

臺灣橋頭地方法院民事判決

107年度訴字第269號

原告	黃明仁
訴訟代理人	郭福三律師
被告	黃松山
訴訟代理人	蘇金花
被告	顏秀琴
訴訟代理人	黃龍豪
被告	黃受彬
訴訟代理人	黃玉銘
被告	李黃甘
訴訟代理人	李謀頓
被告	興大發建設股份有限公司
法定代理人	蔡建宏
被告	車金枝
	車家和
	車家明
兼上三人	
訴訟代理人	車榮山
被告	車進聰
	黃文國
	黃吉隆
	黃榮胎
	黃敬華
	黃建弘
	黃敬順
	黃文昌
	黃子慶
	車義成
	黃秀
	黃萬得
	黃萬吉

林黃寶賢

黃寶菊

黃寶治

黃倫

黃裡

黃正雄

呂榮霖

黃慶強（即黃政煌之承受訴訟人）

紀秋薇（即陳明哲之承受訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年12月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃萬得、黃萬吉、林黃寶賢、黃寶菊、黃寶治應就被繼承人
黃林報所有坐落高雄市○○區○○段○○○○號，面積三〇五七
點一七平方公尺之土地應有部分三百三十六分之一辦理繼承登記
。

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○號土地分割如附表一
及附圖一所示。

兩造各應付補償或應受補償之金額如附表二之補償金額明細所載
。

訴訟費用由兩造按附表一所示原應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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
依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟
法第168條、第175條分別有明文。經查：

(一)被告黃政煌於民國109年7月30日死亡，其法定繼承人為
其配偶黃林春蓮及子女黃慶輝、黃慶強、黃淑芬、黃淑芳
等5人，上開5人均未聲明拋棄繼承等情，有黃政煌除戶

01 謄本、其繼承人戶籍謄本、繼承系統表及臺灣高雄少年及
02 家事法院家事事件公告查詢結果可稽（本院卷(二)第191至
03 195頁、卷(二)第137頁），原告具狀聲明由黃林春蓮、子
04 女黃慶輝、黃慶強、黃淑芬、黃淑芳承受訴訟程序，應予
05 准許。嗣因黃林春蓮等5人已協議黃政煌所遺之應有部分
06 2560/48832由黃慶強1人取得，並已於109年9月28日以
07 分割繼承為原因辦妥所有權移轉登記，有系爭土地登記公
08 務用謄本可稽（本院卷(二)第160頁），原告乃對黃林春蓮
09 、黃慶輝、黃淑芬、黃淑芳撤回訴訟，併此敘明。

10 (二)被告陳明哲於109年12月20日死亡，其法定繼承人為其配
11 偶紀秋薇及子女陳宏家、陳宏斌、陳佳榕等4人（下合稱
12 紀秋薇4人），上開4人均未聲明拋棄繼承等情，有陳明
13 哲除戶謄本、其繼承人戶籍謄本及臺灣高雄少年及家事法
14 院家事事件公告查詢結果可稽（本院卷(二)第143頁、第17
15 7至179頁），原告具狀聲明由紀秋薇4人承受訴訟程序
16 ，應予准許。嗣因紀秋薇4人已協議陳明哲所遺之應有部
17 分1964/24416由紀秋薇1人取得，並已於110年3月26日
18 以分割繼承為原因辦妥所有權移轉登記，有系爭土地登記
19 公務用謄本可稽（本院卷(二)第160頁），原告乃撤回對陳
20 宏家、陳宏斌、陳佳榕之訴訟。

21 二、被告黃文國、黃松山、黃吉隆、紀秋薇、興大發建設股份有
22 限公司（下稱興大發公司）、黃子慶、黃文昌、黃慶強、黃
23 敬華、黃敬順、黃榮胎、黃建弘、李黃甘、呂榮霖、黃秀、
24 黃萬得、黃萬吉、林黃寶賢、黃寶菊、黃寶治、黃倫、黃裡
25 、黃正雄、車家明、車榮山、車家和、車進聰、車金枝、車
26 義成等人經合法通知，無正當理由，均未於最後言詞辯論期
27 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告
28 之聲請，由其一造辯論而為判決。

29 貳、實體部分：

30 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○ ○號，面積3,057.
31 17平方公尺之土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分

