

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第176號

原告 陳瑩昇

華泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴昭銑

共同

訴訟代理人 戴連宏律師

被告 財政部國有財產署(兼謝章啟之遺產管理人)

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 張能軒

複代理人 李鴻良

被告 謝正雄 (兼謝正吉之繼承人)

謝正昌 (兼謝正吉之繼承人)

謝正萍 (兼謝正吉之繼承人)

謝新菊 (即謝正吉之繼承人)

謝錫輝 (即謝子璋之承受訴訟人)

謝錫儒 (即謝子璋之承受訴訟人)

謝錫斌 (即謝子璋之承受訴訟人)

謝敏瑞

01 巫碧嬌
02 謝明佑
03 謝明儒
04 謝麗琦
05 簡麗玫
06 陳錦秀
07 謝靜慧
08 黃素芬
09 0000000000000000
10 劉永堯
11 謝夢仙
12 謝宥昕
13 謝郁珍
14 史秀蘭
15 謝光智
16 謝嘉輝
17 謝淑芬

18 0000000000000000

19 受告知人 顏世陸

20 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年4月14日言
21 詞辯論終結，判決如下：

22 主 文

23 被告謝正雄、謝正昌、謝正萍、謝新菊應就其被繼承人謝正吉所
24 遺附表所示土地（共同共有權利範圍：均為3/192），辦理繼承
25 登記。

26 被告謝錫輝、謝錫儒、謝錫斌應就其被繼承人謝子璋所遺附表所
27 示土地（共同共有權利範圍：均為1/24），辦理繼承登記。

28 兩造共有如附表所示不動產應予變價分割，各筆土地所得價金分
29 別由兩造按附表所示應有部分比例予分配。

30 訴訟費用，由兩造各按附表之「訴訟費用負擔比例」欄位所示之
31 比例分擔。

01 事實及理由

02 壹、程序事項

03 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
04 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條
05 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
06 為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由
07 法院送達於他造。當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職
08 權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第175條、
09 第176條及第178條分別定有明文。查：訴外人謝子璋於民國
10 （下同）113年11月21日死亡，其繼承人為被告謝錫輝、謝
11 錫儒、謝錫斌，及訴外人謝婉如等4人，有繼承系統表、戶
12 籍謄本等件附卷可憑，業經本院依職權裁定命渠等承受訴訟
13 在案。惟謝婉如嗣於114年2月8日辦理拋棄繼承，是謝婉如
14 已非本件訴訟當事人，先予敘明。

15 二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
16 於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移
17 轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第
18 三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第25
19 4條第1項、第2項分別規定甚明。查：原告陳瑩昇、受告知
20 人顏世陸為申請貸款，各將其附表所示應有部分信託登記予
21 原告華泰商業銀行股份有限公司，而原告華泰商業銀行股份
22 有限公司於114年2月26日提出書狀聲請承當訴訟，業經本院
23 當庭准予承當訴訟在案。

24 三、本件被告謝正雄、謝正昌、謝正萍、謝錫輝、謝錫斌、謝敏
25 瑞、巫碧嬌、謝明佑、謝明儒、謝麗琦、簡麗玫、陳錦秀、
26 謝靜慧、黃素芬、謝夢仙、謝宥昕、謝郁珍、史秀蘭、謝光
27 智、謝嘉輝經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核
28 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其
29 一造辯論而為判決。

30 貳、實體事項

31 一、原告主張：

01 兩造共有附表所示土地（下稱系爭土地），應有部分如附表
02 所示，依法並無不能分割之情事，共有人間亦未訂有不可分
03 割期限之約定，惟無法就系爭不動產達成分割協議，故請求
04 准予變價分割等語。為此，爰依民法第823條第1項、第824
05 條第2項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

