

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度岡簡字第118號

01  
02  
03 原 告 吳岳霖

04 被 告 蔡文章（即蔡猛繼承人）

05 0000000000000000  
06 蔡秋月（即蔡猛繼承人）

07 0000000000000000  
08 蔡秋香（即蔡猛繼承人）

09 0000000000000000  
10 呂常穎（即蔡猛繼承人）

11 0000000000000000  
12 0000000000000000  
13 呂蓉貞（即蔡猛繼承人）

14 0000000000000000  
15 呂常淳（即蔡猛繼承人）

16 0000000000000000  
17 蔡坤泰（即蔡猛繼承人）

18 0000000000000000  
19 蔡坤中（即蔡猛繼承人）

20 0000000000000000  
21 蔡坤安（即蔡猛繼承人）

22 0000000000000000  
23 劉蔡秀蘭（即蔡猛繼承人）

24 0000000000000000  
25 林蔡秀霞（即蔡猛繼承人）

26 0000000000000000  
27 李蔡秀玉（即蔡猛繼承人）

28 0000000000000000  
29 蔡秀治（即蔡猛繼承人）

30 0000000000000000  
31 蔡志銘（即蔡猛繼承人）

01 0000000000000000

02 蔡惠銘（即蔡猛繼承人）

03 0000000000000000

04 蔡雅真（即蔡猛繼承人）

05 0000000000000000

06 後協代天府

07 0000000000000000

08 上 一 人

09 法定代理人 謝振榮

10 被 告 黃琳雅

11 蔡偉銘（即蔡仙居繼承人）

12 0000000000000000

13 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月14日言  
14 詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 被告蔡文章、蔡秋月、蔡秋香、呂常穎、呂蓉貞、呂常淳、蔡坤  
17 泰、蔡坤中、蔡坤安、劉蔡秀蘭、林蔡秀霞、李蔡秀玉、蔡秀  
18 治、蔡志銘、蔡惠銘、蔡雅真應就被繼承人蔡猛所有坐落高雄市  
19 ○○區○○段0000地號土地之應有部分1/6辦理繼承登記。

20 兩造共有高雄市○○區○○段0000地號土地，應予變價分割，所  
21 得價金按如附表所示應有部分比例分配。

22 訴訟費用由兩造按附表所示比例分擔。

23 事實及理由

24 一、除被告蔡秋香外，其餘被告均未於最後言詞辯論期日到場，  
25 且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，  
26 由其一造辯論而為判決。

27 二、原告主張：坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系  
28 爭土地）目前由兩造按附表所示之應有部分比例維持共有，  
29 且依物之使用目的並無不能分割之情事，亦無不許分割之約  
30 定，惟兩造迄今無法就系爭土地達成分割協議，爰訴請法院  
31 予以裁判分割。又系爭土地面積僅36平方公尺，倘予原物分

01 割，各共有人分得土地面積顯然甚微，不利使用，故系爭土  
02 地之分割方法以變價分割為宜。另系爭土地之登記共有人蔡  
03 猛於起訴前死亡，被告蔡文章、蔡秋月、蔡秋香、呂常穎、  
04 呂蓉貞、呂常淳、蔡坤泰、蔡坤中、蔡坤安、劉蔡秀蘭、林  
05 蔡秀霞、李蔡秀玉、蔡秀治、蔡志銘、蔡惠銘、蔡雅真均為  
06 蔡猛之繼承人，卻未辦理繼承登記，爰一併請求前開繼承人  
07 應就蔡猛所遺系爭土地之應有部分辦理繼承登記等語。並聲  
08 明：如主文第1至2項所示。

09 三、被告答辯：

- 10 (一)、被告後協代天府、蔡偉銘以：同意分割，也同意原告之分割  
11 方案等詞置辯。  
12 (二)、被告蔡秋香以：沒有意見，請法院依法處理等詞置辯。  
13 (三)、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明  
14 或陳述。

