臺灣臺中地方法院民事判決

112年度沙簡字第625號

原　　告　林秋娟
訴訟代理人　戴連宏律師
複代理　人　許博堯律師
　　胡玉龍

被　　告　蔡清海
　　蔡清福
　　蔡龍雄
　　蔡清淵
　　蔡清源
　　蔡美鳳
　　王順平
　　王儒新
　　王為龍
　　王煌澤
　　王清祥
　　王品學
　　王國旭
　　王智賢
　　黃榮濱
　　王士彥
　　王清彥
　　陳泰中
　　劉鎧瑜
　　吳俊欣

謝昭輝
白玉華
白德華
陳美碧
許均裕
李建毅
郭肇隆

郭肇嘉

白昀

王景懋
張顥騰
吳美容
鄭東仁
王心嫩
王心怡
蔡文欽
蕭章傑

被　　告　陳廷維即陳俞霈(即陳瓊芳之繼承人)

游招琴(即王景聰之繼承人)

王舜謙(即王景聰之繼承人)

王舜熙(即王景聰之繼承人)

王舜觀(即王景聰之繼承人)

被　　告　葉卓殷(兼葉何秋足之繼承人)

洪葉育芳(兼葉何秋足之繼承人)

葉絢博(葉何秋足兼葉東殷之繼承 人)

葉絢喜(葉何秋足兼葉東殷之繼承 人)

葉欽惠(兼葉何秋足之繼承人)

周素珍(葉何秋足兼葉富殷之繼承人)

葉威志(葉何秋足兼葉富殷之繼承 人)

葉威廷(葉何秋足兼葉富殷之繼承 人)

葉育芬(兼葉何秋足之繼承人)

葉昌殷(兼葉何秋足之繼承人)

葉宗殷(兼葉何秋足之繼承人)

000000000000000000
上11人共同
參加訴訟人　中央投資股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳樹
訴訟代理人　黃駿仁
受　告　知
訴　訟　人　吳文中
000000000000000000
　　江國正
000000000000000000
　　余德輝
　　華泰商業銀行股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　賴昭銑
上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年2月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、附表一「共有人即被繼承人及其應有部分欄」所示各該被繼承人所有坐落臺中市○○區○○段○000○000地號土地（面積依序為89平方公尺、108平方公尺）之應有部分，各該被繼承人之繼承人即附表一「對應本件被告欄」所示之被告，應就各該被繼承人之前開應有部分辦理繼承登記。

二、原告及附表二「848應有部分欄」具有應有部分者所示之被告（併見附表二「備註欄」所示）共有坐落臺中市○○區○○段○000地號土地（面積89平方公尺）應予變價分割，所得價金由其等按附表二「848應有部分欄」所示之比例分配。

三、原告及附表二「849應有部分欄」具有應有部分者所示之被告（併見附表二「備註欄」所示）共有坐落臺中市○○區○

◯段◯000地號土地（面積108平方公尺）應予變價分割，所得價金由其等按附表二「849應有部分欄」所示之比例分配。

四、訴訟費用，由原告及附表二所示之被告分別按附表二「848應有部分欄」、「849應有部分欄」所示之比例負擔或連帶負擔（即公同共有之被告部分，應連帶負擔）。

事實及理由

甲、程序方面：除被告蔡清海、劉鎧瑜外，其餘被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、系爭二筆土地分別為兼括原告在內（原告就系爭二筆土地之應有部分，即如附表二之欄位所示）之附表二所示之共有人所共有【系爭第848、849地號土地之共有人及其應有部分，依序各如附表二「848應有部分欄」、「849應有部分欄」具有應有部分者之共有人（即附表二「共有人姓名欄」、「備註欄」所示之人）】。另系爭二筆土地之部分共有人已死亡部分（即附表二「共有人即被繼承人及其應有部分欄」所示之被繼承人），此部分該等被繼承人之繼承人（即附表二「對應本件被告欄」所示之被告），因繼承取得該等被繼承人之應有部分，且均未辦理繼承登記，故原告訴請該等繼承人即被告應辦理繼承登記。並聲明：如主文第一項所示。

