臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第445號

原　　告　陳清海
訴訟代理人　蔡弘琳律師
　　蔡進欽律師
　　蘇正信律師
　　鍾旺良律師
被　　告　陳進用
　　陳俊宏（即陳清林之承受訴訟人）
　　陳家祥（即陳清林之承受訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109 年5 月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表一、二之不動產合併分割如下：附表一之不動產分歸被告陳進用取得；附表二之不動產如附圖二所示編號A 面積一四八一平方公尺土地分歸原告取得；編號B 面積七四一平方公尺土地分歸被告陳家祥取得；編號C 面積七四一平方公尺土地分歸被告陳俊宏取得。

被告陳進用應按附表三所示之金額分別補償原告、被告陳俊宏、陳家祥。

訴訟費用由被告陳進用負擔三分之一，被告陳俊宏及陳家祥各負擔六分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按民事訴訟法第170 條、第173 條本文規定，當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168 條、第169 條第1 項及第170 條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之。又第168 條至第172 條及第174 條規定所定之承受訴訟人，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，同法第175 條亦定有明文。本件前被告陳清林於訴訟繫屬中之民國108 年4 月22

日死亡，其繼承人即被告陳家宏、陳家祥已於同年7 月29日就坐落臺南市○○區○○段○○○○○號○○區○○段○○○○○號土地（下分別稱系爭1309、1278地號土地，合稱系爭土地）、系爭1278地號土地上門牌號碼臺南市○○區○○街○○號房屋即如附圖一所示編號A 之鐵皮平房、編號B 之三層樓房、編號C 之磚造平房、編號D 之石棉瓦平房（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）關於陳清林之應有部分辦畢繼承登記及房屋稅籍過戶，被告陳俊宏、陳家祥亦已於108 年8 月19日具狀向本院聲明承受訴訟，有戶籍謄本、繼承系統表、土地登記第一類謄本、房屋稅籍證明書及聲明狀附卷可稽（見本院卷二第15至35頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254 條第1 項、第2 項分別定有明文。本件被告陳俊宏於訴訟繫屬中之108 年11月5 日，將系爭1278地號土地其中權利範圍6 分之1 應有部分以贈與為原因將所有權移轉登記予被告陳家祥，並於同年月12日將系爭房屋其中權利範圍100000分之16667 之所有權贈與被告陳家祥，被告陳家祥就此部分並具狀聲請承當訴訟，有承當訴訟狀、土地登記第一類謄本及房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷二第99至107 頁），且經兩造同意（見本院卷二第113 至114 、124 、171 至172 頁），合於前揭規定，應予准許。

三、被告陳俊宏、陳家祥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。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：系爭房地為兩造所共有，應有部分比例如附表一、二所示。系爭1309、1278地號土地面積分別為2,963

平方公尺、218 平方公尺，使用分區分別為一般農業區及住宅區，系爭房地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，又共有人完全相同，惟兩造未能就分割之方法達成協議，爰依民法第823 條第1 項、第824 條第2 項、第5 項規定，訴請法院裁判合併分割，將系爭房地合併分割如下：系爭1278地號土地及系爭房屋分歸被告陳進用取得；系爭1309地號土地分割如附圖二所示，即編號A 面積1,481 平方公尺土地分歸原告取得；編號B 面積741 平方公尺土地分歸被告陳家祥取得；編號C 面積741 平方公尺土地分歸被告陳俊宏取得（下稱原告分割方案），被告陳進用並應按附表三所示之金額補償原告、被告陳家祥、陳俊宏等語。並聲明：如主文第1 項、第2 項所示。

二、被告方面：

㈠被告陳家祥、陳俊宏則表示：同意原告分割方案等語。

㈡被告陳進用則陳稱：希望將系爭1309地號土地分割如附圖三所示，即編號A1、A2面積各494 平方公尺土地分別分歸被告陳俊宏、陳家祥取得；編號B 面積988 平方公尺土地分歸被告陳進用取得；編號C 面積987 平方公尺土地分歸原告取得；系爭1278地號土地及系爭房屋部分，希望將附圖四所示編號乙上之1 樓中間房間、2 樓之第一間房間，及編號丙上之廚房分歸被告陳進用，其餘如何分配無意見等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、下列事項有土地建物查詢資料、房屋稅籍證明書、都市計畫土地使用分區證明書、本院勘驗測量筆錄、現場照片、臺南市歸仁地政事務所函暨所附複丈成果圖及準備程序筆錄在卷供參（見本院卷一第31至35、57至83、99至101 頁；卷二第35、91至94、105 至107 、186 至187 頁），均堪信為真實：

