

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第442號

原告 大興開發建設有限公司

法定代理人 黃偉倫

訴訟代理人 許博堯律師

複代理人 胡玉龍

被告 董富明

董祐芳

董富煒

董淑芳

鍾鄭麗芬

黃美秀

鄭皖琪

鄭宜芳

鄭嘉章

游健二

游喬涵

原住彰化縣○○市○○路000巷00號5樓

游雅婷

游智祥

原住彰化縣○○鄉○○路00巷00號（現

鄭仕女

鐘昱男

鐘偉峯

鐘偉通

鄭綠串

鄭惠品

01 黃敬善
02 謝鄭秀
03 訴訟代理人 謝錦清
04 被 告 黃鄭秀虹
05 林麗香（即林李粉之承受訴訟人）
06 0000000000000000
07 林錦珠（同上）
08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 林忠信（同上）
11 0000000000000000
12 李連卿
13 李淑敏
14 0000000000000000
15 林金玉（即林李粉之承受訴訟人）
16 0000000000000000
17 0000000000000000
18 0000000000000000
19 兼 上五人
20 訴訟代理人 林麗萍（同上）
21 0000000000000000
22 被 告 許智捷律師（即鄭梅之遺產管理人）
23 0000000000000000
24 張伶榕律師（即鄭春永之遺產管理人）
25 0000000000000000
26 鄭培元
27 鄭育明
28 鄭育新
29 0000000000000000
30 鄭育雄
31 0000000000000000

01 鄭珠珍
02 鄭美珍
03 受 告知人 黃偉倫
04 張詩佩
05 林侶葶
06 黃千瑋
07 黃士韋

08 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年7月21日言
09 詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 如附表一所示被告，應依如附表一所示方式，各就鄭俊極所遺坐
12 落彰化縣○○市○○段○○○段000○000地號土地應有部分辦理
13 更正登記，及就被繼承人董鄭清梅、鄭陽春、鄭阿猛、鄭鎮淮所
14 遺上開土地應有部分辦理繼承登記。

15 兩造共有前項土地應予變價分割，所得價金由兩造按如附表二所
16 示應有部分比例分配。

17 訴訟費用由兩造依如附表二所示比例負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序方面：

20 一、被告林李粉於民國110年10月1日本件訴訟繫屬中死亡，其全
21 體繼承人為林錦珠、林麗香、林金玉、林麗萍、林忠信等
22 情，有繼承系統表、戶籍謄本、家事事件公告查詢結果在卷
23 可稽（見本院卷一第453頁、第455頁至第472頁、第475頁、
24 第507頁），原告於110年11月26日具狀聲明林錦珠、林麗
25 香、林金玉、林麗萍、林忠信承受訴訟，合於上開規定，應
26 予准許。

27 二、被告董富明、董祐芳、董富煒、董淑芳、鍾鄭麗芬、黃美
28 秀、鄭皖琪、鄭宜芳、鄭嘉章、游健二、游喬涵、游雅婷、
29 游智祥、鄭仕女、鐘昱男、鐘偉峯、鐘偉通、鄭綠串、黃敬
30 善、鄭培元、鄭育明、鄭育新、鄭育雄、鄭珠珍、鄭美珍、
31 林麗香，經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無

民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：（一）坐落彰化縣○○市○○段○○○段000○○00地號土地（下合稱系爭土地，同段土地、建物逕稱地號、建號）為兩造共有，應有部分比例如附表二所示。系爭土地無不能分割原因，而兩造無法協議決定分割方法，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割系爭土地。

（二）系爭土地共有人鄭俊極即鄭峻極（土地登記簿將鄭俊極姓名誤載為鄭峻極，下稱鄭俊極）、鄭鎮淮、鄭春永各於13年6月15日、58年12月22日、34年4月18日死亡，被告為其繼承人，尚未辦理繼承登記，且關於鄭俊極部分係誤以死者名義辦理總登記，併請求被告辦理更正、繼承登記。（三）本件428地號土地地形非方正且共有人眾多，431地號土地為難以建築使用之袋地；系爭土地上另有彰化縣○○○○○○○○○○○○○○街○○○○○○○○000○○000○號建物，下稱南郭派出所），依文化資產保存法（下稱文資法）規定無法拆除，是系爭土地以原物分割無法為有效經濟利用，應以變價分割較為適當。並聲明：（一）如附表一所示被告，應依如附表一所示方式，就鄭俊極所遺系爭土地應有部分辦理更正登記，及就被繼承人董鄭清梅、鄭陽春、鄭阿猛、鄭鎮淮所遺上開土地應有部分辦理繼承登記。（二）系爭土地准予分割。