二、又系爭二筆土地並無物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦無訂有不分割之期限，且系爭二筆土地之共有人人數眾多，原告無法與其他共有人達成分割之協議，自得訴請裁判分割系爭二筆土地。又就分割方法，系爭二筆土地均為住宅區，屬可供建築使用之土地，惟系爭二筆土地面積甚小，共有人數眾多，地形呈狹長型，共有人均無分得土地之實益，自難採原物分割。是系爭二筆土地應各採變價分割之分割方

法為適當。為此，原告依民法第823條、824條之規定，本於系爭二筆土地共有人之地位，訴請裁判分割系爭二筆土地。並聲明：如主文第二、三項所示。

貳、被告方面：

一、被告蕭章傑係以：本件同意分割，並採變價分割方法。

二、被告蔡清海係以：本件土地上有建築物，該建物到現在已經有75年了，要保留建物，反對變價分割，應照其持有的持分分割土地給伊。原告的持分是最近才買的，原告應該買伊的持分，或者由伊買原告的持分。

三、被告劉鎧瑜係以：本件系爭二筆土地，其持有大部分的持分，本件同意分割，但主張以原物分割分歸給伊一人單獨所有，伊再以金錢補償給其餘共有人。

四、被告葉卓殷等11人之參加人則以：系爭土地如變價分割，對經濟效用及全體共有人利益並無助益，且抵押債務人分配之價額非常少，不足以清償優先債權，影響抵押物之交換價值，對抵押債權人及債務人皆屬不利，不宜變價分割等語。

五、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

參、法院之判斷：

一、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；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，以裁判分割之，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。又分割共有物既對物之權利有所變動，即屬處分行為之一種，凡因繼承於登記前已取得不動產物權者，其取得雖受法律之保護，不以其未經繼承登記而否認其權利，但繼承人如欲分割其因繼承而取得公同共有之遺產，因屬於處分行為，依民法第759條規定，自非先經繼承登記，不得為之，且為訴訟經濟計，當事人一訴請求辦理繼承登記後再為分割，並無不可（69年台上字第1012號民事裁判意旨參照）。

經查，系爭二筆土地分別為兼括原告在內（原告就系爭三筆土地之應有部分，即如附表二之林秋娟欄位所示）之附表二所示之共有人所共有【系爭第548、849地號土地之共有人及其應有部分，依序各如附表二「848應有部分欄」、「849應有部分欄」具有應有部分者之共有人（即附表二「共有人姓名欄」、「備註欄」所示之人）】；另系爭二筆土地之部分共有人已死亡部分（即附表二「共有人即被繼承人及其應有部分欄」所示之被繼承人），此部分該等被繼承人之繼承人（即附表二「對應本件被告欄」所示之被告），因繼承取得該等被繼承人之應有部分，且均未辦理繼承登記等情，有系爭二筆土地之土地登記謄本、地籍圖謄本及前開被繼承人及其繼承人之繼承系統表及戶籍謄本等件在卷可按，且衡諸系爭二筆土地之各筆土地共有人人數均屬眾多，除部分被告未曾到庭或具狀對於本件分割方法表示意見外，並佐以到場被告蔡清海、劉鎧瑜對於應否分割及分割方法歧異之意見等情以觀，堪認兩造無法達成系爭二筆土地之協議，且系爭二筆土地並無依法不能分割或因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割期限之情事，依前開規定，原告基於系爭二筆土地共有人之地位提起本件訴訟，訴請裁判分割系爭二筆土地，並以一訴請求：附表一「共有人即被繼承人及其應有部分欄」所示各該被繼承人分別就系爭二筆土地之應有部分，各該被繼承人之繼承人即附表一「對應本件被告欄」所示之被告，應就各該被繼承人之前開應有部分辦理繼承登記（並詳如附表二就該等被告部分之「備註欄」所示內容），為屬有據，應予准許，爰判決如主文第一項所示。

二、裁判分割共有物，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、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。二、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。為民法第824條第1至4項所明定。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號民事裁判要旨參照）。經查：