㈠系爭房地為兩造所共有。系爭1309、1278地號土地面積分別為2,963 平方公尺、218 平方公尺，使用分區分別為一般農業區及住宅區。

㈡兩造就系爭房地無不分割之約定，且無法達成協議分割。

㈢系爭1278地號土地西側臨旺萊路215巷道路，東側未直接臨四維街道路，而係隔了同段1248-4、1248-5地號土地之空地。系爭1278地號土地上有編號A之鐵皮平房、編號B之三層樓房、編號C之磚造平房、編號D之石棉瓦平房。編號A之鐵皮平房前為陳清林使用，編號B之三層樓房（部分房間為原告及陳清林死亡前使用）主要為被告陳進用使用，編號C之磚造平房為被告陳進用使用，編號D之石棉瓦平房有部分為被告陳進用使用，現況僅有1樓梯可通往編號B三層樓房之二、三樓。

㈣系爭1309地號土地東側臨東榮街92巷道路，系爭1309地號土地之北側土地目前為空地，中間及南側土地則為雜草、竹林，北側空地部分之前為陳清林使用，中間及南側土地分別為被告陳進用及原告使用。

㈤系爭房地現況情形如本院107年5月23日製作之勘驗測量筆錄及現場照片所示（見本院卷一第57至83頁）。

四、兩造爭執事項：

系爭房地應以何分割方法為適當？

五、得心證之理由：

㈠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。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，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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第4項、第5項

分別定有明文。是共有人相同之數不動產，共有人得請求合併分割，惟其合併分割方法，不得違反法令之限制，例如土地使用分區不同，而不得合併為同一宗土地予以分割。至於地籍測量實施規則第224 條第1 項規定，乃為限制不同使用分區之數筆土地，合併成為同一宗土地，並非禁止數筆土地合併分割之限制規定。

㈡查系爭房地為兩造所共有，應有部分比例如附表一、二所示，系爭房地無依使用目的不能分割之情事，亦無不得分割之特約，系爭1309、1278地號土地使用分區分別為一般農業區及住宅區等情，已如前述，系爭1309、1278地號土地使用分區雖有不同，若未將使用分區不同土地歸為同一宗土地分割，揆諸前揭說明，自得將系爭土地合併考量分割方案而裁判分割。

㈢次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁定意旨可資參照）。再按分割共有物，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號判例參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600 號判決參照）。

㈣經查，系爭1278地號土地西側臨旺萊路215 巷道路，東側未直接臨四維街道路，而係隔了同段1248-4、1248-5地號土地之空地。系爭1278地號土地上有編號A 之鐵皮平房、編號B 之三層樓房、編號C 之磚造平房、編號D 之石棉瓦平房。編