二、被告方面：

（一）被告許智捷律師即鄭梅遺產管理人、張伶榕律師即鄭春永遺產管理人、謝鄭秀、黃鄭秀虹、李連卿、李淑敏、林錦珠、林金玉、林麗萍、林忠信略以：同意分割，同意變價分割等語。

（二）被告鄭惠品略以：須詢問被告鄭綠串意見等語。

（三）被告董富明、董富煒、董淑芳均未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到場陳述略以：共有人就系爭土地無不分割協議等語。

01 (四) 被告鄭培元未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到場陳
02 述略以：同意分割，分割方案容後補陳等語。

03 (五) 其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
04 明或陳述。

05 三、本院之判斷：

06 (一) 查系爭土地原共有人鄭俊極於大正13年6月15日死亡乙
07 情，有戶籍謄本在卷可佐（見本院卷一第75頁），依當時
08 繼承習慣，繼承人間不成立共同共有關係，而係按繼承人
09 數平均取得應有部分，成立分別共有。嗣系爭土地於36
10 年，誤以當時已死亡之鄭俊極名義辦理總登記，依內政部
11 發布臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點
12 規定，應由其繼承人辦理更正登記。次按民法第759條規
13 定：因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始
14 得處分其物權。查鄭俊極死亡後，其繼承人董鄭清梅、鄭
15 陽春、鄭阿猛嗣均死亡，而系爭土地共有人鄭鎮淮死亡
16 後，其繼承人鄭梅亦已死亡等情，有戶籍謄本及繼承系統
17 表在卷可按（見本院卷一第73頁、第81頁、第99頁、第14
18 5頁、第217頁、第219頁、第229頁）。從而，原告請求如
19 附表一所示被告辦理更正及繼承登記，為有理由，應予准
20 許。

21 (二) 查兩造共有系爭土地應有部分情形如附表二所示，無因物
22 之使用目的不能分割或訂有不分割期限之約定，且兩造無
23 法協議決定分割方法等情，有土地建物查詢資料在卷可查
24 （見本院卷一第269頁至第274頁），且被告未予爭執，堪
25 信為真實。從而，原告依民法第823條第1項、第824條第2
26 項規定，請求裁判分割系爭土地，即屬有據。

27 (三) 按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事
28 人聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實
29 際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共
30 有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素
31 與使用現狀、共有人之利害關係等因素為之。查系爭土地

01 使用分區均為住宅區，系爭土地上有歷史建築南郭派出所
02 等情，有彰化市公所都市計畫土地使用分區證明書、國土
03 測繪圖資服務雲列印結果、Google衛星照片、街景照片、
04 土地建物查詢資料、彰化縣文化局網站列印結果、彰化縣
05 政府110年5月19日府授文資字第1100170269號函附登錄歷
06 史建築變更公告、複丈成果圖、公告勘誤表、照片、彰化
07 縣彰化地政事務所105年1月19日彰土測字第170號土地複
08 丈成果圖在卷可參（見本院卷一第55頁、第289頁至第295
09 頁、第297頁至第298頁、第301頁、第311頁至第317頁、
10 第325頁至第331頁、卷二第115頁），且兩造均無爭執，
11 亦堪認屬實。

12 （四）本院審酌431地號土地北側為南郭派出所，雖經原告另起
13 訴請求彰化縣政府拆除，惟經臺灣高等法院臺中分院110
14 年度重上字第61號判決以南郭派出所為歷史建築，不得拆
15 除為由，駁回原告請求，經原告上訴至最高法院，尚未判
16 決等情，有該判決書在卷可考（見本院卷二第23頁至第32
17 頁）。而該筆土地其餘部分則亦有彰化縣政府建物占有使
18 用，且未直接與道路相鄰。至於428地號土地上雖無歷史
19 建築占用，惟其形狀狹長，難以單獨建築使用。再衡諸系
20 爭土地共有人數眾多，如再依共有人應有部分比例分配土
21 地，更無建築可能。加以本件亦無共有人表明有意願受系
22 爭土地原物分配。本院綜合考量系爭土地使用現況、日後
23 利用及共有人意願等因素後，認系爭土地無論以何種方式
24 原物分割，均顯有困難，應以變價方式分割，較為適當，
25 爰判決如主文第2項所示。

