臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

108年度彰簡字第220號

原　　告　張銓祐
訴訟代理人　林世祿律師
被　　告　冠菱建設有限公司
法定代理人　林奕臻
被　　告　顧朝和
　　顧朝成
　　顧美惠
　　顧晉榕
　　顧雅芳
　　顧雅婷
　　顧清泉
　　顧清養
　　陳志銘
　　陳志雄
　　吳江西
　　吳志祐
　　吳益翔
　　吳英全
　　吳麗婕
　　顧安南
　　顧安國
　　顧國生
　　顧原銘
　　顧子文
受告知人　彰化縣花壇鄉農會
法定代理人　鄭三明
受告知人　中租迪和股份有限公司
法定代理人　陳鳳龍

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告吳江西、吳志祐、吳益翔、吳英全、吳麗婕應就被繼承人吳顧素碧所遺彰化縣○○鄉○○○○段○○○○號土地（面積一四一四點○七平方公尺）公同共有應有部分九○○分之三○辦理繼承登記。

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○○○段○○○○號土地（面積一四一四點○七平方公尺），按附圖即彰化縣彰化地政事務所民國一○五年十月三十一日彰土測字第二七一六號土地複丈成果圖（即甲案）所示方法分割：編號A部分面積一二九點八六平方公尺土地分歸被告顧安國取得；編號B部分面積七○點七○平方公尺土地分歸被告顧安南取得；編號C部分面積一一三平方公尺土地分歸被告顧原銘取得；編號D部分面積一三八點○三平方公尺土地分歸被告顧子文取得；編號E部分面積九七點九四平方公尺土地分歸被告顧國生取得；編號F部分面積一二七點五一平方公尺土地分歸被告顧朝和、顧朝成、顧美惠、顧晉榕、顧雅芳、顧雅婷公同共有取得（附圖甲案編號F關於擬分配人「顧德臨」之記載應更正為「顧朝和、顧朝成、顧美惠、顧晉榕、顧雅芳、顧雅婷」）；編號G部分面積四七點一四平方公尺土地分歸被告顧清泉、顧清養、陳志銘、陳志雄、吳江西、吳志祐、吳益翔、吳英全、吳麗婕公同共有取得（附圖甲案編號G關於擬分配人「顧耒福」之記載應更正為「顧清泉、顧清養、陳志銘、陳志雄、吳江西、吳志祐、吳益翔、吳英全、吳麗婕」）；編號H部分面積六三○點九七平方公尺土地，由原告與被告冠菱建設有限公司共同取得，並按原告應有部分七九四七分之六○○、被告冠菱建設有限公司應有部分七九四七分之七三四七之比例維持共有（附圖甲案編號H關於面積增減「增加四一點七八」之記載應更正為「增加六點六六」）；編號I部分面積五八點九二平方公尺土地分歸被告冠菱建設有限公司取得（附圖甲案編號I關於擬分配人「顧國瑋」之記載應更正為「冠菱建設有限公司」；另刪除編號「擬不分配」欄有關顧正權面積減少三五點一二平方公尺之記載）。

兩造按附表二所示金額互為找補。

訴訟費用由兩造依附表一所示訴訟費用負擔之比例負擔。

事實及理由

一、被告冠菱建設有限公司、顧朝成、顧美惠、顧晉榕、顧雅芳、顧雅婷、顧清泉、顧清養、陳志銘、陳志雄、吳江西、吳志祐、吳益翔、吳英全、吳麗婕、顧安南、顧安國、顧國生、顧子文經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○○○段○○○○號土地（面積1414.07平方公尺，下稱系爭土地），應有部分如附表一所示，因兩造就系爭土地不能協議分割，亦無依法不能辦理分割之情形，兩造前就系爭土地有分割共有物訴訟，經本院107年度簡上字第57號（下稱系爭前案）判決分割，因有共有人於系爭前案判決前死亡而有無效判決情形，考量系爭前案中共有人就系爭土地之分割方法同意採用如附圖即彰化縣彰化地政事務所民國105年10月31日彰土測字第2716號土地複丈成果圖（即甲案），亦為系爭前案判決所採認，又原共有人吳顧素碧已死亡，其繼承人為被告吳江西、吳志祐、吳益翔、吳英全、吳麗婕，尚未辦理繼承登記，爰依民法第823條第1項、第824條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1至3項所示。

三、被告方面：

（一）被告顧朝和陳述略以：只要將甲案及系爭前案一審判決記載錯誤之地方改正即可等語。

（二）被告顧原銘陳述則以：只要將甲案及系爭前案一審判決記載錯誤之地方改正即可，訴訟費用請依兩造應有部分比例分擔等語。

（三）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陳述。

四、得心證之理由：

（一）原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示

，兩造無不分割之約定，復不能以協議定分割之方法等情，業據其提出土地登記第一類謄本、地籍圖謄本等為證，且為被告顧朝和、顧原銘所不爭執，而其餘被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀或證據資料以供本院審酌，是本院依上開調查證據之結果，堪信原告此部分主張為真。按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。是原告自得依法提起本件訴訟請求分割共有物。

