

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第3067號

原告 張維珍(即張庭衛、張吉雯、劉利麗之信託受託人)

訴訟代理人 許博堯律師

複代理人 陳玲君律師

被告 潘其清(即廖以池之繼承人)

潘良裕(即廖以池之繼承人)

潘良星(即廖以池之繼承人)

潘良福(即廖以池之繼承人)

潘琇梅(即廖以池之繼承人)

潘蘭(即廖以池之繼承人)

潘玉珍(即廖以池之繼承人)

廖天民(即廖以池之繼承人)

廖天鐘(即廖以池之繼承人)

廖天忠(即廖以池之繼承人)

廖文國(即廖以池之繼承人)

廖淑芬(即廖以池之繼承人)

|    |                    |
|----|--------------------|
| 01 | 黃桂枝（即廖以池之繼承人）      |
| 02 | 0000000000000000   |
| 03 | 黃來福（即廖以池之繼承人）      |
| 04 | 0000000000000000   |
| 05 | 0000000000000000   |
| 06 | 0000000000000000   |
| 07 | 黃碧端（即廖以池之繼承人）      |
| 08 | 0000000000000000   |
| 09 | 0000000000000000   |
| 10 | 邱廖秀菊（即廖以池之繼承人）     |
| 11 | 0000000000000000   |
| 12 | 溫彩霞（即廖以池之繼承人）      |
| 13 | 0000000000000000   |
| 14 | 溫介清（即廖以池之繼承人）      |
| 15 | 0000000000000000   |
| 16 | 溫育彰（即廖以池之繼承人）      |
| 17 | 0000000000000000   |
| 18 | 溫雅玲（即廖以池之繼承人）      |
| 19 | 0000000000000000   |
| 20 | 溫漢均（即廖以池之繼承人）      |
| 21 | 0000000000000000   |
| 22 | 0000000000000000   |
| 23 | 溫士佶（即廖以池之繼承人）      |
| 24 | 0000000000000000   |
| 25 | 溫士禎（即廖以池之繼承人）      |
| 26 | 0000000000000000   |
| 27 | 溫彩圓（即廖以池之繼承人）      |
| 28 | 0000000000000000   |
| 29 | 黃佩昇（即黃廖秀鸞即廖以池之繼承人） |
| 30 | 0000000000000000   |
| 31 | 黃佩頓（即黃廖秀鸞即廖以池之繼承人） |

|    |                  |                    |
|----|------------------|--------------------|
| 01 | 0000000000000000 |                    |
| 02 |                  | 黃佩任（即黃廖秀鸞即廖以池之繼承人） |
| 03 | 0000000000000000 |                    |
| 04 |                  | 廖天溪（即廖以池之繼承人）      |
| 05 | 0000000000000000 |                    |
| 06 |                  | 廖天聰（即廖以池之繼承人）      |
| 07 | 0000000000000000 |                    |
| 08 |                  | 廖雪霞（即廖以池之繼承人）      |
| 09 | 0000000000000000 |                    |
| 10 |                  | 廖游碧娥（即廖以池之繼承人）     |
| 11 | 0000000000000000 |                    |
| 12 |                  | 廖婉菁（即廖以池之繼承人）      |
| 13 | 0000000000000000 |                    |
| 14 |                  | 廖明毅（即廖以池之繼承人）      |
| 15 | 0000000000000000 |                    |
| 16 |                  | 廖婉如（即廖以池之繼承人）      |
| 17 | 0000000000000000 |                    |
| 18 |                  | 廖天郵（即廖以池之繼承人）      |
| 19 | 0000000000000000 |                    |
| 20 |                  | 廖天印（即廖以池之繼承人）      |
| 21 | 0000000000000000 |                    |
| 22 |                  | 廖天楷（即廖以池之繼承人）      |
| 23 | 0000000000000000 |                    |
| 24 |                  | 廖惠珍（即廖以池之繼承人）      |
| 25 | 0000000000000000 |                    |
| 26 |                  | 朱廖秀嘉（即廖以池之繼承人）     |
| 27 | 0000000000000000 |                    |
| 28 |                  | 廖秀真（即廖以池之繼承人）      |
| 29 | 0000000000000000 |                    |
| 30 |                  | 方百合（即廖以池之繼承人）      |
| 31 | 0000000000000000 |                    |