06 二、被告等各以：

07 (一)被告財政部國有財產署稱：

08 同意原告方案（變價分割）。

09 (二)被告劉永堯稱：

10 同意原告方案（變價分割）。

11 (三)被告謝淑芬、謝新菊稱：

12 同意將系爭土地賣給原告，但價格談不攏。我們希望以一坪
13 60萬元出售予原告或其配合公司。

14 (四)被告謝錫儒（及被告謝錫輝曾經到庭）稱：

15 就繼承謝子璋所遺系爭土地部分，謝錫輝、謝錫儒、謝錫斌
16 已經有在辦理繼承相關程序，而謝婉如已辦畢拋棄繼承。將
17 來應該也會將系爭土地持分的部分賣掉。

18 (五)被告被告謝正萍稱：

19 研究後再陳報。

20 (六)被告謝敏瑞、巫碧嬌、謝明佑、謝明儒曾經提出書狀稱：

21 同意原告方案（變價分割）。

22 (七)被告謝宥昕曾經到庭稱：

23 同意原告方案（變價分割）。

24 (八)其餘被告謝正雄、謝正昌、謝錫斌、謝麗琦、簡麗玫、陳錦
25 秀、謝靜慧、黃素芬、謝夢仙、謝郁珍、史秀蘭、謝光智、
26 謝嘉輝及受告知人顏世陸均未於言詞辯論期日到場，亦未提
27 出書狀作何聲明或陳述。

28 三、本院之判斷：

29 (一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
30 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
31 物權，民法第759條定有明文。而分割共有物，性質上為處

01 分行爲，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未
02 爲繼承登記以前，尚不得分割共有物。惟於分割共有物訴訟
03 中，原告請求該共有人之繼承人先辦理繼承登記，並合併對
04 該共有人之繼承人及其餘共有人爲分割共有物之請求，不但
05 符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條
06 規定之旨趣無違。次按各共有人，除法令另有規定外，得隨
07 時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有
08 不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項亦有明定。
09 查：

10 1.原告主張系爭土地爲兩造所共有，土地共有人及其應有部分
11 如附表所示；另系爭土地原登記共有人「謝正吉」已於108
12 年7月16日（起訴前）死亡，應由被告謝正雄、謝正昌、謝
13 正萍、謝新菊等4人繼承系爭土地而爲共同共有；又系爭土
14 地原登記共有人「謝子璋」已於113年11月21日死亡，應由
15 被告謝錫輝、謝錫儒、謝錫斌等3人繼承系爭土地而爲共同
16 共有，惟迄今尚未辦理（或辦畢）繼承登記等情，業據其提
17 出土地登記簿謄本、繼承系統表暨戶籍謄本等件爲證。是原
18 告於本件分割共有物訴訟中併同請求，附表一編號7、8所示
19 被告，應先就謝正吉、謝子璋所遺系爭土地應有部分（所有
20 權應有部分各爲：3/192、1/24）辦理繼承登記，應予准
21 許。

22 2.另查系爭土地：除有原告所搭建未辦保存登記之建物（出租
23 予他人經營五金百貨場）坐落在系爭土地上外，其餘部分大
24 多爲空地或雜木林，有空照圖、現況照片、地籍圖謄本、土
25 地登記簿謄本等件附卷可稽。而原告主張系爭土地並無不分
26 割期限之約定，亦無使用目的上不能分割之情事，兩造無法
27 達成分割協議，原告訴請裁判分割共有物，於法有據。

28 (二)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
29 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
30 履行者，法院得因任何共有人之請求，命爲下列之分配：

31 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯

01 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
02 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
03 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
04 有人，民法第824條第1項及第2項定有明文。又分割共有物
05 究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、
06 共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而
07 為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。爰審
08 酌：

09 1.系爭1711地號土地為「商業區」，而系爭1711-1、1714地號
10 土地為「住宅區」，此有使用分區證明書可佐（見卷(一)第89
11 頁），不僅使用分區不同，各筆土地之共有人及其應有部分
12 比例亦不相同，無從辦理合併分割。