㈠系爭二筆土地之共有人人數眾多，系爭二筆土地即：系爭848、849地號土地之面積依序為89平方公尺、108平方公尺），有如前述。又系爭二筆土地均為住宅區，屬可供建築使用之土地，且土地上有未辦理保存登記建物一棟，此觀卷附系爭二筆土地之土地登記謄本、地籍圖謄本、台中市大甲區都市計畫土地使用分區證明書及現況照片即明。系爭二筆土地相鄰，地形為狹長之長方形，面積狹小，坐落其上之未辦理保存登記建物破損無人居住，且共有人眾多，若採原物分割，依各共有人應有部分細分結果，恐有畸零地、袋地產生，分配地形亦難期方正，徒增彼此法律關係之複雜性，不僅難以為有效之經濟使用，更將使土地整體價值驟減，嚴重影響各共有人之權益，明顯不利於共有人。

㈡承上，系爭二筆土地倘均各採變價分割方法，衡諸將來以公開拍賣競價之方式變價分割，除可澈底消滅共有狀態並避免原物分割之上開缺點外，由買家競相出價，願以較行情為高之價格公開競價買受系爭土地以為整體使用，若共有人有意買受系爭二筆土地全部為整體利用，亦可兼顧保障各共有人之優先承買權利並保持系爭二筆土地之價值，當使每位共有人共同獲利、對系爭二筆土地之共有人全體較為公平，亦對系爭二筆土地整體之經濟效用及未來利用較為有利。反之，本件倘將系爭二筆土地分割而由其中一位共有人單獨所有，因原物分割而須予金錢補償，參諸民法第824條之1第3項、第4項之規定（即依民法第824條第3項之分割方法，就該等

不動產分割而應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權，且該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記）及本件甚多之共有人即被告均未到庭之情形（金錢補償義務人即因原物分割而取得系爭二筆土地所有權之人《下稱「A所有人」》，日後顯難將該補償之金錢現實交付予公同共有人全體，而須另將該等金錢以提存於法院方式清償之），顯見採取此種分割方法日後所衍生之交易費用（或稱交易成本）甚高【即其餘人數眾多之被告均須為法定抵押權登記（此部分將使行政機關即地政機關因執行此種裁判分割而產生相當之制度性費用）外，且依前所述，「A所有人」將該等金錢予以提存清償（民法第326條、第327條規定參照）後，勢須另以該等法定抵押權人為被告而提起塗銷抵押權登記之訴訟（此部分自「A所有人」之角度言，將再一次耗費訴訟成本；自司法資源之角度言，司法機關亦因處理該等訴訟案件而另產生相當之制度性費用），顯見採取此種原物分割之裁判分割方法執行成本，實屬甚高】，並非公平、妥適之分割方法。

㈢綜上所述，本院審酌系爭二筆土地之現況、性質及分割後之經濟效益、未來之利用及各共有人之公平、意願等情，認為就系爭二筆土地均應各採變價分割之分割方法，所得價金並按系爭土地共有人之應有部分比例分配，應屬公平、妥適之分割方法，爰判決如主文第二、三項所示。

肆、因共有物分割事件涉訟，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。本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故由被告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用應由兩造依其等就系爭土地原來之應有部分比例負擔【即各依附表二「848應有部分欄」、「849應有部分欄」所示之比例負擔；又其中被繼承人陳瓊芳、王景聰之繼承人為本件被告部分，就其等應負擔之訴訟費用部

分，應各在公同共有範圍以內連帶負擔各該訴訟費用】，較為公允，爰諭知如主文第四項所示。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與本判決結果不生影響，自無逐一論述之必要，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　22　　日

沙鹿簡易庭　法　官　何世全

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）；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　　3　　月　　22　　日

書記官　許采婕

附表一：系爭二筆土地應辦理繼承登記之被告

地號	共有人即被繼承人及其應有部分	
848	陳瓊芳 7/1280	王景聰 1/96
849	陳瓊芳 7/1280	
	上列被繼承人之繼承人即下列被告，就上列被繼承人之前開應有部分，各應辦理繼承登記	
對應本件被告	上列陳瓊芳之繼承人即被告陳廷維（原名陳俞霈）1人。	上列王景聰之繼承人即被告游昭琴、王舜謙、王舜熙、王舜觀等4人

