

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第230號

原告 吳秀燕
訴訟代理人 許世烜律師
楊家明律師
被告 郡豐建設開發有限公司
法定代理人 江清豐
被告 林金春
余景登律師即陳建霖之遺產管理人
林秀貞
林文山
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）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告李明哲及李慧麟，應就被繼承人李陳耍所有坐落臺南市○○區○○段○○○號土地，應有部分八六四分之一，辦理繼承登記。
- 二、兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○號土地（面積一〇八五點九八平方公尺），分割附圖所示：（一）編號甲部份（面積七三〇點五平方公尺）分歸原告及被告郡豐建設開發有限公司取得，並按原告應有部分比例一六九五分之一六六五、被告郡豐建設開發有限公司應有部份比例一六九五分之一六二八六，保持共有；（二）編號乙部份（面積三五五點四八平方公尺）分歸被告林金春、林秀貞、林文山取得，並按被告林金春應有部分比例一六四九八分之六三〇〇、被告林秀貞應有部分比例一六四九八分之五二五〇，被告林文山應有部分比例一六四九八分之四九四八，保持共有。
- 三、被告郡豐建設開發有限公司應按附表二所示之金額，分別補償被告李明哲、李慧麟、余景登即陳建霖之遺產管理人。
- 四、訴訟費用由兩造按附表一所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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條分別定有明文。經查，被告李陳要於起訴後死亡，本件訴訟程序依法當然停止，原告已於民國109年4月1日提出民事準備書狀，聲明由繼承人李慧麟、李明哲承受訴訟，該民事準備書狀業經本院送達李慧麟、李明哲等人，有李陳要之除戶戶籍謄本、繼承系統表、本院送達證書、公示送達公告在卷可憑（見本院卷第241至第243頁、第271至第273頁、第295至第299頁），故原告聲明由李陳要之繼承人李慧麟、李明哲承受訴訟，核與前開規定相符，應予准許。

二、次按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有；因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第1151條、第759條分別定有明文。且共有之不動產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為求訴訟之經濟起見，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後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院70年度第2次民事庭會議決議參照）。查，坐落臺南市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）之共有人之一李陳要於訴訟中死亡，其繼承人就系爭土地尚未辦理繼承登記，此有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第163至第165頁），是原告具狀追加訴請李慧麟、李明哲應先就李陳要之應有部分辦理繼承登記之聲明（見本院卷第211頁），核與前開說明，亦無不合，應予准許。

三、復按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述

者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
本件原告起訴時之聲明第1項為：「坐落臺南市○○區○○
段○○○號面積1,085.98平方公尺土地，准予分割如附圖所示
甲部份面積730.5平方公尺歸原告及被告郡豐建設開發有限
公司二人保持共有，按108年度新調字第338號卷(下稱調字
卷)第23頁應有部分比例保持共有；乙部份面積355.48平方
公尺歸被告林金春、林秀貞、林文山等，按調字卷23頁應有
部分比例保持共有；被告郡豐建設開發有限公司應按本院卷
第221頁所示金額分別補償被告李陳耍、李明哲及余景登律
師即陳建霖之遺產管理人。」，嗣於本院審理中依臺南市永
康地政事務所繪測結果及鑑定結果，更正聲明如後述(見本
院卷第376頁)。經核原告並未變更訴訟標的，僅更正事實
上之陳述，非為訴之變更，依前開規定，應予准許。

四、被告李慧麟即李陳耍之繼承人、林金春、李明哲兼李陳耍之
繼承人、余景登律師即陳建霖之遺產管理人、林秀貞、郡豐
建設開發有限公司、林文山經合法通知，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：

(一)系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示，共有人間並
無不分割之契約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，共
有人無法達成分割協議。被告林金春、林秀貞、林文山為同
一家族，因鄰地為被告林文山所有，且該家族於系爭土地南
側有房屋，附圖所示乙部分分歸被告林金春、林秀貞、林文
山等人保持共有，有利於房屋、土地及鄰地之合併使用。共
有人李陳耍及李明哲之應有部分均為864分之1，陳建霖(已
死亡)之應有部分僅30分之1，如勉強原物分割，將增加畸
零地，有害土地經濟效益，故應以金錢補償為宜，並分由被
告郡豐建設開發有限公司取得。爰請求被告李慧麟、李明哲
辦理繼承登記，並依民法第824條第1項至第4項規定，請求

