

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第383號

原告 陳威成

訴訟代理人 林世祿律師

複代理人 張鈺奇律師

江欣鞠

被告 財政部國有財產署中區分署（即林音遺產管理人）

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 李曉玫

複代理人 李鴻良

被告 黃錦秋

林穆綱

林淑華（兼林張櫛之繼承人）

林量組（兼林張櫛之繼承人）

林峰玄（兼林張櫛之繼承人）

上 一 人

訴訟代理人 林惠瑋

被告 江林美（兼林張櫛之繼承人）

溫林暖（兼林張櫛之繼承人）

林癸利（兼林張櫛之繼承人）

林真羽（兼林張櫛之繼承人）

01 0000000000000000
02 林峰（兼林張櫛之繼承人）
03 0000000000000000
04 0000000000000000

05 林妙（兼林張櫛之繼承人）
06 0000000000000000

07 林建森（林張櫛之繼承人）
08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 0000000000000000

11 林家安（林張櫛之繼承人）
12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 0000000000000000

15 林丞宇（林張櫛之繼承人）
16 0000000000000000
17 0000000000000000
18 0000000000000000

19 被 告 春豐建設有限公司
20 0000000000000000

21 法定代理人 陳宥瑋

22 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年11月5日言
23 詞辯論終結，判決如下：

24 主 文

25 附表一「繼承人即被告」欄所示之被告應就其被繼承人林張櫛所
26 遺彰化縣○○鄉○○段000地號土地應有部分8分之1及同段308地
27 號土地應有部分288分之66辦理繼承登記。

28 兩造（除被告黃錦秋、林穆綱、春豐建設有限公司、被繼承人林
29 音外）共有彰化縣○○鄉○○段000地號土地准予變價分割，所
30 得價款依附表二「307地號土地之應有部分比例」欄所示之比例
31 分配。

兩造共有彰化縣○○鄉○○段000地號土地准予變價分割，所得價款依附表二「308地號土地應有部分比例」欄所示之比例分配。

訴訟費用新臺幣參萬貳仟伍佰捌拾壹元由兩造按附表二「訴訟費用負擔」欄之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但於該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。經查，原告原起訴未列春豐建設有限公司為被告，嗣於本件訴訟中，春豐建設有限公司受讓原告部分彰化縣○○鄉○○段000地號土地之應有部分而成為共有人，原告於民國（下同）110年9月27日具狀追加春豐建設有限公司為被告，本件原告係就共有之土地請求裁判分割，訴訟標的對於土地全體共有人必須合一確定，則原告之追加合於首揭規定，應予准許。

二、被告黃錦秋、林穆綱、江林美、溫林暖、林癸利、林真羽、林峰、林妙、林建森、林家安、林丞宇、春豐建設有限公司等經合法通知未於言詞辯論期日到庭，經核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，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）聲明求為判決：(1)如附表一繼承人即被告欄所示之被告應就其被繼承人林張櫛所遺彰化縣○○鄉○○段000地號土地應有部分 $\frac{8}{10}$ 及同段308地號土地應有部分 $\frac{288}{66}$ 辦理繼承登記。(2)兩造共有彰化縣○○鄉○○段000地號土地准予分割。(3)兩造（除被告黃錦秋、林穆綱、林音遺產管理人財政部國有財產署中區分署外）共有同上段307地號土地准予分割。(4)訴訟費用依兩造應有部分比例負

擔。

(二) 緣彰化縣○○鄉○○段000○○000地號土地(下分別稱307地號土地、308地號土地，合稱系爭二筆土地)，為如附表二所示之當事人所共有，共有情形如附表二所示，其中共有人林音已於日據時代亡故，亦查無繼承人，業經本院家事庭指定財政部國有財產署中區分署為其遺產管理人；另共有人林張櫛於104年3月24日亡故，繼承人為附表一「繼承人即被告」欄所示之被告，然其等迄今尚未辦理繼承登記；系爭二筆土地無不能分割之原因，因有共有人亡故而無法協議分割，爰依民法第823條、第824條以及農業發展條例第16條第1項之規定，請求附表一「繼承人即被告」欄所示之被告就共有人林張櫛之應有部分辦理繼承登記後，分割系爭二筆土地。

(三) 同意以變價之方式分割。

二、被告方面：

(一) 被告財政部國有財產署中區分署、林淑華、林量組、林峰玄部分：同意分割。就附圖土地之使用現況無意見。至於分割方案之意見，被告財政部國有財產署表示，希望價金補償，可以接受變價方割方式；被告林量組、林峰玄則希望能採變價的方式分割；被告林淑華則表示可以接受變價方割之方式。

(二) 其餘被告未曾於言詞辯論期日到庭，亦未以書狀表示意見。

三、得心證之理由：

(一) 本件原告主張系爭二筆土地分別為如附表二所示之人所共有，共有人林音已亡故查無繼承人，業經本院家事庭以109年度司繼字第1620號裁定選任財政部國有財產署中區分署為其遺產管理人，系爭二筆土地無不能分割之原因，亦無約定不分割之期限，因有共有人亡故而無法協議分割等情，據原告提出系爭二筆土地之土地登記簿謄本、除戶戶籍謄本、彰化○○○○○○○○109年11月18日員戶字第1

