臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3176號

原　　告　謝文能
被　　告　姚段
　　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
　　趙阿速
　　謝智芳
　　謝東修
　　謝智穎
　　黃謝民鳳
　　謝慧貞
　　謝慧宜
　　謝施秀琴
　　謝志豐
　　黃謝彩雲
　　謝采樺
被　　告　謝貴珠
訴訟代理人　丁郁蘋
被　　告　謝陳素雲

謝景棠
童巧諭
童瓊嫃
童翊綾
謝彩絨
謝彩紅
謝彩娥
謝恭助
謝東鎮
張宗賢
張宗棠
張玉蘭
謝青倚
謝東遜
謝東勳
謝東傑
謝芳蘭
楊連合(謝愛蘭之承受訴訟人)
楊雅淇(謝愛蘭之承受訴訟人)
楊智傑(謝愛蘭之承受訴訟人)
楊秀玲(謝愛蘭之承受訴訟人)
謝巧蘭
謝妙蘭
謝淑蘭
謝春杏
謝夏蘭
張明煌
林秀寶
張仕政
張仕智
張仕誠

張麗雲
張汝芳
張晁銓
被告兼上一人
法定代理人　邱淑滿
張雅惠
張華玲
張雅菁
張鑾霞
張玉霞
王議進
王春桂
王春燕
王郁臻
王鈴瑜
何謝麗珍
謝淑珍
謝天出
張謝却
陳春益
陳麗玲
陳敬輝
陳麗瓊
陳秀月
謝尾
謝榮富
謝榮賢
謝榮貴
謝榮倫
謝耀村
謝耀武

被　　告　謝耀春
訴訟代理人　連紹助
　　劉峰旗
被　　告　謝美玉
　　謝朝籐
被　　告　盧金生
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
　　張秀琴(謝誠雄之承受訴訟人)
　　謝銘聰(謝誠雄之承受訴訟人)
　　謝莉莉(謝誠雄之承受訴訟人)
　　謝錦嬋(謝誠雄之承受訴訟人)
　　謝錦儀(謝誠雄之承受訴訟人)

當事人間分割共有物事件，本院於108年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告姚段、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，就其被繼承人謝和名下座落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地，應有部分36分之2之土地所有權，應辦理繼承登記。

被告謝東修、趙阿速、謝智芳、謝智穎、謝慧貞、謝慧宜、黃謝民鳳、謝施秀琴、謝志豐、黃謝彩雲、謝采樺、謝貴珠、謝陳素雲、謝景棠、童巧諭、童瓊嫚、童翊綾、謝彩絨、謝彩紅、謝彩娥、謝恭助、張秀琴、謝銘聰、謝莉莉、謝錦嬋、謝錦儀、謝東鎮、張宗賢、張宗棠、張玉蘭、謝青倚、謝東遜、謝東勳、謝東傑、謝芳蘭、楊連合、楊雅淇、楊智傑、楊秀玲、謝巧蘭、謝妙

蘭、謝淑蘭、謝春杏、謝夏蘭、張明煌、林秀寶、張仕政、張仕智、張仕誠、張麗雲、張汝芳、邱淑滿、張晁銓、張雅惠、張華玲、張雅菁、張鑾霞、張玉霞、王議進、王春桂、王春燕、王郁臻、王鈴瑜，就其被繼承人謝連丁名下座落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地，應有部分36分之4之土地所有權，應辦理繼承登記。

被告何謝麗珍、謝淑珍、謝天出、張謝却、陳春益、陳敬輝、陳麗玲、陳麗瓊、陳秀月、謝尾，就其被繼承人謝亭名下座落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地，應有部分36分之4之土地所有權，應辦理繼承登記。

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地（面積1433平方公尺）之土地應分割由原告取得。

原告應補償被告之金額如附表五各共有人應受補償金額配賦表所示。

訴訟費用由兩造按附表四所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、程序方面：

㈠被告謝誠雄於訴訟中即民國108年5月8日死亡，由其繼承人張秀琴、謝銘聰、謝莉莉、謝錦嬋、謝錦儀等人繼承，另被告謝愛蘭亦於訴訟中即108年5月4日死亡，由其繼承人楊連合、楊雅淇、楊智傑、楊秀玲等人繼承，爰由原告聲明彼等受訴訟。

㈡本件除被告謝耀春外，其餘被告均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、兩造之主張：

㈠原告主張：坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地兩造共有，應有部分各如附表一應有部分欄所示，系爭土地兩造未訂立不分割契約，又無不能分割之情事，且無法達成協議分割，爰請求裁判分割該共有之土地，以利土地之管理及使用收益。而系爭土地上地上物均為原告

