

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1136號

原告	徐健哲
訴訟代理人	邱垂勳律師
被告	張巫絨
	張正陽
	張彩瑩
	張豐澤
	張陳玉英
	張瑋庭
	張瑜珍
	張佩瑜
	張靖芳
	張豐熙（國外公示
	張豐猷
	張豐謙
	陳皇志
	陳明論
	陳鳳珠
	陳美圻
	陳美伶
	張美華
	張中正
	張素珠
	魏芷羚
	陳張美鈴
	張美智
	張素珍
	張陳蘇
	張富銘

01	張倫華
02	張芳綺
03	張芳菱
04	張桂瑜
05	張湫筑
06	張秀枝
07	江秀滿
08	張宇杰
09	張德威
10	張國興
11	張國鴻
12	林張碧椿
13	張秀美
14	0000000000000000
15	林添財
16	林添色
17	林添旺
18	吳林金蓮
19	黃張篋
20	劉棟樑
21	劉志明
22	0000000000000000
23	劉麗蕙
24	劉淑慈
25	劉淑靜
26	0000000000000000
27	李美妹
28	張金財
29	方銘石（國內公示
30	方黃益（國內公示
31	方黃隆（國內公示

01	方詩音
02	陳嘯鯤
03	陳嘯天
04	陳嘯濤
05	陳惠美
06	陳惠英
07	張麗玉
08	張游說
09	張雄賓
10	張茂元
11	0000000000000000
12	張茂豐
13	張素珍
14	張素珠
15	黃鴻文
16	黃文卿
17	黃文化
18	0000000000000000
19	林威守
20	林瑩茹
21	林玉茹
22	林玉芳
23	黃錦秀
24	許湧河
25	許佳旭
26	許佳聖
27	許純純
28	黃麗雲
29	葉恭銘
30	葉千仕
31	葉品宜

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

附表編號2所示之被告應就被繼承人游玉所遺坐落彰化縣○○市○○○段○○○地號，面積二〇九六．九〇平方公尺，權利範圍三分之一土地辦理繼承登記。

原告及如附表編號2所示被告共有坐落彰化縣○○市○○○段○○○地號土地應予變價分割，所得價金按附表「權利範圍」欄所示比例分配。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告及如附表編號2所示被告，按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：本件被告除張國興於最後言詞辯論期日到場外，其餘被告均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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造共有坐落彰化縣○○市○○○段000地號土地（下稱系爭土地），面積2096.90平方公尺，為特定農業區農牧用地，係原告與被繼承人游玉之繼承人所共有，應有部分為原告3分之2、被繼承人游玉為3分之1。游玉業已於日治時期昭和8年4月2日（即民國22年4月2日）死亡，其繼承人即被告等83人（被告林添旺已拋棄繼承）迄未就系爭土地之應有部分辦理繼承登記，亦因本件游玉之繼承人多達83人，在未辦理繼承登記前，顯難以協議分割或協議分管方式為之，爰依民法第823條第1項請求准予變價分割。並聲明：(一)被告等84人應就被繼承人游玉所遺系爭土地權利範圍1/3辦理繼承登記。(二)兩造共有系爭土地應變價分割。

二、被告答辯略以：

(一)被告張豐謙、陳皇志、陳美玲、陳美伶、張國興、張雄賓、

01 張國興：同意變價分割，對於分割沒有意見。

02 (二)其餘被告均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出準備書狀作何
03 聲明或陳述。

04 三、本院之認定：

05 (一)按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，
06 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
07 記以前，固不得分割共有物（最高法院69年台上字第1012號
08 參照）。但為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及
09 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
10 繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，
11 與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院91年度台
12 上字第832號裁判供參）。查系爭土地共有人游玉於昭和8年
13 4月2日死亡，其繼承人為附表編號2所列之被告等83人，原
14 為繼承人之林添旺則已拋棄繼承並由本院103年度司繼字第2
15 24號准予備查等節，業經原告提出之被繼承人游玉繼承系統
16 表、各繼承人除戶及現戶謄本及本院家事法庭平家健103年
17 度司繼字第224號函等在卷可稽（本院卷一第57頁至第481
18 頁，本院卷二第447頁）。而上開繼承人迄未就被繼承人游
19 玉所有系爭土地應有部分1/3部分辦理繼承登記之事實，亦
20 有上開土地登記謄本在卷佐稽。揆諸上開說明，原告請求被
21 告等各應就被繼承人游玉就系爭土地所有權3分之1土地，辦
22 理繼承登記，洵為正當。

