

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第47號

原告 黃秋香

訴訟代理人 趙惠如律師

複代理人 趙鈺嫻律師

被告 林尚瑜律師即吳宗杰之遺產管理人

訴訟代理人 于謹慈律師

被告 吳守正

吳小燕

吳碧純

吳昀臻

吳淑娟

吳栽

吳立國

吳立民

上 1 人 之

訴訟代理人 吳怡慧

被告 蕭援

吳永祥

吳永隆

吳永珍

吳垂朋

吳池寬

吳靜沃

葉宸希(吳國星之承受訴訟人)

01 吳國才（兼吳國星之承受訴訟人）
02 0000000000000000
03 吳秀美（兼吳國星之承受訴訟人）
04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 吳麗華（兼吳國星之承受訴訟人）
07 0000000000000000
08 吳泰緯（兼吳國星之承受訴訟人）
09 0000000000000000
10 0000000000000000
11 吳弘鈞即吳仁智（兼吳國星之承受訴訟人）
12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 林宗堯
15 陳淑媛
16 吳宗展
17 吳宗熺
18 曾治為
19 吳錫和
20 吳景煌
21 吳景文
22 萬愛珠
23 吳冠驊
24 吳碧陽
25 吳東昇
26 吳淑玲
27 被 告 福霖開發有限公司
28 0000000000000000
29 特別代理人 楊昌行
30 被 告 吳鴻志
31 0000000000000000

01 吳嘉文

02 吳榮峰

03 吳呈璋

04 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月17日言
05 詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 被告林尚瑜律師即吳宗杰之遺產管理人應就被繼承人吳丙燈所遺
08 坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、權利範圍207360分之3072土
09 地，辦理繼承登記。

10 被告吳守正、吳小燕、吳碧純、吳昀臻、吳淑娟應就被繼承人吳
11 照雄所遺坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、權利範圍207360分
12 之3072土地，辦理繼承登記。

13 兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地，分割如附圖及
14 附表二所示。

15 被告福霖開發有限公司應給付被告林尚瑜律師即吳宗杰之遺產管
16 理人新臺幣（下同）340,127元。

17 訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序部分

20 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
21 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
22 至172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受者，應即為
23 承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法
24 第168條、第175條分別定有明文。本件彰化縣○○鎮○○段
25 000地號（下稱系爭土地）分割共有物事件對於共有人全體
26 須合一確定，系爭土地原共有人吳國星於訴訟中民國112年1
27 月16日死亡，其繼承人為被告葉宸希、吳國才、吳秀美、吳
28 麗華、吳泰緯、吳弘鈞（下稱葉宸希等人），有除戶資料、
29 繼承系統表、繼承人戶籍資料及家事事務公告查詢等在卷可
30 佐（本院卷第455至477頁），原告聲明由被告葉宸希等人為
31 吳國星之承受訴訟人，應予准許。另吳國星之應有部分已由

01 吳秀美以分割繼承原因辦理登記，故本件吳國星應分配部
02 分，逕分歸予吳秀美，併此敘明。

03 二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
04 之基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定，追加
05 其原非當事人之人為當事人者，不在此限。民事訴訟法第25
06 5條第1項第2、5款定有明文。本件系爭土地之原共有人吳丙
07 燈於106年3月12日死亡，其繼承人為吳宗杰，吳宗杰於同年
08 7月15日死亡，其繼承人楊妹依為越南國人，依土地法第18
09 條平等互惠規定，無法取得吳丙燈所遺系爭土地之應有部分，
10 經法院選任林尚瑜律師為吳宗杰之遺產管理人；原共有人吳照雄於100年4月15日死亡，其繼承人為被告吳守正、吳
11 小燕、吳碧純、吳昀臻、吳淑娟（下稱吳守正等人），因林
12 尚瑜律師為吳宗杰之遺產管理人、吳守正等人為吳照雄之繼
13 承人，均未辦理被繼承人吳丙燈、吳照雄之繼承登記，原告
14 追加聲明如主文第1至2項所示，經核符合訴訟標的對於數人
15 必須合一確定時，追加原非當事人之人為當事人之規定，應
16 予准許。
17

18 三、再按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事
19 人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1
20 項前段定有明文。本件被告除被告林尚瑜律師即吳宗杰之遺
21 產管理人、蕭援、福霖開發有限公司（下稱福霖公司）以
22 外，其餘被告經合法送達，無正當理由未於最後言詞辯論期
23 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告
24 之聲請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體部分