15 四、本院之判斷：

- 16 (一)、被告蔡文章、蔡秋月、蔡秋香、呂常穎、呂蓉貞、呂常淳、  
17 蔡坤泰、蔡坤中、蔡坤安、劉蔡秀蘭、林蔡秀霞、李蔡秀  
18 玉、蔡秀治、蔡志銘、蔡惠銘、蔡雅真應就蔡猛所遺系爭土  
19 地之應有部分 $1/6$ ，辦理繼承登記：  
20 (1)、按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行  
21 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其  
22 物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處  
23 分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人  
24 死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有  
25 物。惟共有之不動產之共有人中一人死亡，他共有人請求分  
26 割共有物時，為求訴訟經濟起見，自得許原告就請求繼承登  
27 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  
28 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  
29 後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產。  
30 (2)、經查，系爭土地之登記共有人蔡猛於民國64年間死亡，而蔡  
31 猛之繼承人即被告蔡文章、蔡秋月、蔡秋香、呂常穎、呂蓉

01 貞、呂常淳、蔡坤泰、蔡坤中、蔡坤安、劉蔡秀蘭、林蔡秀  
02 霞、李蔡秀玉、蔡秀治、蔡志銘、蔡惠銘、蔡雅真，均未就  
03 蔡猛所遺系爭土地之應有部分1/6辦理繼承登記一節，有系  
04 爭土地之土地建物查詢資料、異動索引、繼承系統表、除戶  
05 謄本、戶籍謄本等件可參（見本院卷第147至152頁、第173  
06 至233頁），是此部分之事實，自可認定。而因分割不動產  
07 屬處分行為，依民法第759條之規定，非經登記不得為之，  
08 故系爭土地原共有人蔡猛既於起訴前死亡，復其繼承人即被  
09 告蔡文章、蔡秋月、蔡秋香、呂常穎、呂蓉貞、呂常淳、蔡  
10 坤泰、蔡坤中、蔡坤安、劉蔡秀蘭、林蔡秀霞、李蔡秀玉、  
11 蔡秀治、蔡志銘、蔡惠銘、蔡雅真，均未就蔡猛所遺系爭不  
12 動產之應有部分1/6辦理繼承登記，則原告請求被告蔡文  
13 章、蔡秋月、蔡秋香、呂常穎、呂蓉貞、呂常淳、蔡坤泰、  
14 蔡坤中、蔡坤安、劉蔡秀蘭、林蔡秀霞、李蔡秀玉、蔡秀  
15 治、蔡志銘、蔡惠銘、蔡雅真應先就繼承之系爭土地應有部  
16 分1/6辦理繼承登記，自屬正當，均應准許，爰判決如主文  
17 第1項所示。

18 (二)、系爭不動產應予分割，分割方法為變價分割：

19 (1)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
20 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  
21 在此限；分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有  
22 人之聲請命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別  
23 有明文。經查，原告主張系爭土地由兩造按附表所示應有部  
24 分比例維持共有，且依物之使用情形或使用目的並無不能分  
25 割之情事，已有系爭土地之土地建物查詢資料可查（見本院  
26 卷第147至148頁），並經本院向高雄市政府地政局岡山地政  
27 事務所、高雄市政府工務局確認無誤（見本院卷第291頁、  
28 第295頁），復到庭被告對此均未見爭執，其餘被告則經合  
29 法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲  
30 明或陳述，是上情應堪審認。從而，原告訴請裁判分割系爭  
31 土地，於法並無不合，應予准許。

01 (2)、其次，共有人訴請法院分割共有土地時，法院雖應斟酌當事  
02 人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等一  
03 切情狀，為公平裁量，但倘原物分割確有實行上之障礙，自  
04 得以變價分割，並將所得價金按應有部分比例分配予各共有  
05 人，如此始能將不動產發揮最高經濟上之利用價值，且符合  
06 分割共有物應澈底消滅共有關係及公平合理之旨。而查，系  
07 爭土地雖屬都市計畫用地之住宅區，有土地使用分區查詢資  
08 料可參（見本院卷第29頁），但總面積僅36平方公尺，亦有  
09 土地建物查詢資料可稽（見本院卷第147至148頁），是系爭  
10 土地倘予原物分割，顯將使土地過於細分，對於使用、交易  
11 俱屬不當。又系爭土地之分割方式，雖可採取將土地分配與  
12 某一共有人，再由該共有人找補其他共有人之方式行之，但  
13 曾到庭之被告後協代天府、蔡偉銘均同意原告之變價分割方  
14 案，被告蔡秋香則無意見，且本件至言詞辯論終結時，均未  
15 見有任何一共有人主張有承受系爭土地之意願（見本院卷第  
16 129至130頁、第313頁），是憑此亦可徵系爭土地採原物分  
17 割予某共有人，再由承受者找補之方式，同有無法實行之障  
18 礙甚明。