所有，併請求將系爭土地分歸現地上物使用人即原告單獨所有，並由原告以以現金補償其他共有人。又共有人謝和、謝連丁、謝亭，分別於日據昭和20年2月9日、民國48年4月21日、35年7月3日死亡，其繼承人就其等所有權利範圍即應有部分36分之2、36分之4、36分之4，迄未辦理繼承登記，爰併請求其繼承人就各該部分辦理繼承登記。至分割方案，宜分由原告取得全部，補償金參酌近年系爭土地交易資料，宜以每坪50000元或51000元或52000元補償應屬適當等語。並聲明：如主文第1、2、3、4項所示。

㈡被告部分：

1.被告謝耀春部分：不同意原告所提分割方案，希望自己持分與共有部分集中分割一處，作為將來停放貨車及擺放機具之用。縱認全部分割與原告，原告所提補償金額太低，應以每坪7萬元以上為適當。原告所提實價登錄價格乃屬土地應有部分交易，較整筆土地取得價值本較低，不得作為本件整筆土地取得之參酌，依本人提出附近整筆土地交易價格，應以每坪7萬元為妥。至鑑定人所提比較法，比較標的屬狹小之39弄內之標的物，105年3月間交易時，對外聯通道路受相鄰土即同段1760、1760-1地號阻礙，致使交易價格偏低，其作為比較標的容有疑義。

2.被告張明煌、張仕智未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前言詞辯論期日陳述略以：同意原告主張之分割方法，但要看補償金額多少。

3.被告謝貴珠未於言詞辯論期日到場，茲記載其書狀記載如下：不同意原告分割方案。

4.其餘被告：均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠按因繼承於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，民法第759條定有明文。法院裁判分割共有物而以原物分配於各共有人時，係使共有關係變更為單獨所有，

其性質為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，如係變賣共有物而以價金分配於共有人，即係以處分共有物為分割之方法，均以共有人之處分權存在為前提，如果共有人就共有物並無處分權可資行使，法院即無從基此為裁判分割。故被繼承人死亡後，如未辦理繼承登記，依民法第759條規定，自不得處分該應有部分，遇此情形共有人得先行或同時請求辦理繼承登記（最高法院69年台上字第1134判決參照）。經查，原告主張系爭土地共有人謝和、謝連丁、謝亭已於本件訴訟起訴前死亡，上開被繼承人應有部分應由附表一、二、三所載之繼承人繼承，惟各該繼承人均未辦理繼承登記之事實，業據其提出與所述相符之土地登記謄本（卷㈠第15至20頁）、繼承系統表、戶籍謄本、戶籍登記簿可佐（卷㈠第21至49頁），及職權查明被繼承人謝和、謝金龍、吳謝金鳳、吳水池、謝連丁、謝坤財、謝熟火、謝升、謝東輝、謝東榮、謝彩招、張謝菊、謝守邦、謝鄭哎、謝東振、張謝金蘭、張明鐘、張明寬、張偉裕、王張美霞、陳愛、謝天發、陳謝彩園及謝誠雄、謝愛蘭等人繼承人，均未拋棄繼承（卷㈠第255至303頁、卷㈡第39至41頁、卷㈣第233至235頁），堪信原告此部分主張為真實。從而，原告請求附表一、二、三所示繼承人應各就其被繼承人謝和、謝連丁、謝亭所遺如附表四所載應有部分辦理繼承登記，洵屬有據，爰判決如主文第一、二、三項所示。

㈡本件原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表四應有部分欄所示，而兩造對於系爭土地並無不分割之特約，且無因使用目的不能分割之情形，惟兩造對於分割方法迄未達成協議之事實，業據提出土地登記謄本及地籍圖謄本為憑，且為到庭被告所不爭執，堪信為真實，則原告請求法院判決分割共有物，自無不合，應予准許。

㈢又我國有鑒於加入ＷＴＯ後，糧食生產用地面積可適度縮小，且多年來政府已不再辦理地目等則調整工作，為因應農業轉型升級及發展趨勢，因於92年2月7日修正農業發展條例，