26 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
27 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 五、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法係
29 由法院依法裁量，不受當事人主張拘束，本院審酌上情，認
30 倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第80
31 條之1規定，諭知如主文第3項所示。

中華民國 111 年 8 月 11 日
民事第一庭 法官 歐家佑

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附繕本)。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 111 年 8 月 12 日
書記官 黃明慧

附表一（辦理更正、繼承登記部分）

被繼承人 登記應有部分	左列繼承人兼 右列被繼承人 應有部分	編號 繼承人即被告	應辦理更正、繼承登記方式
鄭俊極 登記2/8	董鄭清梅 繼承鄭俊極1/16	1董富明 2董祐芳 3董富煒 4董淑芳	1. 編號1至29被告應就鄭俊極應有部分2/8辦理更正登記為董鄭清梅1/16、鄭陽春1/16、鄭阿猛1/8。 2. 編號1至4被告應就董鄭清梅應有部分1/16辦理繼承登記。 3. 編號5至19被告應就鄭陽春應有部分1/16辦理繼承登記。 4. 編號20至29被告應就鄭阿猛應有部分1/8辦理繼承登記。
	鄭陽春 繼承鄭俊極1/16	5鍾鄭麗芬 6黃美秀 7鄭皖琪 8鄭宜芳 9鄭嘉章 10游健二 11游喬涵 12游雅婷 13游智祥 14鄭仕女 15鍾昱男 16鍾偉峯 17鍾偉通 18鄭綠串 19鄭惠品	
	鄭阿猛 繼承鄭俊極1/8	20黃敬善 21謝鄭秀 22黃鄭秀虹 23林錦珠 24林麗香 25林金玉 26林麗萍 27林忠信 28李連卿 29李淑敏	
鄭鎮淮 1/8	鄭梅 繼承鄭鎮淮1/8	鄭梅遺產管理人 許智捷律師	鄭梅遺產管理人許智捷律師 應就鄭鎮淮應有部分1/8辦理繼承登記。
備註：共有人鄭俊極姓名於土地登記簿上誤載為「鄭峻極」。			

附表二（價金分配及訴訟費用負擔比例）

編號	共有人	應有部分即 價金分配 比例	訴訟費用 負擔比例
1	（董鄭清梅之繼承人）	共同共有	連帶負擔

	董富明、董祐芳、董富煒、董淑芳	1/16	1/16
2	(鄭陽春之繼承人) 鍾鄭麗芬、黃美秀、鄭皖琪、鄭宜芳、鄭嘉章、游健二、游喬涵、游雅婷、游智祥、鄭仕女、鍾昱男、鍾偉峯、鍾偉通、鄭綠串、鄭惠品	共同共有 1/16	連帶負擔 1/16
3	(鄭阿猛之繼承人) 黃敬善、謝鄭秀、黃鄭秀虹、林錦珠、林麗香、林金玉、林麗萍、林忠信、李連卿、李淑敏	共同共有 1/8	連帶負擔 1/8
4	鄭梅遺產管理人許智捷律師	1/8	1/8
5	鄭春永遺產管理人張伶榕律師	1/8	1/8
6	鄭培元	1/8	1/8
7	大興開發建設有限公司	1/4	1/4
8	鄭育明	1/40	1/40
9	鄭育新	1/40	1/40
10	鄭育雄	1/40	1/40
11	鄭珠珍	1/40	1/40
12	鄭美珍	1/40	1/40
備註：編號8至12被告鄭育明、鄭育新、鄭育雄、鄭珠珍、鄭美珍於本件訴訟繫屬中將系爭土地應有部分所有權移轉登記予受告知人黃偉倫、張詩佩、黃士韋、林侶葶、黃千瑋，惟黃偉倫、張詩佩、黃士韋、林侶葶、黃千瑋未聲請承當訴訟，故本件仍以原共有人判決。			