

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度朴簡字第237號

原告 陳怡潔

訴訟代理人 陳勝彬

被告 施素霞

訴訟代理人 陳俊雄

被告 永安宮

法定代理人 黃銘靜

被告 黃金豹

施德忠

兼 上一人

訴訟代理人 施德賢

上 一 人

訴訟代理人 林芳榮律師

被告 施德昌

施佩伶

黃宏堅

侯條清

01 侯玉珠

02 侯漢昇

03 0000000000000000

04 侯秀卿

05 潘旭昇

06 0000000000000000

07 潘惠慈

08 潘惟運

09 陳碧柳

10 0000000000000000

11 陳碧琴

12 0000000000000000

13 陳思帆

14 0000000000000000

15 陳幸姬

16 陳美月

17 0000000000000000

18 陳美雅

19 0000000000000000

20 侯易興

21 朱天送

22 上 一 人

23 輔 助 人 朱來發

24 被 告 賴郁庭

25 0000000000000000

26 兼 上一人

27 法定代理人 賴仲志

28 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年2月1日言
29 詞辯論終結，判決如下：

30 主 文

31 一、被告侯條清、侯玉珠、侯漢昇、侯秀卿、黃宏堅、潘旭昇、

01 潘惠慈、潘惟運、陳碧柳、陳碧琴、陳思帆、陳幸姬、陳美
02 月、陳美雅、侯易興、朱天送、賴郁庭、賴仲志應就被繼承
03 人侯新丁所有坐落嘉義縣○○鄉○○段000○○000○○000地號
04 土地應有部分各3分之1，均辦理繼承登記。

05 二、兩造共有嘉義縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地均應
06 予變價分割，所得價金依附表所示「應有部分比例」分配。

07 三、訴訟費用由兩造依附表所示「訴訟費用負擔比例」負擔。

08 事實及理由

09 一、被告永安宮、施德昌、施佩伶、黃宏堅、侯漢昇、侯秀卿、
10 潘旭昇、潘惠慈、潘惟運、陳碧柳、陳碧琴、陳美雅、侯易
11 興、朱天送、賴郁庭、賴仲志經合法通知，均未於最後言詞
12 辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰
13 依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

14 二、原告主張：

15 (一)坐落嘉義縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地（以下分
16 以地號稱之、合稱系爭土地）為訴外人侯新丁、被告施素
17 霞、永安宮、黃金豹、施德忠、施德賢、施德昌、施佩伶與
18 原告所共有，應有部分如附表所示，惟侯新丁於民國62年10
19 月4日死亡，由被告侯條清、侯玉珠、侯漢昇、侯秀卿、黃
20 宏堅、潘旭昇、潘惠慈、潘惟運、陳碧柳、陳碧琴、陳思
21 帆、陳幸姬、陳美月、陳美雅、侯易興、朱天送、賴郁庭、
22 賴仲志(下稱侯條清等18人)繼承或再轉繼承。兩造無不能分
23 割之情事，因無法達成協議分割，故訴請裁判分割。查系爭
24 土地面積不大，且452地號土地為道路用地，共有人眾多，
25 多數人持分比率甚小，如採原物分割將造成面積甚小無法正
26 常合理使用各自土地，如採變價分割應係最符合全體共有人
27 利益之分割方式，如依施德賢方案將造成價值不同之451、4
28 81地號土地合併分割，由被告取得較佳位置而讓原告取得邊
29 角之畸零地，顯非公平之分割方案，爰依民法第823條第1
30 項、第824條規定提起本件訴訟等語。

31 (二)並聲明：1. 侯條清等18人應就被繼承人侯新丁所遺坐落嘉義

縣○○鄉○○段000○○000○○000地號應有部分各3分之1，均辦理繼承登記。2.兩造共有嘉義縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地應予分別分割，分割方法：451、481地號土地應予變價分割，452地號土地由全體共有人維持共有。

三、被告方面：

(一)施德賢、施德忠：同意分割但不同意變賣，451、481地號土地希望能與施素霞、施德忠、施佩伶保持共有，依朴子地政事務所112年3月9日複丈成果圖所示之分割方案（下稱施德賢方案）分割為：如附圖編號甲、面積232.68平方公尺，由被告施德賢、施德忠、施德昌、施佩伶、施素霞共同取得，按原持分比例保持共有。編號乙、面積232.68平方公尺，由侯新丁之繼承人共同取得，保持共同共有。編號丙、面積48.22平方公尺，編號丙1、面積9.95平方公尺，由原告取得。編號丁、面積116.30平方公尺，由被告永安宮取得。編號戊、面積58.16平方公尺，由被告黃金豹取得。452地號土地由兩造按原持分比例保持共有。此方案以系爭土地合併計算，可提高經濟價值，對共有人均為有利，並同意以歐亞不動產估價師聯合事務所之鑑價報告作為找補金額等語。