將耕地之定義加以修正。所謂耕地僅限於依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。至於依都市計畫法劃定為農業區、保護區之田、旱地目土地及非都市土地暫未依法編定之田、旱地目土地與國家公園區內之田、旱地目土地，則列為耕地以外之農業用地，不受耕地不得細分之限制，此觀該法第3條第11款及第16條之立法理由即明（最高法院95年度台上字第345號判決參照）。查系爭土地登記謄本使用分區雖為空白，但系爭土地為台中市大肚區都市計畫內農業區、地目為建地，有土地使用分區證明書、東勢地政事務所函文及台中市都市發展局函文在卷可稽（卷㈠第306頁、卷㈥第12頁），是該等土地核非屬農業發展條例3條第11款規定所稱之耕地，不受同條例第16條規定耕地不得細分之限制，自得分割為單獨所有。是系爭土地依法令及物之使用目的既無不能分割之情形，兩造就該等土地亦無不能分割之約定，且不能以協議定分割之方法，則原告請求法院判決分割，自無不合，應予准許。

㈣再按共有物之分割，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：1.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。2.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1項至第4項定有明文。本件系爭土地之面積僅206平方公尺，而共有人如附表一所示起訴時為99人，訴訟終結時為108人，應有部分比例最多者為原告，應有部分為28/54，持分面積為106.81平方公尺，其餘共有人多者僅1/9，持分面積為22.89平方公尺，除謝耀春單獨持有外

，其餘應有部分1/9者，其繼承人少者7人(謝亭部分)，多者為65人(謝連丁部分)，餘均等於1/18或1/108，以面積最小者為1/108，如全部共有人均受原物分割，面積最小者僅得受分配1.91平方公尺（計算式：206× 1/108＝1.91，小數點二位以下四捨五入），中者亦僅得分受11.44平方公尺(計算式：206× 1/18=11.44平方公尺)，將造成土地過於細分顯不利於土地之利用。又系爭土地上，現由原告所有未辦保存登記之建物即門牌號碼臺中市○○區○○路○段000巷00號房屋屋，均屬鋼筋混凝土建物，系爭46號建物則有部分鐵皮建物，目前仍堪使用等情，業經本院前案現場履勘無訛，有履勘筆錄、現場照片及臺中市龍井地政事務所108年3月6日土地複丈成果圖及臺中市政府地方稅務局沙鹿分局108年3月18日中市稅沙分字第1083603524號函文在卷為憑（見卷㈡第136至138頁、卷㈢第135頁至第156頁），足見上開建物現仍具經濟價值，應以維持該建物，避免拆除為宜，以由原告單獨取得系爭土地為宜。再以如附表五所示方案補償被告，亦經原告及到場被告張明煌、張仕智表示同意上開分割方案（卷㈡第8頁）。本院審酌上開方案可避免土地過於細分，土地可完整利於使用，且亦可避免拆除現有具經濟價值之建物，有助於促進系爭土地及地上建物發揮最大經濟效用，應屬妥適。至被告謝耀春雖不同意上開分割方案，並請求將其單獨應有部分及公同共有部分面積持分所得面積分割一處，可作為貨車停放及擺收機具之用等語。查被告謝耀春就系爭土地之權利範圍為應有部分4/36及公同共有應有部分1/18，合計持分面積為34.33平方公尺【計算式：206× (1/18 +4/36) =34.33】，僅約10坪，興建建物居住不適人居，雖可作為停車及擺放機具之用，惟其價值遠不如整筆土地合併使用為高，是被告謝耀春所提分割，無從促進土地利用價值，不宜採用。

㈤又按以原物為分配時，如共有人中，有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項所明定。故以

原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準，且共有物原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院77年度台上字第65號、90年度台上字第2214號判決參照）。查系爭土地分歸原告所有，其餘被告均未分得，自應互為找補。本院就上開方案囑託華聲科技不動產估價師事務所鑑定各共有人分得土地位置，以目前市價情形，其各自價值及各應找補金額，經該所以108年5月3日華估字第00000-00號函覆並檢送鑑定報告在卷（卷㈢第42頁及外放卷）。本院酌以上開鑑定報告乃該事務所依不動產估價技術規則、土地改良物估價規則、地價調查估計規則，運用比較法、收益法、成本法、土地開發分析法等方法，派員實地調查鄰近地價，並根據當地里鄰環境、交通情況、公共設施、使用現況、經濟發展及房地產交易現況等因素，並以比較法推估出系爭土地每坪單價為54,000元，以土地開發分析法推估出每坪48,000元，並按照二者加權係數得出系爭土地單價每坪為52,000元，換算後每平方公尺為15,730元，而作成鑑定報告（詳見估價報告書），核屬客觀可採。爰審酌該鑑定意見，認原告應補償被告價額如附表五所示金額，判決如主文第五項所示。至原告提出系爭土地近四年實價登錄買賣資料，其價格區間在每坪19,835元至49,825元，或附近1735、1735-2、1735-3、1751地號實價登錄買賣價格或附近1746、1748-1、1751、1759、1775地號土地台中市政府標售價格等，認參考價格應在每坪5萬元、5.1萬元、5.2萬元，因各該土地與系爭土地所處位置不同、面積大小、應有部分買賣或整筆買賣等條件均有不同，不似鑑價資料上開鑑價之參考資料完整，尚難逕以之為市價參考基