23 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
24 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
25 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
26 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
27 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
28 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
29 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
30 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
31 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。變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項及第7項分別定有明文。查：

1. 系爭土地為兩造共有，兩造間無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形，且無法協議分割等情，業據原告陳述明確，並有系爭土地之登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷一第495頁至第507頁），而到庭被告並未對此爭執，其餘未到庭被告均已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，是原告此部分主張，亦堪信實。
2. 系爭土地屬特定農業區之農牧用地，為農業發展條例（下稱農發條例）所定之耕地，無登記建物，如辦理分割，應符合農發條例第16條相關規定，而系爭土地所有權人游玉死亡後，迄未辦理繼承登記，分割筆數及限制應俟辦理繼承登記後視繼承情形所定一事，為彰化縣員林地政事務所函覆明確（見卷二第25頁），堪認系爭土地無農業用地興建農舍辦法第12條第1項所規定不得辦理分割之限制。又系爭土地面積2096.90平方公尺，為東西寬度較長、南北長度較短之地形，僅西側臨彰化縣員林市大饒路138巷，其餘3側未臨路，使用現狀為西側部分現為空地、東側部分則建有廠房，現為訴外人金益笙股份有限公司經原告同意所使用等節，為原告於審理時陳述明確，並經本院會同彰化縣員林地政事務所測量人員至現場履勘，並有履勘筆錄、現場照片、彰化縣員林地政事務所110年6月22日員土測字第107100號複丈成果圖在卷為憑（見卷二第51、334頁、第411至425頁）。
3. 按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，為農發條例第3條第11款所稱耕地。又每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，同條例第16條第1項本文亦有明定。查系爭土地為特定農業區之農牧用地，屬農發條例所稱「耕地」，應受前揭

規定之限制；惟核諸農發條例第16條為擴大農地經營規模，防止農地細分，其立法意旨，僅係限制共有耕地以原物分配為分割，並非不許農地共有人以原物分配以外之方法以消滅其共有關係，倘將共有耕地整筆變賣，以價金分配各共有人，並不發生農地細分之情形，應不在農發條例第16條限制之列（最高法院63年度第2次民庭庭推總會議決議(一)、最高法院64年台上字第420號判決要旨參照）。查系爭土地共有人眾多，如附表所示為原告及被告共84人，而如附表編號2所示之被告等83人之應有部分僅為1/3，為避免土地細分，並得發揮最大之利用及交易價值，參酌系爭土地坐落方位及目前使用現況，考量未來土地價格可能之波動及當事人可獲利益，系爭土地透過拍賣程序，可由單獨一人或少數人取得，而保持土地之完整性、發揮最大經濟效益甚明。況民法第824條第7項亦規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之」，其立法理由，乃共有物變價分割之裁判，係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行情序，為使共有人能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰訂定變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。從而如由市場公開競價及優先承買機制，符合當事人利益及公平性，認以變價分割為適當，由欲取得系爭土地之共有人或其他應買者購買或承受後，價金按附表所示之應有部分比例分配。

(三)至原告主張被告林添旺為被繼承人林張秋菊之繼承人，再轉繼承共有人游玉之應有部分云云，惟被告林添旺已拋棄繼承，經本院103年度司繼字第224號准予備查，有本院110年6月30日函文在卷為憑（見卷二第447頁），是原告對於已非共有人游玉之繼承人之被告林添旺之訴，應予駁回。