(二)施素霞、施德昌、黃金豹、黃宏堅、侯條清、侯玉珠、陳思帆、陳幸姬、陳美月：同意施德賢方案。

(三)侯漢昇：需問家族意見。

(四)朱天送：無意見。

(五)永安宮、施佩伶、侯秀卿、潘旭昇、潘惠慈、潘惟運、陳碧柳、陳碧琴、陳美雅、侯易興、賴郁庭、賴仲志均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

(一)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

01 物。惟原告如於本件訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理
02 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
03 求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行
04 法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號
05 判決意旨參照）。查，被繼承人侯新丁於62年10月4日死
06 亡，由侯條清等18人繼承或再轉繼承其所遺系爭土地應有部
07 分3分之1等情，有土地登記謄本、戶籍謄本及繼承系統表可
08 參，然渠等尚未辦理繼承登記，則原告以侯條清等18人為系
09 爭土地之共有人，而一併請求渠等就侯新丁所遺系爭土地應
10 有部分3分之1辦理繼承登記，應予准許。

11 (二)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但
12 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
13 此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭土地為兩
14 造共有，應有部分如附表所示，兩造間並無不得分割之約
15 定，亦無因物之使用目的不能分割等情，業據其提出土地登
16 記謄本為證，且為被告所不爭執，則兩造就系爭土地之分割
17 方法，既未能達成協議，則原告依首開規定，請求裁判分割
18 共有物，自屬有據。

19 (三)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
20 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
21 原物分配，原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
22 配於各共有人，民法第824條第2項第2款前段定有明文。又
23 分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自
24 由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之
25 聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平
26 裁量；如分配原物有困難時，則應予變賣，以價金分配於各
27 共有人。經查：

28 1. 451、452、481地號土地，面積分別為513.58、733.24、18
29 4.41平方公尺，451地號土地上有施德賢設置的圍牆，圍牆
30 內種植芒果、酪梨、香蕉，452、481地號土地上有一磚木鐵
31 皮屋頂平房，門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○00000號(下

稱系爭建物)，係未辦保存登記建物，稅籍登記名義人為訴外人侯金水，現為訴外人侯進明所使用，系爭建物占用土地面積138.52平方公尺，其餘部分多為空地、道路，有房屋稅課稅明細表、勘驗筆錄、現場照片、朴子地政事務所111年1月23日土地複丈成果圖可佐(見本院卷一第359、369-371、207-209頁、卷二第9頁)。而451、481地號土地為住宅區，452地號土地為道路用地，有都市計畫土地使用分區證明書(見本院卷二第175頁)、不動產估價報告書可證，且系爭土地呈現低度利用狀態，並無共有人相關或具緊密情感連結之建築物如祖厝、宗祠、老家坐落其上。

2. 到庭被告多同意施德賢方案，惟該方案存在以下疑慮：其一，系爭土地共有人人數多達26人，僅有部分共有人表示分割意見，而施德賢方案將附圖編號乙部分分歸侯條清等18人共有，然侯條清等18人中有12位共有人未曾表示意見，無法確認渠等之意願為何，且難以期待侯條清等18人能透過多數決成立分管契約，或對於該部分土地的使用方式達成協議，況遲至最終言詞辯論期日，侯條清等18人對於若分得編號乙部分土地該如何利用，均尚無規劃或共識，則若將該部分土地分歸侯條清等18人維持共同共有，徒增法律關係複雜化，共有制度無效率之問題仍不可避免，同理，若按照施德賢方案使26名共有人就452地號土地維持共有，恐將使452地號土地在徵收前繼續閒置，其缺點顯而易見。其二，施德賢方案是採取451、481地號土地合併分割的方式，固然可以將共有人分得的土地整併，避免土地細分，然仍有部分共有人分得的面積太小，例如黃金豹分得之戊部分面積只有58.16平方公尺，不利於土地將來有效利用，此外，該方案唯獨把原告分得的部分拆解為丙、丙1，且丙部分面積只有48.22平方公尺，丙1更只有9.95平方公尺，丙、丙1二區塊均非方正，而是狹長或不規則的畸零地，難以作為建築或其他利用，此種土地的浪費並非單純鑑價找補即可彌補，況且原告並無意願取得土地，若強行以拆解的畸零地分配予原告，無法使土地