26 一、原告主張：兩造共有系爭土地，應有部分如附表一「應有部
27 分比例」欄所示，系爭土地並無依法令或物之使用目的不能
28 分割之情事，且兩造就系爭土地亦無訂立不分割協議，現兩
29 造無法協議分割。爰依民法第823條、第824條之規定，請求
30 裁判分割系爭土地。又系爭土地之原共有人吳丙燈、吳照雄
31 已死亡，其繼承人迄今未辦理繼承登記，爰併請求其繼承人

01 辦理繼承登記，並聲明如主文第1至2項所示。

02 二、被告部分：（以下被告均稱其名）

03 (一)吳景煌、福霖公司、吳泰緯、吳立民：同意原告方案及鑑價
04 報告等語。

05 (二)林尚瑜律師為吳宗杰之遺產管理人：同意吳宗杰應分配之土
06 地由福霖公司以鑑價報告金額找補等語。

07 (三)陳淑媛：同意分配附圖編號A11部分，不用鑑價等語。

08 (四)蕭援：同意原告方案，本件不用鑑價等語。

09 (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明
10 或陳述。

11 三、得心證之理由

12 (一)按因繼承而於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得
13 處分其物權，民法第759條定有明文。又法院裁判分割共有
14 物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以
15 各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參
16 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
17 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
18 亡者，其繼承人因繼承，固於登記前已取得不動產物權，惟
19 非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記前，其繼承人
20 仍不得以共有人身分參與共有物之分割，但為求訴訟經濟起
21 見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，
22 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
23 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
24 有之不動產（最高法院69年度台上字第1012、1134號判決參
25 照）。經查：系爭土地之原共有人吳丙燈於106年3月12日死
26 亡，其繼承人為吳宗杰，吳宗杰於同年7月15日死亡，其繼
27 承人楊妹依為越南國人，依土地法第18條平等互惠規定，無
28 法取得吳丙燈所遺系爭土地之應有部分，經法院選任林尚瑜
29 律師為吳宗杰之遺產管理人；原共有人吳照雄於100年4月15
30 日死亡，其繼承人為被告吳守正、吳小燕、吳碧純、吳昀
31 臻、吳淑娟（下稱吳守正等人），與家事事件公告查詢結果

相符（本院卷第129、131、145、399頁），堪信屬實。然林尚瑜律師為吳宗杰之遺產管理人、吳守正等人迄至本件言詞辯論終結前，尚未就渠等之被繼承人所遺土地應有部分辦理繼承登記，則原告依首揭規定，於系爭土地分割之處分行為前，請求林尚瑜律師為吳宗杰之遺產管理人、吳守正等人就渠等之被繼承人所遺系爭土地應有部分辦理繼承登記，核無不合，且符合訴訟經濟，自應准許，爰判決如主文第1、2項所示。

(二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；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：1.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。2.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；或以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。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；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第823條第1項前段、第824條第2、3、4項分別定有明文。經查，本件原告主張系爭土地之使用分區為特定農業區、使用類別為甲種建築用地，兩造之應有部分如附表一「應有部分比例」欄所示等情，業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本等件為證，共有人間既未以契約訂有不分割之期限，依其使用目的亦無不能分割之情形，復無法協議分割系爭土地，則原告請求裁判分割，自應准許。

(三)又查系爭土地面積為3155平方公尺，為特定農業區之甲種建築用地，經審酌該土地在彰化縣溪湖鎮，土地呈不規則形，土地東南側有舊式三合院磚瓦造建築，左側廂房由吳國才使用，左護龍則由萬愛珠、吳立民、吳立國使用，右護龍由吳垂朋使用，延伸出之磚造平房由吳立國使用；東北側有磚造平房及鋼筋混凝土建物，由吳靜沃、吳啟志、吳栽使用；西

01 側有舊式三合院磚瓦造建物，由吳景煌等人使用，附近交通
02 狀況為土地東側為彰水路四段482巷可連接至青雅路，南側
03 為彰水路四段256巷可連接至台19線中央公路，西側受鄰地
04 阻隔不直接臨路等情，經本院調取109年度訴字第713號（下
05 稱前案）卷宗之勘驗筆錄、溪湖地政事務所土地複丈成果圖
06 可佐（見前案卷一第309至316、321頁、卷二第151至160、1
07 67頁），此為到場之兩造所不爭執，堪予採信。

