

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壠簡字第541號

原告 范琴

訴訟代理人 李銘洲律師

李政叡律師

被告 如附表一所示

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年9月9日、109年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、附表一編號十、十一所示被告應就其被繼承人曾龍妹所有坐落桃園市○○區○○段○○○○○○地號土地所有權應有部分三分之二部分，辦理繼承登記。

二、附表一編號十二至十五所示被告應就其被繼承人古捷廉所有坐落桃園市○○區○○段○○○○○○地號土地所有權應有部分九九○分之一部分，辦理繼承登記。

三、附表一編號六十至六二所示被告應就其被繼承人陳湘臻所有坐落桃園市○○區○○段○○○○○○地號土地所有權應有部分二四七五分之一部分，辦理繼承登記。

四、兩造共有坐落桃園市○○區○○段○○○○○○地號土地應予變賣，所得價金依附表二所示權利範圍欄應有部分比例分配於各共有人。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用新臺幣壹仟元由兩造依附表二訴訟費用負擔欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、本件為固有必要共同訴訟，訴訟標的對共同訴訟人須合一確定，且應合併辯論，但本案人數近百人，實難一次全部合法送達，且自每次補正全體當事人最新戶籍謄本以確認當事人能力，以至發出傳票合法傳喚全體當事人到庭合併辯論之期

01 間內，幾乎一定發生訴訟程序當然停止或送達不合法之情
02 況，故本件尚難於一次言詞辯論期日，同時對共同訴訟人全
03 體均為合法通知而辯論終結；又本次自民國109 年9 月9 日
04 第一次言詞辯論終結起，迄109 年11月6 日最後一次言詞辯
05 論終結止，即有因共同訴訟人中之2 人地址變更而送達不合
06 法之情，故在權衡全體當事人之最大利益及司法資源有效分
07 配之原則下，本件乃採取一次通知全體當事人到庭合併辯
08 論，但僅就其中業已合法通知且可為辯論者辯論終結，其餘
09 則續行言詞辯論，待全體均已合法辯論終結後，均訂109 年
10 12月4 日合一宣判，以達全體共同訴訟人合一確定之要求，
11 合先敘明。

12 二、被告除劉曾勤妹、曾隆煥、永勝安股份有限公司、王年豪、
13 王年信、羅世澤、羅金榮、羅美瑜、羅世績、羅世偉、羅珍
14 榮、吳宜葶於最後言詞辯論期日到場外，其餘被告均經合法
15 通知，而未於各最後言詞辯論期日到場，均經核無民事訴訟
16 法第386 條各款所列情形，依同法第385 條第1 項，爰均依
17 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

18 三、按能獨立以法律行為負義務者，有訴訟能力；法定代理權消
19 滅者，訴訟程序在取得訴訟能力之本人，承受訴訟以前當然
20 停止，但於有訴訟代理人時不適用之；當事人死亡者，訴訟
21 程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人
22 承受其訴訟以前當然停止；當事人喪失訴訟能力或法定代理
23 人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得
24 訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第
25 45條、第168 條、第170 條定有明文；再民事訴訟法第168
26 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
27 即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承
28 受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，同法
29 第175 條、第176 條分別定有明文。經查，本件被告歐文欽
30 於起訴後即109 年2 月25日死亡，經原告於109 年6 月23日
31 具狀聲明由歐文欽之繼承人承受訴訟（見本院卷第188

頁），並由本院將聲明承受訴訟狀送達上開繼承人等，命渠等承受訴訟並續行訴訟，併予敘明。

四、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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2款、第5款定有明文。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，此亦為民事訴訟法第256條所明定。經查：

（一）變更聲明部分：原告起訴聲明如起訴狀所載（見本院卷第4頁反面），嗣因訴訟繫屬中陸續有被告辦竣繼承登記及死亡者，而具狀將訴之聲明變更如109年8月20日民事追加訴之聲明狀所示（見本院卷第223至228頁），於法有據，可以准許。

（二）追加被告部分：

1. 被告曾龍妹於105年10月3日起訴前死亡，有除戶謄本1份附卷可參，原告追加其繼承人池春芳、池建城為被告（見本院卷第150頁），核與前揭規定相符，應予准許。

2. 被告古捷廉於101年3月14日起訴前死亡，有除戶謄本1份附卷可參，原告追加其繼承人陳素蘭、古宜懿、古佳民、古哲安為被告（見本院卷第150頁），核與前揭規定相符，應予准許。