發揮經濟效用，且對原告顯然不公平。其三，縱使永安宮同意系爭建物坐落於其依施德賢方案分得的丁部分土地上，然系爭建物坐落位置同時橫跨452、481地號土地，難保分得452地號土地之26位共有人會同意，且系爭建物之所有人或事實上處分權人並非系爭土地的共有人，亦無何使用土地的正當權源對抗土地所有權人，則採取施德賢方案亦不能確保系爭建物繼續存在而不被拆除。綜上所述，施德賢的方案無法解決共有制度無效率的本質，對原告損害甚鉅，且無法確保系爭建物存續，並非妥適的分割方案。

3. 依前開勘驗筆錄、現場照片觀之，系爭土地上雖有部分面積為系爭建物占用，然系爭建物非系爭土地共有人所有，也不是共有人世居祖厝或自居住宅之類基地，兩造與系爭土地間之現實依附性及生活情感緊密連結度較低，而共有人數眾多，若採原物分割，人均享有面積甚小，一旦分割即成為微小之畸零地，若欲避免每個人分得面積太小，則勢必要有部分共有人繼續維持共有狀態，日後將更難以實際使用及處分。本院斟酌系爭土地如採原物分割，將造成土地過度細分，反而不利於發揮經濟效益，變價分割尚可透過變賣共有物，使各共有人按其應有部分比例公平受價金分配，如系爭土地果值高價，則利用公開公告拍賣方式變價之後，應買人競相出價，自得以公平之價格賣出；共有人之一如有意取得該土地時，亦得於共有物變價分配之執行程序時，出價參與標買，倘拍定之買受人非共有人時，其亦享有依相同條件優先承購之權亦有民法第824條第7項規定，於希望原物分割之該共有人之權益，並無不利。再者，452地號土地雖屬都市計畫道路用地，土地呈不規則狀，發展潛力不高，惟尚未經徵收，所有權人依法仍得繼續為原來之使用或改為妨礙指定目的較輕之使用，是452地號土地實無繼續維持共有之必要，既然兩造均無意願單獨取得452地號土地，則透過變價分割使452地號土地所有權歸屬一人，可使該土地在徵收前仍獲得一定程度的有效利用。另外，系爭建物的所有人或事

實上處分權人，也可以在拍賣程序中出價應買452、481地號土地，若房地產權歸屬一人，則系爭建物取得基地利用權而得以存續，且可使系爭土地在自由競爭下，市場價值極大化，並將變賣所得價金分配兩造，各共有人雨露均霑。再者，系爭土地如採行變價方式分割，除可達成分割共有物徹底消滅多人共有之複雜情形、維持土地完整之目的外，並也足以維護各共有人間形式上之公平性。於系爭土地變價出售後，不僅得以兼顧未及於訴訟程序表示意見之其他被告的意願，變價後土地所有權將趨向單純化結果，亦有助於土地整體規劃利用及市容更新，進而提昇土地經濟利用價值，於公共利益亦有增進，應為妥適的分割方法。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項之規定，訴請就系爭土地為裁判分割，應予准許。爰參酌兩造聲明、共有物之性質、利用現況、經濟效用及全體共有人之利益，而為系爭土地准予變價分割之判決，並按附表所示各共有人之應有部分或公同共有比例受價金之分配。

六、按分割共有物之訴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。本件分割共有物之訴，既經法院准許分割，並為全體共有人定分割方案，自應由各該土地全體共有人依應有部分或公同共有比例，分擔訴訟費用，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 19 日
臺灣嘉義地方法院朴子簡易庭
法 官 陳劭宇

以上為正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路000○0號）提出上訴狀（均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 113 年 2 月 19 日

書記官 阮玟瑄

附表：嘉義縣○○鄉○○段000○○000○○000地號

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	侯新丁之繼承人： 侯條清、侯玉珠、侯漢昇、侯秀卿、黃宏堅、潘旭昇、潘惠慈、潘惟運、陳碧柳、陳碧琴、陳思帆、陳幸姬、陳美月、陳美雅、侯易興、朱天送、賴郁庭、賴仲志	公同共有 3分之1	連帶負擔 3分之1
2	施素霞	9分之1	9分之1
3	永安宮	6分之1	6分之1
4	黃金豹	12分之1	12分之1
5	施德賢	108分之17	108分之17
6	施德忠	36分之1	36分之1
7	施德昌	36分之1	36分之1
8	施佩伶	108分之1	108分之1
9	原告陳怡潔	12分之1	12分之1

附圖：朴子地政事務所112年3月9日土地複丈成果圖(施德賢方案)