01 裁判分割等語。

02 (二)並聲明：

03 1.被繼承人李陳要之繼承人李明哲及李慧麟二人，應就其被繼
04 承人李陳要所有坐落臺南市○○區○○段○○○號土地、面積
05 1085.98平方公尺之應有部分864分之1，辦理繼承登記。

06 2.坐落臺南市○○區○○段○○○號面積1085.98平方公尺土地
07 ，准予分割附圖所示：

08 甲部份面積730.5平方公尺歸原告及被告郡豐建設開發有限
09 公司二人保持共有，原告應有部分比例為16951分之665、被
10 告郡豐建設開發有限公司應有部份比例為16951分之16286；
11 乙部份面積355.48平方公尺歸被告林金春、林秀貞、林文山
12 等三人保持共有，林春金應有部分比例為16498分之6300、
13 林秀貞之應有部分比例為16498分之5250，林文山之應有部
14 分比例為16498分之4948；被告郡豐建設開發有限公司應補
15 償李陳要之承受訴訟人李明哲、李慧麟二人公同共有62,850
16 元、李明哲62,850元、余景登即陳建霖之遺產管理人1,810,
17 000元。

18 3.訴訟費用由兩造按原應有部分比例分擔。

19 二、被告部分：

20 (一)林金春、林秀貞、林文山：

21 同意原告提出之分割方案等語。

22 (二)郡豐建設開發有限公司：

23 同意原告提出之分割方案，並願參照鄰近土地實價登錄價格
24 ，以每平方公尺5萬元（每坪165,290元）補償未能分得土地
25 之被告等語。

26 (三)余景登律師即陳建霖之遺產管理人：

27 請斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷系爭
28 土地價值，依法判決等語。

29 (四)被告李明哲未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲
30 明或陳述。

31 三、本院得心證之理由：

01 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
02 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
03 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
04 方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下
05 列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原
06 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原
07 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人
08 ；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金
09 分配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2
10 項，分別定有明文。查，系爭土地為兩造所共有，兩造既未
11 定有不分割之特約，亦無因物之使用目的不能分割之情事，
12 兩造復不能達成分割協議，則原告依繼承之法律關係及民法
13 第823條第1項、第824條第2項之規定，訴請被告李明哲及李
14 慧麟，應就其被繼承人李陳要所有系爭土地應有部分辦理繼
15 承登記後，為裁判分割，即有理由。

16 (二)次按分割共有物之訴，係就有共有關係之共有物，以消滅共
17 有關係為目的，予以分割，使共有人就共有物之一部分單獨
18 取得所有權之形成訴訟。另按裁判分割共有物，屬形成判決
19 ，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有
20 物之性質、分割後之經濟效用、各共有人之意願、利害關係
21 ，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲
22 明、主張或分管約定之拘束(最高法院著有91年度台上字第
23 728號、89年度台上字第724號、93年度台上字第1797號判決
24 意旨參照)。經查，系爭土地之地形並非方正，有諸多畸腳
25 凸出彎曲處，使用現況為堆置土塊之空地等情，業經本院到
26 場勘驗屬實，並製有勘驗測量筆錄、現場照片，復有系爭土
27 地地籍圖謄本在卷可參(見本院卷第257至263頁；調字卷第
28 47頁)，在分割位置的選擇上，若欲達於全體共有人均分得
29 平整之土地，實屬不易。再者，被告李明哲之應有部分與被
30 告李明哲、李慧麟繼承被繼承人李陳要之應有部分均為864
31 分之1，換算為面積均僅有1.257平方公尺，另被告余景登律