（二）按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條定有明文。而分割共有物，性質上為處分行為，依上開法條規定，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記以前，自不得分割共有物。準此，本件原告為分割共有物，以訴訟經濟而一併請求迄未辦理繼承登記之共有人吳顧素碧之繼承人即被告吳江西、吳志祐、吳益翔、吳英全、吳麗婕就吳顧素碧所遺之應有部分辦理繼承登記，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

（三）按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。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；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；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持，民法第824條第2項第1款、第3項、第4項分別定有明文。經查，系爭土地上有被告顧安國、顧國生、顧安南、顧原銘、顧子文之建物、原共有人顧德臨所遺之建物、訴外人顧來福（被告顧清養之子）所有之建物，其北側

緊鄰彰化縣○○鄉○○路○○○巷（約4公尺寬），東側則緊鄰亦約4公尺寬之私設巷道，且附圖甲案所示之分割方法為原告及系爭前案一審到場之多數共有人所同意等情，業經本院調取系爭前案判決及卷宗核閱無訛，且依甲案分割可使分割後共有人各自取得之土地尚屬方正、完整，亦盡量保留於其上之建物，有利於土地之整體利用，是本院認原告所提分割方案，符合系爭土地分割之整體效益及共有人全體之利益，應可採取。又因部分共有人有死亡或移轉土地應有部分予他人及面積增減之情形，附圖甲案原載編號F、G、H、I之擬分配人、面積增減及擬不分配欄有更正之必要，爰判決如主文第2項所示。

（四）系爭土地依上述分割方法分割後，就分歸取得之面積而言，有部分共有人不能按其應有部分受分配應取得之面積，且共有人之間就所受分配之不動產區段位置及面臨道路不一之狀況，必然又會產生價值的差異，自應以金錢補償。關於共有人之間補償金額，經系爭前案一審囑託華聲企業發展鑑定顧問有限公司鑑定，由該事務所估價師估價鑑定，鑑定結果認為分割前後財產價格變動，於系爭土地分割後，各取得人就所分歸部分，可獲得補償或應給付之金額詳如附表二所示，有該公司報告書在卷可憑。本院參酌系爭土地坐落地段、市場行情、使用效益、兩造意願、上開鑑定結果等一切情狀，認系爭土地分割後，兩造依附表二所示之金額互為找補，應屬適當合理，爰判決如主文第3項所示。

五、按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：一、權利人同意分割，二、權利人已參加共有物分割訴訟，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項定有明文。查被告顧安南、顧子文就系爭土地之應有部分分別有彰化縣花壇鄉農會設定之抵押權，原告、被告冠菱建設有限公司就系爭土地之應有部分共同

設定抵押權予中租迪和股份有限公司，本院並依原告聲請告知受告知人，然受告知人並未聲明參加訴訟，亦未到場或以書狀表示意見，揆諸前揭規定，受告知人抵押權應移存於抵押人所分得之部分。

六、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由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，民事訴訟法第80條之1定有明文。本院考量系爭土地係因兩造無法協議分割，依前開說明，認本件訴訟費用應由兩造按其應有部分比例負擔為適當，爰判決如主文第4項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第2項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　11　　日

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

法　官　胡佩芬

以上正本係照原本作成。

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）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　11　　日

書記官　石坤弘

附表一：

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	顧安南	45/900	45/900
2	顧安國	1653/18000	1653/18000
3	顧國生	1350/18000	1350/18000
4	顧原銘	155/1800	155/1800

（續上頁）

5	顧子文	90/900	90/900
6	張銓祐	30/900	30/900
7	冠菱建設有限公司	8097/18000	8097/18000
8	顧清泉、顧清養、陳志銘、陳志雄、吳江西、吳志祐、吳益翔、吳英全、吳麗婕（後五人為吳顧素碧之繼承人）	公同共有 30/900	連帶負擔 30/900
9	顧朝和、顧朝成、顧美惠、顧晉榕、顧雅芳、顧雅婷	公同共有 145/1800	連帶負擔 145/1800

附表二：（單位：新臺幣）

各共有人應受補金額配賦表					
	顧原銘 (-121,383)	顧國生 (-115,117)	張銓祐 (-22,651)	冠菱建設有限公司 (-305,664)	合　計
顧安國 (+155,658)	33,452	31,725	6,242	84,239	155,658
顧安南 (+29,236)	6,283	5,959	1,172	15,822	29,236
顧子文 (+46,522)	9,998	9,482	1,866	25,176	46,522
顧朝和、顧朝成	67,433	63,952	12,584	169,809	313,778

（續上頁）

、顧美惠、顧晉榕、顧雅芳、顧雅婷 (+313,778)					
顧清泉、顧清養、陳志銘、陳志雄、吳江西、吳志祐、吳益翔、吳英全、吳麗婕（後五人為吳顧素碧之繼承人 (+19,621)	4,217	3,999	787	10,618	19,621
合　計	121,383	115,117	22,651	305,664	564,621

(1) "+"表示分配土地價值大於持分土地價值，應付補償金額。

(2) "-"表示分配土地價值小於持分土地價值，應受補償金額。