臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第1194號

原　　告　謝文能（兼謝榮華之承當訴訟人）
被　　告　姚段（兼謝美華之承受訴訟人）
　　謝英要
　　謝英添
　　謝宗男
　　謝榮德
　　謝淑英
　　謝聯市
　　謝美足
　　吳水山
　　吳隆傑
　　吳俊林
　　吳芷嫻
　　吳竹
　　吳寶珠
　　吳寶秀
　　何謝麗珍
　　謝淑珍
　　謝天出
　　張謝却
上　一　人
輔　佐　人　謝順裕
被　　告　陳春益
　　陳敬輝
　　陳麗玲
　　陳麗瓊
　　陳秀月
　　謝尾
　　臺中市大肚區農會
法定代理人　趙國城

訴訟代理人　陳錫嘉
被　　告　謝榮富
　　謝榮賢
　　謝榮貴
　　謝榮倫
　　謝耀村
　　謝耀武
　　謝耀春
兼上一人
訴訟代理人　劉峰旗（即謝心婦之承當訴訟人）
　　謝美玉
　　謝朝籐
　　盧金生
上一人
法定代理人　盧仲賢
被　　告　王盧阿玉
　　賴玉誠
　　嚴賴玉燕
　　江賴玉葉
　　江賴玉梅
　　陳謝香

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、附表編號1至15號所示被告應就其被繼承人謝和所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地應有部分七十二分之四辦理繼承登記。

二、附表編號16至25號所示被告應就其被繼承人謝亭所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地應有部分七十二分之八辦理繼承登記。

三、兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地應分割

由原告取得，原告並應依附表所示金額補償被告。

四、訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

甲、程序部分

一、按請求分割共有物之訴，為固有之必要共同訴訟，訴訟標的對於全體共有人必須合一確定。本件原告起訴時，僅列謝和、謝亭及臺中市大肚區農會為被告（見沙補卷第6至7頁），因謝和、謝亭於起訴前已死亡，原告乃追加其等繼承人為被告，並追加系爭土地其餘共有人為被告（見訴字卷一第6至7、26至28頁）。經核合於民事訴訟法第255條第1項第5規定，應予准許。

二、原告起訴後，被告謝美華於民國107年8月29日死亡，有戶籍謄本在卷可憑（見本院卷二第116頁）。原告嗣於107年12月27日聲明由其繼承人即被告姚段承受訴訟（見本院卷二第14頁），核與民事訴訟法第168條、175條第2項規定相符。

三、本件訴訟繫屬中，謝榮華將其應有部分54分之1之所有權移轉登記予原告（見訴字卷一第187頁正面），原告並聲請承當此部分訴訟（見訴字卷一第271頁反面）；又原告原已追加謝心婦為被告，然謝心婦所有應有部分72分之8，先由被告謝耀春購買並移轉所有權登記後，復出售並移轉所有權登記予劉峰旗（見訴字卷一第187頁正面、見正心不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書　下稱鑑定報告Ⅴ所附系爭土地登記第三類謄本第6頁），嗣經劉峰旗聲請承當此部分訴訟，且為原告及謝心婦之財產管理人所同意（見訴字卷二第88頁正面）。經核均與民事訴訟法第254條第2項前段規定相符。故謝榮華、謝心婦均脫離本件訴訟，不再列為被告。

四、除被告臺中市大肚區農會、被告兼謝耀春訴訟代理人劉峰旗外，其餘被告均受合法通知，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

之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分

壹、原告主張：

一、坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，原告應有部分為54分之22（含其於訴訟繫屬中受讓謝榮華之應有部分），被告應有部分則如附表所示。原共有人謝和、謝亭於訴訟繫屬前已死亡，然其繼承人即附表編號1至25號所示被告均尚未辦理繼承登記，爰請求該等被告辦理繼承登記。又兩造就系爭土地未訂有不分割之特約，且迄未能達成分割協議，爰依民法第823條第1項規定，訴請裁判分割系爭土地。因系爭土地上有原告居住使用之房屋，故系爭土地應分歸由原告單獨取得，並以金錢補償其餘共有人。原告同意依鑑定報告所載金額補償其餘共有人。且鑑定報告認定系爭土地之每坪單價並未過低，蓋系爭土地為都市計畫農業區土地，非農業區建地，且謝心婦所有應有部分標售時，係以建地金額作為底價，另被告劉峰旗所提實價登錄資料土地範圍很廣，並包含建地部分，不能作為系爭土地價格之參考等語。