19 (3)、從而，本院審酌如上情況，並考量系爭土地之性質、經濟效  
20 用、兩造可能意願、利益等一切情形後，認系爭土地如採取  
21 變價分割，再將所得價金按應有部分比例分配予兩造即各共  
22 有人之方式，除可由兩造及有意願之第三人自由競價，適足  
23 反應土地市場價值外，兩造亦有機會參加競標而取得權利；  
24 復未能取得土地權利之一方，業能以競標價格而獲得拍賣中  
25 最高價金計算之金錢補償，實際上較能平衡兩造權利義務，  
26 對各共有人而言，亦屬有利，而堪認屬適當、公允之分割方  
27 法，爰判決如主文第2項所示。況民法第824條第7項已增  
28 訂：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相  
29 同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定  
30 之」，則倘兩造仍欲取得系爭土地繼續利用，或認對系爭土  
31 地有特殊情感，均得於變價程序時，行使依相同條件優先承

01 買之權利，亦不致影響兩造權利，併此敘明。

02 五、綜上所述，原告請求被告蔡文章、蔡秋月、蔡秋香、呂常  
03 穎、呂蓉貞、呂常淳、蔡坤泰、蔡坤中、蔡坤安、劉蔡秀  
04 蘭、林蔡秀霞、李蔡秀玉、蔡秀治、蔡志銘、蔡惠銘、蔡雅  
05 真應先就繼承蔡猛之系爭土地應有部分1/6，辦理繼承登  
06 記，並請求分割系爭土地，均屬有據，應予准許。本院並參  
07 酌當事人之聲明、共有物之性質、利用價值及分割後之經濟  
08 效用等一切情事，認系爭土地予以變價分割，並將所得價金  
09 按各共有人應有部分比例分配之分割方案，應為適當，爰判  
10 決如主文。

11 六、另依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，法院適用簡易程  
12 序為被告敗訴之判決時，固應依職權併為假執行之宣告，惟  
13 本判決主文第1項，係命被告為一定之意思表示，依強制執  
14 行法第130條第1項規定，本不宜於本案判決確定前為假執  
15 行。另判決主文第2項屬形成判決性質，亦不得為假執行之  
16 宣告，爰均不併為准予假執行之宣告諭知。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與  
18 判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

19 八、末按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失  
20 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民  
21 事訴訟法第80條之1定有明文。兩造係因系爭不動產之分割  
22 方式無法達成協議而涉訟，並為維護自身權益之行為，依上  
23 揭規定，訴訟費用自應由兩造依系爭土地之應有部分比例負  
24 擔始符公平，爰判決訴訟費用之分擔如主文第3項所示。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
26 岡山簡易庭 法 官 楊博欽

27 以上正本係照原本作成。

28 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  
29 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  
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

01  
02  
03

書記官 顏崇衛

附表：兩造共有高雄市○○區○○段0000地號土地之應有部分

共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
蔡文章、蔡秋月、蔡秋香、呂常穎、呂蓉貞、呂常淳、蔡坤泰、蔡坤中、蔡坤安、劉蔡秀蘭、林蔡秀霞、李蔡秀玉、蔡秀治、蔡志銘、蔡惠銘、蔡雅真 (均為蔡猛之繼承人)	共同共有1/6	連帶負擔1/6
後協代天府(管理者謝振榮)	1/6	同左
吳岳霖(原告)	1/20	同左
黃琳雅	9/20	同左
蔡偉銘	1/6	同左