01 比例如附表一「原應有部分比例」欄所示。兩造就系爭土地
02 未訂有不分割協議，亦無不能分割之情事。系爭土地上已有
03 部分共有人之建物占用其上，且有部分土地供作通行之道路
04 使用，爰依系爭土地之占用現況分割系爭土地，另因部分共
05 有人有不能按應有部分受分配之情形，以致各共有人分得土
06 地之面積有增、減，伊願以元瀚不動產估價師事務所出具之
07 不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）之鑑定結果作為找
08 補金額之計算基準。又原共有人黃林報已死亡，其繼承人黃
09 萬得、黃萬吉、林黃寶賢、黃寶菊、黃寶治等5人（下合稱
10 黃萬得等5人）尚未辦理繼承登記，故請求黃萬得等5人應
11 就黃林報之應有部分1/336辦理繼承登記等語，依民法第82
12 3條第1項規定，求為判決：(一)被告黃萬得等5人應就被繼
13 承人黃林報所有系爭土地之應有部分1/336辦理繼承登記。
14 (二)系爭土地分割如附圖一及附表一。

15 二、被告之答辯：

16 (一)被告黃吉隆、黃榮胎、顏秀琴、黃文國、黃受彬、黃慶強
17 （此為其被繼承人黃政煌生前之主張）則均以：同意原告
18 主張之分割方案等語。被告黃吉隆、顏秀琴並稱：道路部
19 分應由各共有人依原應有部分比例維持共有。

20 (二)李黃甘、呂榮霖則以：伊等目前未占用土地，希望分得如
21 附圖一所示A2部分之土地；呂榮霖原先表示希望與李黃甘
22 、黃秀、黃萬得、黃萬吉、林黃寶賢、黃寶菊分在一起等
23 語，其後表示與李黃甘之意見相同，希望由李黃甘、黃秀
24 、呂榮霖就分得之土地維持共有，不欲與黃萬得、黃萬吉
25 維持共有，並稱道路部分應由各共有人依原應有部分比例
26 維持共有等語。李黃甘並稱希望與黃秀、呂榮霖維持共有
27 等語。

28 (三)黃正雄則以：伊目前無占用系爭土地。伊不同意系爭估價
29 報告書之事，不願意變更原有土地之地址。

30 (四)車榮山、車金枝、車進聰、車家明及車家和（下合稱車榮
31 山等人）則以：原告主張將如附圖二所示A1道路與T部分

01 土地最北連接點及B、B1部分土地最北連接點為分割線之
02 分割方案，因B、B1部分土地僅寬約6公尺，B及D部分
03 土地之建物至少須寬7公尺，方可保留且不損害原有建物
04 。原告提出之分割方案，將使車家之人分得314.48平方公
05 尺之土地，造成伊等須為過多金錢補償，經濟上之負擔甚
06 鉅，車家之人現居住之建物土地坐落於高雄市○○區○○
07 段○○○ ○號土地，40多年來以該等建物所面臨之15公尺順
08 安路出入，無須分攤原告所主張於系爭土地上保留之巷道
09 ，爰提出分割分案如本院卷(二)第131頁所示等語。

10 (五)紀秋薇(此為其被繼承人陳明哲生前之主張)則以：伊希
11 望按應有部分換算之面積分得土地，不要金錢補償。嗣於
12 訴訟進行中又稱我看我把它賣了等語。

13 (六)黃文昌則以：希望分得如附圖一所示G、HI部分之土地，
14 道路寬度為3公尺，就道路部分同意與他共有人維持共有
15 ，同意按鑑定價格為金錢找補等語。

16 (七)黃松山則以：伊希望分得如附圖一所示Q部分土地，道路
17 部分與其他共有人維持共有等語。

18 (八)興大發公司則以：伊於系爭土地之鄰地有建案，希望分得
19 附圖一所示A1部分，並與其他共有人維持共有，以供對外
20 通行之用等語。

21 (九)黃敬華、黃敬順及黃建弘則以：原告於起訴時所提分割方
22 案，不符伊等所持有之面積數量，影響伊等之權益甚鉅，
23 不同意原告於起訴時提出之該分割方案。伊等分割後與黃
24 榮胎維持共有等語。