二、並聲明：如主文第1至3項所示。

貳、被告答辯：

一、被告劉峰旗：希望分得本院卷一第162頁紅色標示處土地。系爭土地其餘部分則建議變價分割。如不採被告劉峰旗所提方案，則主張系爭土地應予全部變價。此外，鑑定報告認定之系爭土地每坪單價過低，蓋謝心婦應有部分標售時底價為每坪新臺幣（下同）49,611元，且附近土地之實價登錄價格亦較鑑定報告認定金額高。

二、被告王盧阿玉、臺中市大肚區農會：希望原物分配，且被告王盧阿玉無受金錢補償之意願。

三、被告謝天出、謝張却：同意分割，鑑定時應參考系爭土地市價進行估價。

四、其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明

或陳述。

參、得心證之理由：

一、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。經查，原告就系爭土地之應有部分為54分之22（含其於訴訟繫屬中受讓謝榮華之應有部分），被告之應有部分則如附表所示，有鑑定報告所附土地登記第三類謄本可稽。兩造無不予分割之約定，系爭土地亦無因物之使用目的致不能分割之情形。又系爭土地分屬都市計畫地區農業區，且無經核准之建物套繪資料等節，有臺中市大肚區都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、臺中市政府都市發展局107 年8 月17日中市都建字第1070140193號函在卷為憑（見訴字卷一第161 、195 頁）。是以，原告依上開規定訴請分割系爭土地，自無不合。

二、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。惟於分割共有物訴訟中，請求繼承人辦理繼承登記，並合併對渠等及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，與民法第759 條及強制執行法第130 條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號判例意旨參照）。經查，系爭土地之原共有人謝和、謝亭已於本件訴訟繫屬前死亡，謝和之繼承人為附表編號1至15號所示被告，謝亭之繼承人為附表編號16至25號所示被告等情，有繼承系統表及戶籍謄本在卷可憑（見訴字卷一第29至55、56至81頁），而該等被告就謝和、謝亭就系爭土地之應有部分，均尚未辦理繼承登記，亦有上開土地登記謄本附卷可考。是依前揭說明，原告請求附表編號1 至15號所示被告就系爭土地中謝和之應有部分、附表編號16至25號所示被告就系爭土地中謝亭之應有部分，辦理繼承登記，核無不合，應予准許。

三、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，民法第824 條第1 項至第3 項定有明定。又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、經濟效用及全體共有人之利益，而公平決定之。經查：

（一）系爭土地面積為256 平方公尺，臨臺中市○○區○○路2段376 巷道路，臨路面寬達42公尺，最大深度約10.8公尺，兩側深度不一，由西向東縮減成一狹長之三角形；且系爭土地上有5 棟建物，由西至東依序編號為A 至E 號建物，A 、B 均為磚造鐵皮二樓建物，為原告及其母親所居住；C 為磚造瓦頂豬舍、E 為磚土造瓦頂平方，均已成廢墟；D 為石棉瓦平房，供原告堆放器材及雜物使用等情，有本院勘驗筆錄、現場照片、土地複丈成果圖及鑑定報告可憑（見訴字卷一第243 至249 、263 頁；鑑定報告第26至27頁）。

（二）就系爭土地之分割方法，原告主張原物分配由其單獨取得，並金錢補償其餘共有人；被告王盧阿玉、臺中市大肚區農會主張原物分配；被告劉峰旗則主張將訴字卷一第162頁紅色標示處土地分歸由其取得，系爭土地其餘部分則予以變賣，否則，應將系爭土地全部變賣。經查，系爭土地面積僅256 平方公尺，然依附表所示，其共有人數眾多，如按共有人之應有部分及公同共有潛在應有部分比例原物分配，絕大部分共有人所能分配到之土地將過於細微，顯不利於土地之使用，並將減損土地之經濟價值。故系爭土地不宜按應有部分及公同共有潛在應有部分比例原物分配