08 (四)又查，原告所提附圖方案，大致以東西向分割，可使分配編
09 號A1至A8之人經彰水路4段482巷連絡向外；分配編號A10至A
10 24之人經私設道路即編號A28連絡至彰水路4段256巷，編號A
11 25則依被告蕭援要求保留建物及同段139地號土地合併使
12 用，至於編號A26、A27與彰水路4段256巷為重疊，與編號A2
13 8同屬道路性質，由共有人依比例維持共有，且經到場之吳
14 景煌、福霖公司、林尚瑜律師為吳宗杰之遺產管理人、吳泰
15 緯、吳立民、陳淑媛、蕭援均同意附圖方案，其餘被告經受
16 合法通知未到庭陳述或以書狀表明反對意見，依附圖方案各
17 坵地形狀大致完整，於交通上或使用上並無明顯不便或不
18 利，應屬公平妥適方案，故採為本件分割方案。

19 (五)另以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
20 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
21 明文。系爭土地以附圖方法分割結果，原共有人吳丙燈之繼
22 承人未受分配土地，當以金錢補償之，經本院囑託石亦隆不
23 動產估價師事務所為鑑定，依該事務所不動產估價報告書說
24 明（報告書放卷外），係針對系爭土地之產權狀況、一般因
25 素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最
26 有效使用情況下，採用比較法及土地開發分析法兩種方法進
27 行分析，評估吳丙燈之土地應有部分207360分之3072之總價
28 為340,127元，所得結論應屬公正可採。又吳丙燈之應有部
29 分所得面積分於附圖係分由福霖公司取得，林尚瑜律師為吳
30 宗杰之遺產管理人亦同意由福霖公司單獨對其補償，對其他
31 共有人亦無不利，爰由福霖公司負擔金錢找補，給付林尚瑜

01 律師即吳宗杰之遺產管理人340,127元。

02 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求
03 裁判分割系爭土地，與法律要件相符，又本院審酌土地分割
04 之經濟效用及共有人全體之利益、使用土地方式及交通條
05 件，認應以附圖所示分割方法分割，爰判決如主文第1、2項
06 所示。

07 五、第按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
08 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
09 質人所分得之部分：一權利人同意分割；二權利人已參加共
10 有物分割訴訟；三權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法
11 第824條之1第2項定有明文。又訴訟之結果，於第三人有法
12 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
13 相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民
14 事訴訟法第67條之1第1項亦有明文。查原共有人吳景文、吳
15 景煌各於111年12月23日將系爭地號土地應有部分（權利範
16 圍各2673分之103680）設定普通抵押權予陳偉仁，有土地登
17 記謄本他項權利部記載在卷可稽（卷第334至335頁），而前
18 開抵押權人業經本院告知訴訟，揆之首揭規定，則原先抵押
19 權設定依法即移存於抵押人吳景文、吳景煌所分得部分，附
20 此敘明。

21 六、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造
22 本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實
23 因訴訟性質所不得不然；且定共有物分割之方法，可由法院
24 自由裁量為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，則本
25 件縱准原告分割共有物之請求，並採行原告方案分割，然因
26 分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標
27 的，當事人所提出之分割方法，僅供法院之參考，其分割方
28 法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，故本件訴訟費用
29 之負擔，自應由兩造各按其應有部分之比例負擔較為合理，
30 爰就訴訟費用負擔判決如主文第5項所示。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之舉

證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 113 年 1 月 29 日
民事第二庭 法 官 李莉玲