3. 被告陳湘臻於109年1月11日起訴前死亡，有除戶謄本1份附卷可參，原告追加其繼承人張永鏗、張沛緹、張家銘為被告（見本院卷第150頁），核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：坐落桃園市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）為原告與附表一所示被告所共有，其應有部分如附表二所示，系爭土地相鄰之桃園市○○區○○段000000地號土地（下稱39-373地號土地）則為訴外人陳金蘭所有。訴外人即陳金蘭之婆婆（姓名年籍不詳）於40年間在系爭土地

01 及39-373地號土地上起造門牌號碼桃園市○○區○○路000
02 號之建物（下稱系爭建物），迄今陳金蘭仍使用系爭建物，
03 並設立「蘭師傅小吃坊」，而系爭土地並無法律或使用目的
04 上不能分割之情形，兩造亦未訂有不分割之契約，惟兩造就
05 分割方法未能達成協議，且因系爭土地各共有人所有之應有
06 部分甚為繁雜及細分，如以原物分配及金錢補償等分割方
07 式，顯有法律上及事實上之困難，無法發揮經濟效用。為
08 此，爰依民法第823 條第1 項、第824 條之規定，提起本件
09 訴訟請求變價分割等語。並聲明：依據民事訴訟法第434 條
10 規定引用如109 年8 月20日之民事追加訴之聲明狀所示。

11 二、被告則以：

12 （一）被告王年信、吳宜葶：不同意變價分割，應先將系爭建物
13 處理完再進行分割土地，這樣系爭土地標售價格才會更高
14 等語。

15 （二）被告曾隆煥、永勝安股份有限公司：不同意變價分割等
16 語。

17 （三）被告羅美瑜、羅世績、羅世偉、羅世澤、羅珍榮、羅金
18 榮：同意變價分割，系爭土地面積狹小，無法原物分割，
19 系爭建物部分應由拍定系爭土地後之所有權人自行處理，
20 與本件分割無關等語。

21 三、原告主張系爭土地為原告與附表一所示之共有人共有，應有
22 部分如附表二權利範圍欄所示；另系爭土地之共有人就系爭
23 土地均未訂有不分割之契約，且無因使用目的不能分割，亦
24 無法協議分割等事實，業據原告提出系爭土地之土地登記謄
25 本、異動索引、共有人之戶籍謄本、繼承系統表等件為證，
26 且為上開到場之被告所不爭執；而其餘被告未於言詞辯論期
27 日到場爭執，亦未提出書狀作何答辯，堪認原告主張之上開
28 事實為真實。

29 四、本院之判斷：

30 （一）繼承登記部分：

31 按因繼承，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始

得處分其物權；各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第759 條、第823 條第1 項分別定有明文。再法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。倘於第二審言詞辯論終結前有共有人死亡時，其繼承人因繼承，固於登記前已取得不動產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記前，其繼承人仍不得以共有人身份參與共有物之分割，但為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及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繼承人辦理繼承登記，並請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有之不動產（最高法院91年度台上字第832 號裁判意旨參照）。經查，原告主張系爭土地為兩造所共有，且有如主文第1 項至第3 項所示被告未就其被繼承人所遺系爭土地所有權應有部分辦理繼承登記，是依前開規定，原告本院判命如主文第1 至3 項所示被告就其分別繼承其等繼承人所有系爭土地權利範圍辦理繼承登記，要屬有據，應予准許。至原告請求如附表一所示編號6 歐致瑋、編號7 歐宜禎應就被繼承人歐文欽所遺系爭土地應有部分144 分之1 辦理繼承登記部分，因被告歐致瑋、歐宜禎已於本件審理時即109 年5 月29日辦竣繼承登記，故原告此部分請求即無理由，應予駁回。

（二）系爭土地分割部分：

1. 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823 條第1 項定有明文。經查，系爭土地之共有人就系爭土地並未訂有不分割之契約，亦無因使用目的不能分割之情，業如前述，又參以系爭土地尚