四、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告本於共有

人之地位，提起本件訴訟請求裁判分割，即屬正當。又系爭土地共有人游玉之繼承人即如附表編號2所示被告，尚未就被繼承人游玉所遺系爭土地權利範圍部分辦理繼承登記，為利於本件分割訴訟，原告訴請上開被告等辦理繼承登記，即有必要。從而，原告訴請被告等83人應就被繼承人游玉所遺系爭土地（權利範圍3分之1）辦理繼承登記，應予准許，爰諭知如主文第1項所示；另本院審酌系爭土地土地使用分區、位置、農業發展條例規定及兩造分割之利益等一切情狀，認採變價方式予以分割方屬較為適當之分割方法，併判決如主文第2項所示。至於原告對於非共有人游玉之繼承人即被告林添旺之訴，於法應予駁回。

五、再按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參加共有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；前項受通知人得於通知送達後5日內，為第242條第1項之請求；第1項受通知人得依第58條規定參加訴訟者，準用前條之規定；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定，民法第824條之1第2、3項、民事訴訟法第67條之1、第67條分別定有明文。查原告就系爭土地應有部分，於105年4月27日設定最高限額抵押權予台灣土地銀行股份有限公司，本院已依前開法律規定對上開抵押權人告知本件訴訟，抵押權人未到庭等情，此有系爭土地登記簿謄本在卷足憑，故系爭土地分割後，抵押權人台灣土地銀行股份有限公司對原告之應有部分分配之價金有權利質權，併此敘明。

六、末查分割共有物事件，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，均無不可。而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，且分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，倘由一造負擔全部費用，顯有失公平。故本院審酌系爭土地兩造之權利範圍及分割結果，認本件訴訟費用依民事訴訟法第80條之1規定由兩造按其權利範圍即附表「訴訟費用分擔比例」欄所示之比例予以負擔，始屬適當，爰判決如主文第4項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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

中 華 民 國 110 年 10 月 28 日

民事第二庭 法 官 王姿婷

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 110 年 10 月 28 日

書記官 吳曉玫

附表：

編號	共有人姓名	權利範圍	訴訟費用負擔比例
1	徐健哲	3分之2	3分之2
2	①張巫絨、②張正陽、③張彩瑩、④張豐澤、⑤張陳玉英、⑥張瑋庭、⑦張瑜珍、⑧張佩瑜、⑨張靖芳、⑩張豐熙、⑪張豐猷、⑫張豐謙、⑬陳皇志、⑭陳明論、⑮陳鳳珠、⑯陳美玲、⑰陳美伶、⑱張美華、⑲張中正、⑳張素珠、㉑魏芷羚、㉒陳張美鈴、㉓張美智、㉔張素珍、㉕張陳蘇、㉖張富銘、㉗張倫華、㉘張芳綺、㉙張芳菱、㉚張桂瑜、㉛張湫筑、㉜張秀枝、㉝江秀滿、㉞張宇杰、㉟張德威、㊱張	3分之1 (公司共有)	被告①至㉟連帶負擔3分之1

	國興、③⑦張國鴻、③⑧林張碧椿、③⑨張秀美、④⑩ 林添財、④①林添色、④②吳林金蓮、④③黃張篁、 ④④劉棟樑、④⑤劉志明、④⑥劉麗蕙、④⑦劉淑慈、 ④⑧劉淑靜、④⑨李美妹、⑤⑩張金財、⑤①方銘石、 ⑤②方黃益、⑤③方黃隆、⑤④方詩音、⑤⑤陳嘯鯤、 ⑤⑥陳嘯天、⑤⑦陳嘯濤、⑤⑧陳惠美、⑤⑨陳惠英、 ⑥⑩張麗玉、⑥①張游說、⑥②張雄賓、⑥③張茂元、 ⑥④張茂豐、⑥⑤張素珍、⑥⑥張素珠、⑥⑦黃鴻文、 ⑥⑧黃文卿、⑥⑨黃文化、⑦⑩林威守、⑦①林瑩茹、 ⑦②林玉茹、⑦③林玉芳、⑦④黃錦秀、⑦⑤許湧河、 ⑦⑥許佳旭、⑦⑦許佳聖、⑦⑧許純純、⑦⑨黃麗雲、 ⑧⑩葉恭銘、⑧①葉千仕、⑧②葉品宜、⑧③涂張琨		
--	---	--	--