090004587號函、本院家事庭109年度司繼字第1620號裁定暨確定證明書等件為憑，堪信為真實。則原告依民法第823條、第824條之規定請求裁判分割系爭二筆土地，自屬有據。

(二) 按因繼承、強制執行、徵收、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759條定有明文。又分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，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記以前，固不得分割共有物。惟原告如於本件訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併對繼承人及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號判例意旨參照）。經查，系爭二筆土地之共有人林張櫛業於104年3月24日亡故，繼承人為附表一「繼承人即被告」欄所示之被告，迄今仍未辦理繼承登記等情，已據原告提出土地登記謄本、戶籍謄本、繼承系統表、除戶謄本等件為證，堪認原告此部分之主張為真實。從而，依據首開規定，原告於系爭土地分割之處分行為前，請求被告等人一併辦理繼承登記，核無不合，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

(三) 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：一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。二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。民法第824條第1至2項分別規定。而法院裁判分割共有物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、土地之價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問題、各共有人所分得之土地能否為適當之利用，及各共有人間有無符

01 合公平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允之方法
02 為分割。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，
03 法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及
04 全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所
05 主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600 號、
06 90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨
07 可資參照）。

08 （四）經查，系爭二筆土地均為都市計畫土地，使用分區為農業
09 區，有彰化縣永靖鄉公所都市計畫土地使用分區（或公共
10 設施用地）證明書附卷可稽（見本院卷一第83頁），系爭
11 308地號土地之使用現況為，如附圖編號B、面積249.96平
12 方公尺之磚造建物，使用人為被告林峰玄，附圖編號C、
13 面積85.00平方公尺之磚造建物，使用人為林建森、林家
14 安，其餘部分（即附圖編號A）則為空地，系爭307地號土
15 地上則為雜林等情，經原告陳明並提出系爭二筆土地照片
16 在卷，本院亦會同彰化縣員林地政事務所人員至現場勘驗
17 測量，製有勘驗測量筆錄、土地複丈成果圖（即附圖）附
18 卷，堪信為真實。被告林量組、林峰玄於本院言詞辯論時
19 主張採變價的方式分割，為原告及到庭之被告表示同意；
20 再者，系爭二筆土地為都市計畫土地農業區，面積方面30
21 7地號土地為466.03平方公尺，308地號土地為1683.86平
22 方公尺，而307地號土地之共有人有10人，308地號土地共
23 有人多達14人，且多數共有人之應有部分甚少，考量都市
24 計畫農業區土地之使用方式及法規限制，若強為原物分
25 割，多數共有人所分得之面積均甚小，無法單獨為有效利
26 用，更可能形成畸零地，造成日後使用困難，無法充分發
27 揮其經濟上之效用及價值，共有物各部分之價值將有相當
28 之減損，堪認系爭二筆土地若依原物分配，顯有困難。惟
29 若予以變價分割，第三人及各共有人皆可應買整筆土地，
30 經良性公平競價之結果，各共有人能分配之金額增加，反
31 較有利各共有人。準此，本院斟酌各共有人之意願、系爭

土地面積、客觀情狀、經濟價值等一切情狀，認系爭土地如變價分割，方能兼顧各共有人之利益，且拍賣所得價金依共有人原應有部分比例分配，對各共有人亦無任何不利益，自宜以變價分割為宜，爰判決如主文第2、3項所示。

四、末按因共有物分割、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，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物事件涉訟，被告等之行為，可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要。故諭知由兩造按附表二訴訟費用負擔比例欄所示之比例分擔本件訴訟費用。

參、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項、第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 19 日
民事第四庭法 官 謝仁棠

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 11 月 19 日
書記官 陳文新

附表一：

被繼承人	繼承人即被告
林張櫛	林淑華、林量組、林峰玄、江林美、溫林暖、林癸利、林真羽、林峰、林妙、林建森、林家安、林丞宇

附表二：

編號	共有人	307地號土地之應有部分比例	308地號土地之應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	林音（由財政部國有財產署中區分署管理）	-----	6/36	15%

(續上頁)

01

2	黃錦秋	-----	1/12	7.5%
3	如附表一「繼承人即被告」欄所示之被告	公同共有1/8	公同共有66/288	連帶負擔21.88%
4	林淑華	1/8	18/288	6.88%
5	林量組	1/8	18/288	6.88%
6	林峰玄	1/8	18/288	6.88%
7	江林美	1/48	18/1728	1.15%
8	溫林暖	1/48	18/1728	1.14%
9	林癸利（原名邱林趙）	1/48	18/1728	1.14%
10	林真羽（原名王林柿）	1/48	18/1728	1.14%
11	林峰	1/48	18/1728	1.14%
12	林妙	1/48	18/1728	1.14%
13	林穆綱	-----	1/12	7.5%
14	陳威成	3/8	36/288	15%
15	春豐建設有限公司	-----	18/288	5.63%