準。另被告提出附近1763、1762、1764地號土地於107年間整筆土地之實價登錄資料，認系爭土地應為每坪7.1萬元至7.8萬元間等語，惟上開土地雖距離系爭土地在5-10公尺內，但面積大小為17.54坪或169.4坪，與系爭土地為60坪左右有異，且其土地使用分區、地目是否相同不明，得否為類比基準，非無疑義，附此敘明。

㈥綜上所述，本件原告請求分割共有物，為有理由，應予准許，爰就系爭土地定分割方法如主文第4、5項所示。

四、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。查分割共有物之訴，係合兩造之必要共同訴訟，原、被告之間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，且被告原就分割方法之爭執，乃為伸張或防衛其權利所必要，是以本院認由敗訴之被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，應由兩造各按應有部分之比例分擔（詳如附表一），方屬公允，爰諭知如主文第五項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第78條、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　7　　日

臺灣臺中地方法院民事第六庭

法　官　陳學德

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）。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　　109　　年　　1　　月　　7　　日

書記官　巫偉凱

附表一：謝和之繼承人

姚段、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。

附表二：謝連丁之繼承人

謝東修、趙阿速、謝智芳、謝智穎、謝慧貞、謝慧宜、黃謝民鳳、謝施秀琴、謝志豐、黃謝彩雲、謝采樺、謝貴珠、謝陳素雲、謝景棠、童巧諭、童瓊嫚、童翊綾、謝彩絨、謝彩紅、謝彩娥、謝恭助、謝東鎮、張宗賢、張宗棠、張玉蘭、謝青倚、謝東遜、謝東勳、謝東傑、謝芳蘭、謝巧蘭、謝妙蘭、謝淑蘭、謝春杏、謝夏蘭、張明煌、林秀寶、張仕政、張仕智、張仕誠、張麗雲、張汝芳、邱淑滿、張晁銓、張雅惠、張華玲、張雅菁、張鑾霞、張玉霞、王議進、王春桂、王春燕、王郁臻、王鈴瑜、張秀琴、謝銘聰、謝莉莉、謝錦嬋、謝錦儀(上五人為謝誠雄之繼承人)、楊連合、楊雅淇、楊智傑、楊秀玲(上四人為謝愛蘭之繼承人)。

附表三：謝亭之繼承人

何謝麗珍、謝淑珍、謝天出、張謝却、陳春益、陳敬輝、陳麗玲、陳麗瓊、陳秀月、謝尾。

附表四：系爭1743地號土地共有人、應有部分及分割方法

編號	共有人姓名	應有部分	分割方法
01	謝　和繼承人	2/36	繼承人如附表一 價金補償如附表五

（續上頁）

02	謝連丁繼承人	4/36	繼承人如附表二 價金補償如附表五
03	謝　亭繼承人	4/36	繼承人如附表三 價金補償如附表五
04	謝榮富	1/108	價金補償如附表五
05	謝榮賢	1/108	價金補償如附表五
06	謝文能	28/54	取得共有物全部 應補償價金如附表五
07	謝榮貴	1/108	價金補償如附表五
08	謝榮倫	1/108	價金補償如附表五
09	謝耀村、謝耀武、謝耀春、謝美玉、謝朝籐、盧金生、王盧阿玉、賴玉誠、嚴賴玉燕、江賴玉葉、江賴玉梅、陳謝香	1/18	價金補償如附表五
10	謝耀春	4/36	價金補償如附表五
	合　計	1/1	

附表五：系爭土地分歸原告，原告應補償各共有人價額配賦表

編號	受補償人	應有部分	受補償價額(新台幣:元)	備攷
1	謝和之繼承人	2/36	180,021	繼承人如附表一
	謝連丁之繼承人	4/36	360,042	繼承人如附表二
3	謝亭之繼承人	4/36	360,042	繼承人如附表三
4	謝榮富	1/108	30,004	
5	謝榮賢	1/108	30,004	
6	謝榮貴	1/108	30,004	
7	謝榮倫	1/108	30,004	
8	謝耀村、謝耀武、謝耀春、謝美玉謝朝籐、盧金生、王盧阿玉、賴玉誠、嚴賴玉燕、江賴玉葉、江賴玉梅、陳謝香	1/18	180,021	
9	謝耀春	4/36	360,042	