01 師即陳建霖之遺產管理人之應有部分為30分之1，換算為面
02 積為36.2平方公尺，亦即10.95坪，上開被告應分得之面積
03 並不大，以原物分割予之，實難對該分得土地進行有效而具
04 經濟效益之利用；反觀原告主張之方案，可避免上述之缺失
05 ，對於系爭土地未來之利用、使用實屬有益。因此，原告主
06 張其與被告林金春、林秀貞、林文山按原應有部分比例為分
07 配；另將被告被告李明哲、李慧麟、余景登律師即陳建霖之
08 遺產管理人等應有部分面積不大之土地，分歸被告郡豐建設
09 開發有限公司取得，並由被告郡豐建設開發有限公司以金錢
10 找補之方法，補償被告李明哲、李慧麟、余景登律師即陳建
11 霖之遺產管理人，可使系爭土地不至於因過度細分形成畸零
12 地，而減損土地之經濟價值。本院審酌系爭土地整體利用、
13 價值最大化之原則，並兼衡系爭土地之地形、面積、兩造應
14 有部分比例所占之面積、分割後之經濟效益與渠等各自之意
15 願、原物分得部分尚稱完整、金錢補償之經濟效益等一切情
16 狀，依原告主張如附圖所示分割方案，將系爭土地分割予原
17 告及被告林金春、林秀貞、林文山、被告郡豐建設開發有限
18 公司，並由被告郡豐建設開發有限公司以金錢補償被告李明
19 哲、李慧麟、余景登律師即陳建霖之遺產管理人，符合系爭
20 土地分割後之整體效益及共有人全體之利益，應屬妥適公允
21 之分割方法，爰判決如主文第2項所示。

22 (三)次查，關於原告主張之方案，被告郡豐建設開發有限公司應
23 補償被告李明哲、李慧麟、余景登律師即陳建霖之遺產管理
24 人之金額乙節，本院囑請長興不動產估價師聯合事務所進行
25 鑑定，經其以比較法、土地開發分析法分別評估，並各取百
26 分之50權重比例，鑑得系爭土地就被告李明哲、李慧麟、余
27 景登律師即陳建霖之遺產管理人就系爭土地應有部分土地面
28 積之價值如附表三所示，有長興不動產估價師聯合事務所出
29 具之不動產估價報告書可參。而上開不動產估價報告書，乃
30 係委請不動產估價師鑑定而得之結論，該估價師有專業證照
31 ，且與系爭土地共有人均無利害關係，其所為鑑定係本於中

立客觀立場及專業知識而為之，自有相當之憑信性，可資採納。至於，原告雖以該鑑定估價報告，將系爭土地西面尚未開闢之計劃道路，假設於開發利用時，已完成開闢為道路使用，而與現況不符，有鑑定金額偏高云云。然查，就目前道路尚未開闢條件、開發年期所承擔之風險，以及地區風險，上開鑑定機關業已列入考量，並經綜合評估，已將開發利潤調整為百分之20(見不動產估價報告書第33頁)，則原告主張鑑定金額偏高云云，尚非可採。

(四)基上，本院審酌共有物之客觀情狀、性質、共有物之經濟價值等因素，認系爭土地以原物分割歸原告、被告林金春、林秀貞、林文山、郡豐建設開發有限公司，並分別依分得土地面積比例，分別保持共有，及被告郡豐建設開發有限公司應補償被告李明哲、李慧麟、余景登律師即陳建霖之遺產管理人如附表二所示款項之分割方法，對全體共有人即兩造為公平合理，且合乎土地最大利用及土地未來使用性之經濟效益，爰判決如主文第2、3項所示。

四 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；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用，民事訴訟法第80條之1、第85條第1項、第2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土地應有部分之比例，判決本件訴訟費用應由兩造依主文第4項所示之比例負擔。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項但書、第2項。

中華民國 109 年 9 月 23 日
民事第三庭 法官 田幸艷

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，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，應於判決送達後廿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 9 月 24 日
書記官 駱映庭

附表一：

編號	共有人	應有部分及訴訟費用之負擔
1	林金春	48分之6
2	李明哲	共同共有 864分之1
3	李慧麟	
4	李明哲	864分之1
5	余景登律師即陳建霖之遺產管理人	30分之1
6	林秀貞	240分之25
7	吳秀燕	720分之19
8	郡豐建設開發有限公司	75600分之46163

(續上頁)

9	林文山	50400分之4948
---	-----	-------------

附表二：（單位：新臺幣）

右列應受補償人	李明哲	李慧麟、李明哲(李陳要之繼承人)	余景登律師即陳建霖之遺產管理人
下列應提供補償人			
郡豐建設開發有限公司	78,372元	78,372元	2,251,640元

附表三：

編號	未受分配所有權人	勘估標的面積(平方公尺)	權利範圍	應有面積(平方公尺)	鑑估單價(元/平方公尺)	權利價值(元)	備註
1	李明哲	1,085.98	1/864	1.26	62,200	78,372	應接受補償
2	李慧麟、李明哲(即李陳要之繼承人)		1/864	1.26	62,200	78,372	應接受補償
3	陳建霖		1/30	36.20	62,200	2,251,640	應接受補償
	合計					2,408,384	