。又被告劉峰旗雖主張由其分得訴字卷一第162 頁紅色標示處土地，系爭土地其餘部分則予變賣，或將系爭土地全部變賣等語。惟查，被告劉峰旗所欲分得部分，即系爭土地上無建物占有之部分，若依被告劉峰旗之應有部分比例分割出該部分土地，其面積僅有28.44 平方公尺，甚為畸零，且依系爭土地使用現況，被告劉峰旗並未使用其所欲分得該部分之土地，故其當無非必分得該部分土地不可之理由。再考量原告現仍居住、使用A 、B 、D 建物，則該等建物坐落之土地，自不宜予以變賣。故被告劉峰旗主張前述分割方法，均不足採。是以，本院審酌系爭土地之使用現況，以及為保有系爭土地之完整性，認為原告主張將系爭土地分歸由其單獨取得，並金錢補償其餘共有人，應屬較為適當之分割方法。

（三）關於原告應補償其餘未受分配之共有人金額，經本院送請正心不動產估價師聯合事務所進行估價鑑定，依鑑定報告所載：考量系爭土地係屬農地性質，經評估該區不動產市場供需及交易慣例，斟酌各項影響價格之區域、個別因素，並運用不動產估價技術規則所定之鑑價方法，針對共有物分割選定最適宜之估算方式，以「比較法」為估價原則，求算出系爭土地價值。茲檢視評估價格之合理性，就鑑定報告蒐集之農地買賣實例與現地勘察結果而論，周邊農地價格水準端視其臨路條件、形狀、地勢及面積規模等因素而有所不同；同一供需圈內聯絡道路寬度多介於4 至6 公尺之間，於一般臨路條件下，地形地勢平整，現況為農作使用之農地，其每坪價格水準多落在25,000元至30,000元之間；而臨路情況、區位條件良好或經客土整地等適當改良者，其每坪價格水準概可提升至30,000元至35,000元之間；倘為持分交易、合併利用目的或有違規使用（興建工廠、農舍）等特殊情況者，其價格水準則多偏離市場行情區間，或有過高、偏低之可能。系爭土地現況雖已開發建築使用，惟因共有人所提供之相關文件，尚不足證明其

地上建物為建管前已存在且供居住使用之，致鑑定報告無從認定系爭土地係屬合法建築物基地，而將其視為可建築開發之農建地性質，因此係以一般條件下之農業用地進行土地價格評估；復經衡酌系爭土地地形雖呈面寬深淺之狹長三角形，對其土地使用效益具有一定程度之影響，然因標的所在位置鄰近大肚市街中心，區位條件良好，加以現況業經客土整地之適當改良，故認定系爭土地合理單價為每坪32,300元。原告應補償其餘共有人之金額如附表「原告應補償金額」欄所示（見鑑定報告第55至57頁）。

（四）被告劉峰旗雖辯稱：鑑定報告認定系爭土地之每坪單價過低等語。惟查：

1.鑑定報告已載明本件係以一般條件下之農業用地為基礎進行價格鑑定（見鑑定報告第39至40、56頁），並闡明：因一般單純作農業使用之農用土地之收益價值極低，嚴重偏離市場價格；而若依規定申請容許使用或違規使用之收益實例，因使用項目具特異性，其所得結果易與正常市場價格有所偏離，無法反映農業用地之合理價格；另考量系爭土地乃直接生產用地性質，非一般為建築開發使用之鑑定，其規模亦未合於興建農舍之最小面積限制，不宜援用收益還原法及土地開發分析法鑑估其價格。故本件係採取「比較法」進行估價，亦即蒐集同一供需圈具替代關係之比較標的，就情況、日期、區域、個別四大因素與系爭土地作調整修正，推估出比較案例之試算價格，再賦予其適當權重，分別求取出系爭土地之合理單價及總價（見鑑定報告第39至41頁），且詳述比較標的之選取乃考量：系爭土地地目為「雜」，非可開發建築使用之農建地，且面積規模亦未合於可興建農舍之最小面積限制，於使用性質上與一般農業區土地無異，故排除農建地、具合併利用效益或違規使用等特殊情形交易案例；因近年來大肚區內農地買賣多集中於追分一帶，與系爭土地均同屬都市計畫範圍且相距不遠，發展條件相似，屬同一供需圈內，故納入案例