25 (十)黃子慶、車義成、黃秀、黃萬得等5人、黃倫、黃裡等人
26 均未於言詞辯論期日到場，亦未提出答辯書狀作何聲明或
27 陳述。

28 三、得心證之理由：

29 (一)按因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前
30 已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，民法
31 第759條定有明文。次按分割共有物，性質上為處分行為

，依民法第759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，固不得分割共有物。惟系爭土地尚未辦理繼承登記，依法不得為物權之處分。故於分割共有物訴訟中，請求辦理繼承登記，並合併對為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，抑與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違。查被繼承人即系爭土地之原共有人黃林報於102年9月9日死亡，其繼承人為其子女即同為系爭土地之共有人之黃萬得等5人，均未聲明拋棄繼承，黃萬得等5人尚未就黃林報所遺系爭土地應有部分1/336辦理繼承登記，因分割不動產係屬處分行為，依上揭民法第759條規定，非經登記不得為之，是原告請求黃萬得等5人就黃林報於系爭土地之應有部分1/336辦理繼承登記，應予准許。

(二)系爭土地應如何分割始為適當？

1.按分割之方法不能協議決定，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。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；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共有，民法第824條第2項、第3項、第4項分別定有明文。次按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年台上字第1831號裁判意旨可資參照）。又請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適

當之分配，不受任何共有人主張之拘束。另共有物分割之方法，應由法院斟酌當事人之聲明、各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、利用價值、使用現況、分割後之經濟效用及全體共有人之利益等情事而決之，始能謂公平適當之分配。

2. 查系爭土地為兩造共有，面積3,057.17平方公尺，兩造各自之應有部分比例如附表一「原應有部分比例」欄所示，系爭土地之使用分區為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地，有系爭土地登記公務用謄本在卷可稽（本院卷(二)第153頁）。依高雄市00000000 00 0000

0000000000000000鄉段000地號）未有向

該局申請建築許可之記載，即無建築基地法定空地分割辦法之適用等語（審訴卷第87頁），故系爭土地依使用目的並無不能分割情事，且兩造間無不能分割之約定，兩造迄今未能達成分割協議，是原告就系爭土地訴請裁判分割，核屬有據。

3. 查系爭土地之使用現況，為部分共有人分別建有建物使用，其上之占用情形如附圖二所載，另系爭土地未直接接連公路，各該建物之出入口位於土地內側之共有人，係經由如附圖二所示位於北半部呈現倒T字形之A1部分之通路（巷道）及位於南端之B1部分空地對外通行等情，經本院於107年11月14日會同路竹地政事務所人員、部分共有人至現場勘驗查明，並有正攝影像圖、本院勘驗筆錄、現場照片及路竹地政事務所繪製之土地複丈成果圖（即附圖二）及該所拍攝之照片附卷可稽（本院卷(一)第171至204頁、卷(二)第10至13頁反面）。本院審酌系爭土地上有如附圖二所示之建物，各該建物之居住使用情況如上開勘驗筆錄所載（本院卷(一)第171至172頁、第175至176頁反面），另如附圖一所示A1部分之土地係供通行使用之道路（與附圖二所示A1部分土地之位置大致相同），而附圖一所示位於南端之B1及U1部分土

地之現況地下為排水溝，其上為水泥鋪面，亦供通行之用，各有照片可稽（本院卷(一)第186、189、190、177、204頁、卷(二)第11頁），是為維持系爭土地分割後之有效利用，部分共有人願就上開道路（巷道）保持共有，以及為使各共有人所分得之土地均得通連至公路，宜由分得A1、B1及U1部分土地之周遭土地之共有人分別就A1、B1及U1部分土地繼續維持共有，較為適當及公允。車榮山等人雖稱其等之建物主要位於同段928地號土地，且建物之正面面向順安路，不須通行系爭土地上保留之道路，故無須就該等道路與其他共有人維持共有等語，惟若依車榮山等之上開主張，將使其等按應有部分所分得之土地均為其等得自由運用之土地，不須與其他共有人共有作為道路使用之土地，而其他共有人之應有部分則須一部分分攤共有之道路，一部分方屬各自取得自行運用之土地，有失公平，故而車榮山等人就其等所分得之土地相鄰之附圖一所示B1及U1部分土地仍須與其他共有人維持共有，將其原應有部分之一部分攤作為道路之用地，較為公允。又黃萬得等5人之應有部分各均為1/336，換算面積約9.1平方公尺，黃倫、黃裡之應有部分各均為6/1120，換算面積約16.38平方公尺，若將系爭土地按其等之應有部分分配於其等單獨所有，將過於細分，而有害於土地之經濟價值及效用，經考量黃萬得等5人、李黃甘、呂榮霖、黃秀、黃倫、黃裡及黃正雄為至親，日後若有建築、使用土地之需要，得由其等商議合併申請建築使用。又車榮山、車家和、車家明、車進聰、車金枝同意就分割後之土地維持共有，另考量車義成與其等為至親，按其原應有部分換算之面積僅為32.05平方公尺，為利土地整體利用，避免土地細分，爰就附圖一所示B3部分之土地（B3部分土地係將附圖一所示B+C+D+E+F+V+X+Y+Z等部分土地簡化為單1筆土地）由車榮山、車家和、車家明、車

