

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第126號

原告 亞普建設有限公司

法定代理人 李杉寶

訴訟代理人 許世烜律師

楊家明律師

被告 李明哲（兼李陳耍之承受訴訟人）

李慧麟（即李陳耍之承受訴訟人）

余景登律師（即陳建霖之遺產管理人）

蔡鎮宇（即吳秀燕、郡豐建設開發有限公司之承當
訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國109年6月2日
言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

被告李明哲、李慧麟應就被繼承人李陳耍所有坐落臺南市○○區
○○段○○○號土地所有權應有部分864分之1辦理繼承登記。

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○號土地（土地使用分區
：住宅區、面積68.15平方公尺）應分歸予原告所有。

原告應分別補償如附表二所示之金額予被告。

訴訟費用由兩造各按如附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當
訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。本件原告及被告
蔡鎮宇已於訴訟繫屬中之109年1月3日分別繼受被告吳秀燕
、郡豐建設開發有限公司所有坐落臺南市○○區○○段○○地
號土地（下稱系爭土地）之應有部分，有被告蔡鎮宇所提出
土地所有權狀、土地登記第一類謄本為證（見本院卷第155
頁至第157頁）並經本院依職權調閱系爭土地之土地建物查
詢資料及異動索引查詢資料附卷可稽，被告蔡鎮宇於聲請承
當訴訟後，業經原告及吳秀燕、郡豐建設開發有限公司之同

意（見本院卷第77頁至第79頁、第191頁至第193頁），則揆諸前揭法條之規定，被告蔡鎮宇聲請承當訴訟，即屬有據，應予准許，並使原有被告吳秀燕、郡豐建設開發有限公司脫離本件訴訟。

二、被告李陳要已於本件審理期間即109年2月14日死亡，應由其子李明哲、李慧麟繼承系爭土地應有部分 $1/864$ 之所有權一節，有李陳要除戶戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承人戶籍謄本及系爭土地登記第一類謄本及異動索引可按（見本院卷第91頁至第119頁、第129頁至第137頁），則原告於109年3月6日聲明由被告李明哲、李慧麟就李陳要部分承受訴訟，依民事訴訟法第175條第2項規定，即屬有據，應予准許。

三、本件被告經合法通知，未於言詞辯論日或最後言詞辯論期日到場，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、實體部分：

一、原告起訴主張：緣系爭土地為兩造所共有，兩造應有部分各如附表一所示，因系爭土地原共有人李陳要已於109年2月14日死亡，其應有部分應由其子女即被告李明哲、李慧麟所繼承，惟上開繼承人迄今仍未就前揭土地應有部分辦理繼承登記，爰請求其2人應就自被繼承人李陳要處所繼承系爭土地之應有部分辦理繼承登記。而兩造就系爭土地間並無不分割之約定，且依其使用目的，亦無不能合併分割之情事，惟兩造間就系爭土地實無法達成分割之協議。又系爭土地西側與同段74地號土地（住宅區建築用地）相鄰、東側與同段80地號土地（都市○○道路用地）相鄰，系爭土地本身呈南北狹長面寬15米、深度不足5米之三角長條形土地，本身難以單獨申請建築使用，而兩造除原告及被告蔡鎮宇外，其他共有人應有部分面積均極為微小，如實物分割，造成數筆極為狹小、不能使用的畸零地，完全無經濟價值，徒增地政登記之困擾。查系爭土地西側同段74地號土地為原告所有，兩筆土地均屬同一住宅街廓，就地形分佈而言，本應共同使用開發

利用才具備經濟價值；又西側之74地號土地全部為原告所有，原告持有系爭土地應有部分又逾3分之2，故系爭土地與原告之關係甚為緊密；再參以被告蔡鎮宇亦同意原告之分割方案，是將系爭土地分割予原告，再由原告依市價即每平方公尺新臺幣（下同）5萬元計算之金額補償各被告如附表二所示，則原告可將同段74地號土地與系爭土地合併使用，最能兼顧全體共有人之權益及土地之經濟價值等情，爰依民法第824條第1項至第4項之規定，求為判命如主文所示之判決等語。

二、被告則以：

- (一)被告蔡鎮宇雖未於言詞辯論期日到場，但據其前以書狀所為之陳述則以：同意原告所提出之分割方案及補償方案。
- (二)被告李明哲、李慧麟及余景登律師經合法通知，未曾於言詞辯論期日到庭，亦未具狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

- (一)按法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。倘共有人中有於分割前死亡者，其繼承人因繼承，固於登記前已取得不動產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記前，其繼承人仍不得以共有身分參與共有物之分割，但為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產，此有最高法院69年台上字第1012號、88年度台上字第1138號、89年度台上字第1842號、91年度台上字第832號民事判決意旨及最高法院70年度第2次民事庭會議決議可資參照。查原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附表一所示，而系爭土地原共有人即李陳要已於109年2月14日死亡，其所有系爭土地應