附表二：系爭二筆土地共有人及其應有部分明細表

（附表二之被告編號，係對應本院113年2月20日言詞辯論期日報到單之被告編號；又被告姓名相同者，係指同一人）

被告編號	共有人姓名	848應有部分	849應有部分	備 註
原告	林秋娟	3/1280	3/1280	即本件原告。 原告收購848地號土地後之最新應有部分為611/3840。 原告收購849地號土地後之最新應有部分為1/160。
18	蔡清海	27/46080	27/46080	
19	蔡清福	135/184320	135/184320	
20	蔡龍雄	27/46080	27/46080	
21	蔡清淵	135/184320	135/184320	
22	蔡清源	135/184320	135/184320	
23	蔡美鳳	135/184320	135/184320	
如備註欄	陳瓊芳	7/1280	7/1280	被繼承人陳瓊芳於民國99年10月17日死亡，其第一順位繼承人均拋棄繼承，代位繼承人陳信安及第二順位繼承人除被告陳廷維（原名陳俞霈）外，均拋棄繼承，故僅由被告編號1陳廷維（原名陳俞霈）1人就左列應有部分辦理繼承登記。
24	王順平	1/144		左列共有人之應有部分均已出售給原告林秋娟
25	王儒新	1/288		
26	王為龍	1/288		
27	王煌澤	1/72		
28	王清祥	1/216		
29	王品學	1/288		
30	王國旭	1/288		
31	王智賢	1/144		
32	黃榮濱	1/144		
33	王士彥	1/48		
34	王清彥	1/48		
35	陳泰中	3645/576000		
36	劉鎧瑜	4611/5760	5571/5760	
37	吳俊欣	1620/576000		左列848地號、849地號土地共有人之應有部分均已出售給原告林秋娟
38	謝昭輝	189/134400		
39	白玉華	2/1792	2/1792	

40	白德華	1/1792	1/1792	
41	陳美碧	1/216		
42	許均裕	1/144		
43	李建毅	9/12800		
44	郭肇隆	18/12800		左列848地號、849地號土地共有人之應有部分均已出售給原告林秋娟
45	郭肇嘉	18/12800		
46	白昀	1/1792	1/1792	
如備註欄	王景聰	1/96		被繼承人王景聰已於民國111年9月16日死亡，由其繼承人即被告編號2游昭琴、被告編號3王舜謙、被告編號4王舜熙、被告編號5王舜觀等4人就左列應有部分維持公同共有。
47	王景懋	1/96		
48	張顥騰	3/1792	3/1792	左列848地號、849地號土地共有人之應有部分均已出售給原告林秋娟
49	吳美容	1/216		
50	鄭東仁	1/72		
51	王心嬓	1/96		
52	王心怡	1/96		
53	蔡文欽	27/46080	27/46080	
45	蕭章傑	3/1280	3/1280	
7	葉卓殷		公同共有9/5760	即原共有人葉何秋足（已於民國99年7月22日死亡）之全體繼承人，已於民國112年1月17日辦理繼承登記完畢。
16	葉昌殷			
17	葉宗殷			
8	洪葉育芳			
11	葉欽惠			
15	葉育芬			
13	葉威志			
12	周素珍			
14	葉威廷			
9	葉絢博			
10	葉絢喜			
7	葉卓殷		9/5760	
9	葉絢博		9/11520	即原共有人葉東殷（已於民國102年3月8日死亡）全體之繼承人，已於112年1月18日辦理分割繼承登記完畢，原共有人葉東殷之應有部分9/5
10	葉絢喜		9/11520	

				760，由被告葉絢博、葉絢喜分割繼承，各2分之1。
13	葉威志		9/5760	原共有人葉富殷已於民國111年8月6日死亡，其應有部分已由被告葉威志於112年1月18日辦理分割繼承登記完畢。
16	葉昌殷		9/5760	
17	葉宗殷		9/5760	
8	洪葉育芳		9/5760	
11	葉欽惠		9/5760	
15	葉育芬		9/5760	