進聰、車金枝及車義成等6人維持共有。另原告及黃文國同意就附圖一所示M部分土地維持共有；黃敬華、黃敬順、黃榮胎及黃建弘同意於分割後就附圖一所示U部分土地繼續維持共有。是本院審酌系爭土地之使用情形、整體利用之經濟效益、共有人之意願、全體共有人之利益，避免土地過於細分原則等情形下，認系爭土地採取原告所提出之分割方案為本件分割方案即如附圖一及附表一所示，不僅能達成地盡其利之目的，且為使兩造所受損害減至最小之分割方法。至於未分得土地或未能按其應有部分比例分得土地之共有人，則由溢分土地之其他共有人以金錢補償。

4.關於系爭土地之價格，經本院囑託元瀚不動產估價師事務所鑑定，系爭估價報告綜合評估系爭土地之一般因素、不動產市場概況、區域因素、土地個別因素、最有效使用分析、勘估標的土地增值稅預估等事項鑑估系爭土地之客觀市價，採用比較法、土地開發分析法為估價方法，系爭估價報告並參酌鄰近土地之地形、地勢、土地面積、臨路狀況、寬度等項目進行分析，並參酌交通運輸、自然條件、公共設施及發展潛力、宗地條件、道路條件、接近條件、周遭環境條件及行政條件等條件予以分析調整，因而評估系爭土地總價為新臺幣（下同）44,328,965元，即每平方公尺單價14,500元（見系爭估價報告第48頁），有系爭估價報告可參。本院審酌系爭估價報告已綜合考量各項因素評估系爭土地價格，並無違反技術法規或與經驗法則相違背之情事，認以系爭估價報告之鑑定結果每平方公尺14,500元計算兩造應付或應受補償之金額，自屬適當，依此計算兩造應互為找補之金額如附表二所示。黃正雄雖稱其不同意系爭估價報告書之事，惟其未具體指出系爭估價報告有何不可採取之處，其上開抗辯，即無足採。

四、綜上所述，原告請求黃萬得等5人應就被繼承人黃林報所有

系爭土地之應有部分1/336辦理繼承登記，應予准許。本院審酌系爭土地之性質、使用現狀、整體利用之經濟效益、全體共有人之利益及意願等情，認系爭土地之分割方法如附表一及附圖一所示，應屬適當，且就分割後，部分共有人未能分得土地或未能按其應有部分折算之面積分得土地者，則由兩造依附表二所示應付及應受補償金額互為補償，爰判決如主文第2項及第3項所示。

五、未按因共有物分割、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。蓋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。是故，原告請求分割共有物之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平。本院乃依上開意旨酌定兩造按附表一所示原應有部分比例分擔訴訟費用。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後認均於判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

七、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，判決如主文。

中華民國 110 年 12 月 30 日
民事第二庭法官 許慧如

附表一：系爭土地分割前、分割後分配明細表。

附表二：補償金額明細。

附圖一：高雄市○○○○○路竹地政事務所複丈日期110年3月10日（收件日期文號110年3月10日路法土字第00000號）複丈成果圖乙份。（註：本院將上開複丈成果圖所示B、C、D、E、F、V、X、Y及Z等9部分共計201.45平方公尺之土地簡化整合為單1筆之土地，編號列為「B3」。）

01 附圖二：高雄市○○○○○路竹地政事務所複丈日期107年11月
02 14日（收件日期文號107年10月31日路法土字第000000
03 號）複丈成果圖乙份。

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

08 書記官 方柔尹