01 有如主文第1 至3 項所示被告均迄未辦理繼承登記，益徵
02 兩造間應無為分割協議之可能，依前揭規定，原告自得訴
03 請分割系爭土地。

04 2. 又共有物分割之方法不能協議決定，原物分配顯有困難
05 時，法院得因任何共有人之請求，變賣共有物，以價金分
06 配於各共有人，民法第824 條第2 項第2 款前段定有明
07 文；又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關
08 係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公
09 平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度
10 台上字第1607號判決意旨參照）。所謂原物分配有困難，
11 係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之
12 情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分
13 割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高
14 法院98年度台上字第223 號、102 年度台上字第1336號判
15 決意旨參照）。兩造既就系爭土地無法協議分割方法，則
16 本院自應斟酌上開各項因素，以決定適當之分割方法。

17 3. 經查，系爭土地面積為24平方公尺，共有人約90餘人，有
18 系爭土地謄本1 份在卷可參（見本院卷第29至51頁），而
19 系爭建物分別坐落在系爭土地及39-373地號土地上，現為
20 39-373地號土地之所有權人陳金蘭所使用，此為原告及到
21 場被告所不爭執，可認系爭土地之面積顯不足以單獨供建
22 物座落其上，則若依兩造應有部分之比例原物分配勢將導
23 致建物部分座落土地分屬於不同所有權人，將造成共有人
24 依其應有部分所分得之土地面積過小，致系爭土地之利用
25 價值降低，無法發揮系爭土地之經濟效益，亦不利土地及
26 建物之存續。復參以原告主張之變價分割方案經到場之被
27 告羅美瑜、羅世績、羅世偉、羅世澤、羅珍榮、羅金榮同
28 意，至被告王年信、吳宜葶不同意變價分割之理由無非係
29 因系爭建物尚存於系爭土地上，恐將影響土地出賣價格等
30 語，惟系爭土地並不因為其上存有建物而無法分割，且出
31 賣價格亦應由市場機制決定，蓋變賣共有物時，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824條第7項規定參照），故於如附表所示土地變賣時，仍得視變賣時之市場行情、該等土地斯時之使用狀況、兩造本身之經濟能力、財務調度狀況等，再行選擇是否參加競標，以取得該等土地之整體利用，亦可選擇由其他第三人競標，以取得更高之價金分配，或由其他第三人競標後，再行決定是否依民法第824條第7項行使優先承買權，對兩造而言更有彈性，且有利而無害，另就兩造共有人而言，得以透過市場競價之良性競爭方式，享受之利益更大，而該等土地亦可發揮更大之經濟效用，避免土地細分，促進社會整體經濟發展，是被告王年信、吳宜葶前揭所辯，自非可採。另被告曾隆煥、永勝安股份有限公司雖不同意變價分割，惟未陳明理由，亦未提出其他分割方案，渠等所辯，亦無從憑採。本院審酌系爭土地共有人數眾多，應有部分比例不平均，如以原物分割，各自分得之土地狹小、零星，難以為通常之使用，並有減損其價值之虞。是本院依民法第824條第2項規定，綜合考量系爭土地面積、共有物性質、共有人之意願、共有人應有部分比例、全體共有人之利益及公平原則等一切事項，認本件共有物應予變賣，即以變價方式分割應屬適當，乃符合公平原則，並各按如附表二所示應有部分比例分配價金，應屬可採。

五、綜上所述，原告請求如主文第1至3項所示之被告，應就渠等被繼承人所遺系爭土地應有部分辦理繼承登記，並請求准將系爭土地予以變價分割，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。本院復依系爭土地之性質及分割後之經濟效用等一切情狀，認以變價分割之方式為適當，爰諭知如主文第4項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：因共有物分割、經界或其他性質上類

01 似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法
02 院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第
03 80條之1 定有明文。查分割共有物事件乃具有非訟事件性
04 質，系爭土地既因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴
05 訟，而兩造各自主張之分割方法，僅供法院參考，由法院命
06 為適當之分配，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，因
07 兩造均因系爭土地之分割互蒙其利，依上開說明，本院認本
08 件訴訟費用應由兩造按應有部分比例負擔始為公平。又本件
09 訴訟費用額確定為新臺幣1,000 元，爰依民事訴訟法第80條
10 之1 、第85條第1 項但書之規定，職權酌定兩造依附表二訴
11 訟費用負擔欄所示比例負擔訴訟費用。

12 中 華 民 國 109 年 12 月 4 日
13 中壢簡易庭 法 官 張得莉

14 以上為正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 109 年 12 月 4 日
20 書記官 張芝寧