示

四、末查，分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法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，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按其對系爭土地應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰就訴訟費用負擔部分判決如主文第四項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條之2。

中 華 民 國 114 年 3 月 28 日  
民事第一庭 法 官 楊昱辰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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 3 月 28 日



◎附表：雲林斗六市○○段000地號土地共有人應有部分暨 訴訟費用負擔之比例			
編號	共有人姓名	斗六市○○段000地號 土地 (1,797.97m <sup>2</sup> ) 共有人應有部分	訴訟費用負擔之比例
1	廖鳳寬	12分之11	12分之11
2	邱 爐 即 張 爐 (歿)之繼承人 ①楊秋香 ②邱朝彥 ③邱素娟 ④邱素慧 ⑤邱珊君 ⑥高正信 ⑦高子婷 ⑧高子萱 ⑨呂佩綺 ⑩邱志偉 ⑪邱小玲 ⑫陳易成 ⑬陳家翊 ⑭陳美香 ⑮邱鈴閔 ⑯邱芳誼	共同共有 12分之1	連帶負擔 12分之1