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 113 年 1 月 29 日
書記官 許雅涵

附表一

編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用負擔比例	備註
1	吳丙燈	3072/207360	3072/207360	吳宗杰為吳丙燈之繼承人
2	吳照雄	共同共有 3072/207360	連帶負擔 3072/207360	吳守正、吳小燕、吳碧純、吳昀臻、吳淑娟為吳照雄之繼承人
3	吳栽	1454/41472	1454/41472	
4	吳立國	3/162	3/162	
5	吳立民	5/162	5/162	
6	蕭援	436/41472	436/41472	
7	吳永祥	2673/51840	2673/51840	
8	吳永隆	2673/51840	2673/51840	
9	吳永珍	2673/51840	2673/51840	
10	吳垂朋	512/41472	512/41472	
11	吳池寬	1671/51840	1671/51840	
12	吳靜沃	1890/41472	1890/41472	
13	吳國才	2/72	2/72	
14	吳秀美	1/72	1/72	
15	吳麗華	1/72	1/72	
16	吳國星	共同共有 1/72	連帶負擔 1/72	葉宸希、吳國才、吳秀美、吳麗華、吳泰緯、吳弘鈞為吳國星之承受訴訟人，吳秀美已辦理左列應有部分之分割繼承登記

(續上頁)

01

17	吳泰緯	1/72	1/72	
18	吳弘鈞	1/72	1/72	
19	林陳訓	512/41472	512/41472	林宗堯為林陳訓之繼承人，已辦理左列應有部分之繼承登記
20	陳淑媛	512/41472	512/41472	
21	吳宗展	1536/207360	1536/207360	
22	吳宗燿	1536/207360	1536/207360	
23	黃秋香	1759/12960	1759/12960	
24	曾治為	2048/124416	2048/124416	
25	吳錫和	3072/207360	3072/207360	
26	吳景煌	2673/103680	2673/103680	
27	吳景文	2673/103680	2673/103680	
28	萬愛珠	2896/41472	2896/41472	
29	吳冠驊	1/72	1/72	
30	吳碧陽	1671/51840	1671/51840	
31	吳東昇	936/41472	936/41472	
32	吳淑玲	936/41472	936/41472	
33	福霖開發有限公司	28/1215	28/1215	
34	吳鴻志	630/41472	630/41472	
35	吳嘉文	630/41472	630/41472	
36	吳榮峰	1890/41472	1890/41472	
37	吳呈璋	630/41472	630/41472	

02

附表二

03

彰化縣○○鎮○○段000地號土地			
編號	擬分配面積 (平方公尺)	擬分配人	備註
A1	477.38	吳榮峰、吳鴻志、吳嘉文、 吳呈璋、吳靜沃、吳栽	依附表一之應有部分比例維持共有
A2	41.17	吳守正、吳小燕、吳碧純、 吳昀臻、吳淑娟	共同共有
A3	41.17	吳錫和	
A4	194.06	萬愛珠	
A5	20.59	吳宗展	
A6	20.59	吳宗燿	
A7	45.75	曾治為	
A8	85.77	吳立民	

(續上頁)

01

A9	51.46	吳立國	
A10	308.78	吳國才、吳秀美、吳麗華、 吳泰緯、吳弘鈞、吳冠驊	依附表一之應有部分比例維持共有
A11	34.31	陳淑媛	
A12	34.31	林宗堯	
A13	34.31	吳垂朋	
A14	105.21	福霖開發有限公司	
A15	377.18	黃秋香	
A16	62.72	吳東昇	
A17	62.72	吳淑玲	
A18	143.29	吳永祥	
A19	89.58	吳池寬	
A20	89.58	吳碧陽	
A21	143.29	吳永珍	
A22	71.65	吳景文	
A23	71.65	吳景煌	
A24	143.29	吳永隆	
A25	29.22	蕭援	
A26	32.35	吳榮峰、吳鴻志、吳嘉文、吳呈璋、吳靜沃、吳栽、吳守正、吳小燕、吳碧純、吳昀臻、吳淑娟、吳錫和、萬愛珠、吳宗展、吳宗燾、曾治為、吳立民、吳立國、吳國才、吳秀美、吳麗華、吳泰緯、吳弘鈞、吳冠驊、陳淑媛、林宗堯、吳垂朋、福霖開發有限公司、黃秋香、吳東昇、吳淑玲、吳永祥、吳池寬、吳碧陽、吳永珍、吳景文、吳景煌、吳永隆、蕭援	道路，依持分比例維持共有
A27	35.89		
A28	307.73		

註：

- 1.附圖之所有權人欄更正為分配人。
- 2.附圖編號A1、A10之備註欄為依附表一之應有部分比例維持共有。
- 3.附圖編號A2之備註欄為共同共有。
- 3.附圖編號A10、A26、A27、A28之分配人應刪除吳國星。
- 4.附圖編號A26、A27、A28之備註欄更正為：道路，依持分比例維持共有。