13 2.系爭1171地號土地南面所臨同段1710、1706、1705地號土地
14 為他人土地，供商業或兼作住宅使用(現有他人房屋)，同段
15 1715-1地號土地為北斗鎮公所土地，是南側僅部分臨北斗鎮
16 中華路，東側為光華街為主要通行之道路。經查：

17 (1)系爭1711地號土地面積為1640 m^2 ，東側臨光華街之路面寬
18 度約為27.5m，東西向深度約為54m，依照建築技術規則建
19 築設計施工編第2條第1項第4款及第3-1條第1項規定「基
20 地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在
21 1000 m^2 以上者，通路寬約為6m。」、「私設通路為單向出
22 口，且長度超過35m者，應設置汽車迴車道...」，若勉強
23 予以原物分割，恐無法分配予全部共有人。尤其對於應有
24 部分面積過小者，並無原物分割之實益。系爭土地尚需設
25 置私設道路（路寬6m）以銜接至東側所臨光華街，並在西
26 側尾端處設置汽車迴轉車道，對商業區具有高度經濟價值
27 之土地，顯然造成浪費，難謂無減損全體共有人之利益。

28 (2)系爭1711-1地號土地面積為233 m^2 ，東側臨光華街之路面
29 寬度僅約為3m，其上共有人數眾多（20餘人），若勉強予
30 以分割，每人可分得土地所臨路面寬度均不足1m，依照彰
31 化縣畸零地使用自治條例第3條規定「（住宅區）正面路

01 寬7m以下：未達最小寬度3m、最小深度12m者」，屬於畸
02 零地，不得合法建築使用。

03 (3)系爭1714地號土地面積為733m²，東側臨光華街之路面寬
04 度約為14m，惟其上共有人數眾多（20餘人），若勉強予
05 以原物分割，每人可分得土地所臨路面寬度亦均不足1m；
06 尤其應有部分少之人；若扣除中間東西向預留道路，其單
07 獨能分得之面積減少，亦無實益。蓋依照彰化縣畸零地使
08 用自治條例第3條規定「（住宅區）正面路寬超過7m至15
09 m：未達最小寬度3.5m、最小深度14m者」，屬於畸零地，
10 不得合法建築使用。故對應有部分太少者，原物分割，未
11 必有利。

12 3.除位於系爭土地東南處，原告出租未保存登記建物予訴外人
13 江韋頡經營「九如五金百貨量販廣場」外，其餘部分均為空
14 地或雜木林，無其他共有人占用。倘將本件系爭土地透過法
15 院拍賣程序（變價分割），使土地之所有權同歸於一人，以
16 利後續作整體規劃為宜，兩造或訴外人均亦得依對系爭土地
17 之利用情形及自身資力予以評估，決定是否參加競標，未能
18 取得系爭土地之一方，以得標之價金獲得金錢補償，平衡兩
19 造之權利義務，且為到場（或具狀陳報）之被告財政部國有
20 財產署、劉永堯、謝敏瑞、巫碧嬌、謝明佑、謝明儒、謝宥
21 昕所同意。是本院審酌系爭土地之性質、使用狀況、當事人
22 意願（約占應有部分70%同意變方割）及共有人利益、法令規
23 定等一切情狀，本件自應以將系爭土地變賣，將所得價金，
24 由兩造按應有比例分配之方式，予以分割，應為較適允之方
25 割方法。

26 四、綜上所述，原告請求分割系爭土地，為有理由；爰判決兩造
27 所共有系爭土地應予變價分割，各筆土地所得價金，分別由
28 兩造按附表所示應有部分比例予分配。

29 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
30 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
31 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。

01 本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式，較能增
02 進共有物之經濟效益並兼顧兩造之利益，以決定適當分割方
03 法，不因由何造起訴及採用何造之分割方案而有所不同，故
04 關於訴訟費用之負擔，本院認應由兩造按附表「訴訟費用負
05 擔比例」欄位所示之比例分擔。

06 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
07 1、第85條第1項，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
09 民事第四庭 法官 王鏡明

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
15 書記官 王宣雄