有部分應由被告李明哲及李慧麟共同繼承，上開繼承人迄今仍未就前揭土地應有部分辦理繼承登記等情，有卷附系爭土地之土地建物查詢資料附卷可稽（見本院卷第267頁至第268頁）。從而，原告請求被告李明哲、李慧麟應就被繼承人李陳要所有系爭土地如附表一所示之應有部分辦理繼承登記後，再為系爭土地之分割，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。另共有人陳建霖已於104年9月8日死亡，其死亡後因繼承人之有無不明，業經原告以利害關係人之身分依法聲請法院為其選任被告余景登律師擔任其遺產管理人一節，業具原告提出系爭土地登記第一類謄本、陳建霖之除戶戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承人之除戶戶籍謄本及本院108年度司繼字第3626號民事裁定、確定證明書（見本院新調字卷第63頁至第67頁、第73頁至第95頁、本院卷第59頁至第60頁、第165頁）為證，並經本院依職權調閱上開選任遺產管理人卷宗後查證屬實，應屬為真，則因陳建霖繼承人有無不明，被告余景登律師僅為其遺產管理人，自無庸就陳建霖所有系爭土地應有部分為繼承登記後為分割之必要，併予敘明。

(二)次按各共有人，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。查系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，而兩造間未定有不分割之契約，又該土地使用分區係屬住宅區，亦無因物之使用目的不能分割情事等情，業據原告提出臺南市永康區公所都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書在卷可按（見本院新調字卷第27頁），且為被告所不爭執，則揆諸首揭條文之規定，原告訴請本院就系爭土地為裁判分割，自應准許之。

(三)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，命以原物分配於各

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、第2項第1款、第3項亦已分別明訂。復按法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質，分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定，有最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決可供參考。經查：

- 1.原告主張將系爭土地分割由其1人分得，並由原告以市價即每平方公尺5萬元之價格補償其他未分得系爭土地應有部分之共有人之分割方法，業為被告蔡鎮宇所同意。而其餘被告經合法通知，雖均未曾於言詞辯論期日到庭，但亦未曾提出準備書狀表示不同意見。
- 2.而系爭土地呈三角形，面積68.15平方公尺，土地使用分區為「住宅區」，東與土地○○○區○於○道路用地」之同段80地號土地相鄰，其他兩側與土地使用分區為「住宅區」，面積為1977.56平方公尺之同段74地號土地相鄰，其中74地號土地之土地使用分區亦為「住宅區」，且為原告單獨所有，又原告於提起本件訴訟後，曾於108年10月17日與被告蔡鎮宇共同以每坪165,000元之價格（即每平方公尺49,912元）向原共有人郡豐建設開發有限公司及吳秀燕購買系爭土地之應有部分，且該地附近土地於107年及108年度成交之實價登錄之單價平均每坪為15萬至16萬元間等情，有原告所提出系爭土地及同段74地號土地登記第二類謄本、臺南市永康區公所都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、地籍圖謄本、土地買賣契約書、實價登錄查詢可按（見本院新調字卷第23頁至第32頁、本院卷第219頁至第221頁、第239頁至第247頁）。則以系爭土地之面積不大，若依兩造應有部分比例原物分割之結果，將導致土地更為細分，無法有效使用；但系爭土地若分由現有系爭土地應有部分395/432（即達91.4%）之原告單獨所有，則該土地恰可與原告所有面積廣大之同段74地號土地一併開發使用，除直接臨路進出無

礙，被告亦可依市價取得補償，無須煩惱因分割取得面積狹小之畸零地日後應如何使用及出售之問題。

3.是本院審酌系爭土地之地形、臨路情形、使用現況、兩造應有部分比例、對分割方案之意願、通行之便利性、經濟效用之發揮及土地之利用等情，認系爭土地應單獨分由原告取得，且由原告就所分得超出應有部分比例之土地面積，以每平方公尺5萬元之價格分別找補如附表二所示金額予全體被告，最為公平合理，且合乎經濟之效益，爰判決分割系爭土地如主文第2項、第3項所示。

四、末按分割、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。又分割共有物之訴，係必要共同訴訟，兩造本可互換地位，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，故所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是本件分割共有物之訴訟費用，應由兩造按附表一各共有人應有部分之比例分擔，爰諭知如主文第4項所示。

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

中 華 民 國 109 年 6 月 22 日
民事第六庭 法 官 劉秀君

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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 7 月 2 日
書 記 官 林容淑

【附表一】：系爭土地共有人之應有部分

編號	共有人	應有部分比例
1	原告亞普建設有限公司	395/432
2	被告李明哲、李慧麟（原共有人李陳要部分）	1/864 （公司共有）
3	被告李明哲	1/864
4	被告余景登律師即陳建霖之遺產管理人	1/30
5	蔡鎮宇	1/20

【附表二】補償金額明細（新臺幣）

編號	受補償人	土地減少面積（面積 68.15m ² ×應有部分 比例，小數點第2位 以下4捨5入）	應受補償金額（ 按50,000元/m ² 計算）
1	被告李明哲、李慧麟（ 原共有人李陳要部分）	0.08m ² （公司共有）	4,000元 （公司共有）
2	被告李明哲	0.08m ²	4,000元
3	被告余景登律師即陳建 霖之遺產管理人	2.27m ²	113,500元
4	蔡鎮宇	3.4m ²	170,000元