蒐集範圍，而自交易日期105 年起，從內政部地政司實價登錄網站揭露之交易資訊中，篩選出3 筆比較標的，再依四大調整因素分析、調整權重後，得出系爭土地每坪單價為32,300元之結論（見鑑定報告第42至53頁）。由上足認，鑑定報告乃經合理篩選並充分比較系爭土地與比較標的後，才估算出系爭土地每坪單價，經核並無不合理之處。

2.至被告劉峰旗所提出內政部地政司實價登錄網站列印資料（見訴字卷二第89頁），其上乃同段1741至1770地號土地之交易資料，除其中一筆土地交易日期為108 年3 月外，其他筆土地之交易日期均在鑑定報告之鑑定價格即108 年1 月7 日之前。惟參以鑑定報告既係回溯至105 年起篩選比較標的，可見該等土地當係因不符合前述條件，而遭剔除為比較標的。又該列印資料所示108 年3 月交易之土地，其面積遠小於系爭土地，且該筆土地是否為單純農地或為農建地，亦屬不明，要無從遽認該土地之每坪單價即系爭土地附近土地一般交易價格。此外，謝心婦就系爭土地之應有部分，乃由臺中市政府代為標售（見訴字卷二第92頁），並非透過一般買賣交易為之，是其標售價格亦不足以作為系爭土地每坪單價之參考。

3.基上，鑑定報告認定系爭土地之每坪單價為32,300元，並無不合理或偏低之情形。本院自應以該鑑定結果，認定原告應補償其餘被告之金額。

四、綜上所述，原告訴請判決如主文第1 至3 項所示，為有理由，應予准許。

肆、訴訟費用負擔之依據：雖本件准許原告分割共有物之請求，並採行其主張之分割方法為分割，然分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，且當事人所提出之分割方法，僅係供法院參考，定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，故倘由原告一造負擔全部費用，顯有失公平。是以，本院審酌上情，認本件訴訟費用應由兩造

按附表所示應有部分比例各自負擔，方屬公允。爰依民事訴訟法第80條之1規定，諭知如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　27　　日

民事第二庭　法　官　黃凡瑄

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　108　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　黃于容

附表：

編號	共有人	分割前應有部分	原告應補償金額（新臺幣）	備註
1	姚段（兼謝美華承受訴訟人）	公同共有4/72	138,962元	為謝和之繼承人
2	謝英要			
3	謝英添			
4	謝宗男			
5	謝榮德			
6	謝淑英			
7	謝聯市			
8	謝美足			

（續上頁）

9	吳水山			
10	吳隆傑			
11	吳俊林			
12	吳芷嫻			
13	吳竹			
14	吳寶珠			
15	吳寶秀			
16	何謝麗珍	公同共有 8/72	277,924元	為謝亭之繼承人
17	謝淑珍			
18	謝天出			
19	張謝却			
20	陳春益			
21	陳敬輝			
22	陳麗玲			
23	陳麗瓊			

（續上頁）

24	陳秀月			
25	謝尾			
26	臺中市大肚區農會	16/72	555,847元	
27	謝榮富	1/108	23,160元	
28	謝榮賢	1/108	23,160元	
29	謝榮貴	1/108	23,160元	
30	謝榮倫	1/108	23,160元	
31	謝耀村	共同共有 1/18	138,962元	
32	謝耀武			
33	謝耀春			
34	謝美玉			
35	謝朝籐			
36	盧金生			
37	王盧阿玉			
38	賴玉誠			

（續上頁）

39	嚴賴玉燕			
40	江賴玉葉			
41	江賴玉梅			
42	陳謝香			
43	劉峰旗（即謝心婦之承當訴訟人）	8/72	277,924元	