號A之鐵皮平房前為陳清林使用，編號B之三層樓房（部分房間為原告及陳清林死亡前使用）主要為被告陳進用使用，編號C之磚造平房為被告陳進用使用，編號D之石棉瓦平房有部分為被告陳進用使用，現況僅有1樓梯可通往編號B三層樓房之二、三樓；系爭1309地號土地東側臨東榮街92巷道路，系爭1309地號土地之北側土地目前為空地，中間及南側土地則為雜草、竹林，北側空地之前為陳清林使用，中間及南側土地分別為被告陳進用及原告使用等情，業經本院會同臺南市歸仁地政事務所派員至系爭土地現場履勘測量屬實，有本院勘驗測量筆錄、現場照片及臺南市歸仁地政事務所製作之複丈成果圖附卷可稽（見本院卷一第57至83、101頁）。本院審酌系爭房屋僅西側臨旺萊路215巷道路，且僅有1樓梯可供上下樓，如以原物平均分配予全體共有人，因各共有人僅得分得部分建築物之某樓層，或西側、東側之一部分，將增加系爭房屋產權之複雜程度，不利於整體利用，亦減損系爭房屋之經濟價值，衡以系爭房屋現況，主要由被告陳進用使用，而原告、被告陳家祥、陳俊宏均不願分得系爭房屋，被告陳進用則表示：不同意變價，因為拍賣之後，我不知道要住哪裡；我死也要死在那裡，拍賣了我也要睡在那裡等語（見本院卷一第117、230頁），故若依原告分割方案，由被告陳進用分得系爭1278地號土地及系爭房屋，可避免系爭房屋與坐落基地不屬於同一人所有，且符合多數共有人之意願及使用現況。至系爭1309地號土地部分，因被告陳進用已分得系爭1278地號土地及系爭房屋，且為避免被告陳進用須補償原告、被告陳家祥、陳俊宏之金額過高，將系爭1309地號土地部分依原告分割方案分割，亦屬妥適。是本院斟酌綜合上情、兩造對系爭房地之情感依附、分割後兩造持續使用系爭房地之經濟效用及公平原則，認依原告提出之原告分割方案合併分割，符合全體共有人利益，爰判決如主文第1項所示。

㈤按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及

共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。關於共有物之分割，如依原物之數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，依其價值按其應有部分比例分配，仍不失為以原物分配於各共有人，否則不顧慮經濟上之價值，一概按其應有部分核算之原物數量分配者，將顯失公平，惟依其價值按應有部分比例分配原物，如有害經濟上之利用價值者，應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，得以金錢補償之（最高法院57年台上字第2117號、63年台上字第2680號判例要旨參照）。本件依原告所提原告分割方案為原物分割，因兩造分得系爭房地之個別條件有所差異，其經濟效益及價值尚有區別，即屬不能按其應有部分為分配之情形，揆諸上開說明，自有以金錢補償之必要。本件經本院囑託宏宇不動產估價師事務所，就原告分割方案分割後，各共有人分得系爭房地價值差異及共有人間應為如何之補償為鑑定，經該所針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場調查及勘估標的依最有效使用原則，採用比較法及土地開發分析法評估住宅區地價，以成本法評估建物價格，以比較法評估農地價格，再參照市調資料來源可信度及估價種類目的條件差異，考量價值形成因素之相近程度，決定勘估標的價值，據以計算差額找補，認被告陳進用應分別補償原告、被告陳家祥、陳俊宏如附表三所示之金額，有不動產估價報告書在卷足憑（見本院卷二第151至163頁及外放不動產估價報告書）。其估價方法應屬嚴謹，內容詳實客觀有據，其評估系爭房地之時價應屬合理，而得採為共有人間系爭房地分割後價值差額補償之依據。準此，被告陳進用應依該不動產估價報告書所載，分別補償原告、被告陳家祥、陳俊宏如附表三所示之金額，爰判決如主文第2項所示。

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；共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第80條之1 、第85條第1 項分別定有明文。查分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何種分割方案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。本件原告請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由敗訴之被告負擔，本院認為顯失公平，爰審酌兩造獲得之利益及就系爭房地應有部分之比例，判決本件訴訟費用應由兩造依主文第3 項所示之比例負擔。

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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　10　　日

民事第一庭 審判長法　官　林雯娟

法　官　張季芬

法　官　潘明彥

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　10　　日

書記官　鄭梅君

附表一：臺南市○○區○○段○○○○○號土地及其上門牌號碼臺南市○○區○○街○○號房屋（即附圖一所示編號A 之鐵皮平房、編號B 之三層樓房、編號C 之磚造平房、編號D 之石棉瓦平房）

（續上頁）

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	陳進用	1/3
2	陳清海	1/3
3	陳家祥	1/6
4	陳俊宏	1/6

附表二：臺南市○○區○○段○○○○○號土地		
編號	共有人姓名	應有部分比例
1	陳進用	1/3
2	陳清海	1/3
3	陳家祥	1/6
4	陳俊宏	1/6

附表三：共有人間應找補金額　　（單位：新臺幣、元）				
補償人 \ 受補償人	陳清海	陳家祥	陳俊宏	合　計

（續上頁）

陳進用應補償	273,760	135,999	135,999	545,758
合　　計	273,760	135,999	135,999	545,758