01 方美玉（即廖以池之繼承人）  
02 0000000000000000  
03 方俊富（即廖以池之繼承人）  
04 0000000000000000  
05 方明富（即廖以池之繼承人）  
06 0000000000000000  
07 賴金通（即廖以池之繼承人）  
08 0000000000000000  
09 指定送達處所：臺中市○○區○○○路  
10 00巷0號  
11 賴俊宏（即廖以池之繼承人）  
12 0000000000000000  
13 賴怡君（即廖以池之繼承人）  
14 0000000000000000  
15 兼上2人共同  
16 訴訟代理人 謝玉蓮（即廖以池之繼承人）  
17 0000000000000000  
18 賴詩婷（即廖以池之繼承人）  
19 0000000000000000  
20 賴榮助（即廖以池之繼承人）  
21 0000000000000000  
22 賴翠娥（即廖以池之繼承人）  
23 0000000000000000  
24 賴翠瑕（即廖以池之繼承人）  
25 0000000000000000  
26 賴賢通（即廖以池之繼承人）  
27 0000000000000000  
28 0000000000000000  
29 袁清薇（即廖以池之繼承人）  
30 0000000000000000  
31 袁芬微（即廖以池之繼承人）

01 0000000000000000  
02 袁惠兒（即廖以池之繼承人）  
03 0000000000000000  
04 袁宏隆（即廖以池之繼承人）  
05 0000000000000000  
06 上列4人共同  
07 訴訟代理人 路世安  
08 被 告 賴曾錦珠（即廖以池之繼承人）  
09 0000000000000000  
10 兼上1人輔  
11 助人 賴世蒼（即廖以池之繼承人）  
12 0000000000000000  
13 賴玉菁（即廖以池之繼承人）  
14 0000000000000000  
15 賴玉英（即廖以池之繼承人）  
16 0000000000000000  
17 賴玉蓉（即廖以池之繼承人）  
18 0000000000000000  
19 賴主明（即廖以池之繼承人）  
20 0000000000000000  
21 李佳談（即廖以池之繼承人）  
22 0000000000000000  
23 袁蔡玉梅（即廖以池之繼承人）  
24 0000000000000000  
25 袁俊隆（即廖以池之繼承人）  
26 0000000000000000  
27 袁俊誠（即廖以池之繼承人）  
28 0000000000000000  
29 袁進龍（即廖以池之繼承人）  
30 0000000000000000  
31 賴袁咏之遺產管理人 紀桂銓律師

01 0000000000000000

02 廖茲斌

03 廖聖傑

04 廖茲祥

05 0000000000000000

06 賴絹

07 被 告 黃來成（即廖以池之繼承人）

08 0000000000000000

09 廖天珍

10 0000000000000000

11 廖天生

12 廖秀純（即廖以池之繼承人）

13 0000000000000000

14 曾鳳嬌

15 陳素蘭

16 廖祿祐

17 廖天佑

18 廖光華

19 廖天坤

20 廖柏翔

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 上列11人共同

24 訴訟代理人 劉亭均律師

25 被 告 廖瑞峰

26 廖天威

27 0000000000000000

28 葉奇欣

29 0000000000000000

30 廖村明

31 0000000000000000

01 0000000000000000  
02 鐘梓文  
03 廖連邦  
04 0000000000000000  
05 廖郭貴花  
06 顏仁德  
07 廖愛甘  
08 0000000000000000  
09 王鏡熒  
10 陳美雲  
11 陳慧如  
12 陸蓮生  
13 0000000000000000  
14 陸紹翔  
15 陸芷茵  
16 廖椿成  
17 廖桂敏  
18 蕭如玲  
19 陳俞汎  
20 陳詩淳  
21 張御仁  
22 富泰臻建設有限公司  
23 0000000000000000  
24 上 一 人  
25 法定代理人 張珮綺  
26 被 告 趙冠珽  
27 0000000000000000  
28 吳宗諭  
29 盧克明  
30 0000000000000000  
31 李奕萱

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 被 告 賴美萱（即張阿菊之繼承人）

05 0000000000000000

06 賴春玉（即張阿菊之繼承人）

07 0000000000000000

08 賴春蘭（即張阿菊之繼承人）

09 0000000000000000

10 被 告 秦淑珠

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 上列8人共同

15 訴訟代理人 詹志宏律師

16 被 告 洪久雄（即賴愛即廖以池之繼承人）

17 0000000000000000

18 洪瑞釗（即賴愛即廖以池之繼承人）

19 0000000000000000

20 洪睿盛（原名：洪春陸）（即賴愛即廖以池之繼承  
21 人）

22 0000000000000000

23 洪瓊霏（即賴愛即廖以池之繼承人）

24 0000000000000000

25 洪榮彬（即賴愛即廖以池之繼承人）

26 0000000000000000

27 洪耀明（即賴愛即廖以池之繼承人）

28 0000000000000000

29 被 告 李承澍

30 林瑪莉

31 受告知人 張庭衛

張吉雯

劉利麗

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年10月21日  
言詞辯論終結，判決如下：

### 主 文

被告潘其清、潘良福、潘琇梅、潘蘭、潘玉珍、潘良裕、潘良  
星、廖天民、廖文國、廖天忠、廖淑芬、廖天鐘、黃桂枝、黃來  
福、黃來成、黃碧端、廖秀純、邱廖秀菊、溫彩霞、溫介清、溫  
育彰、溫漢均、溫雅玲、溫士佶、溫彩圓、溫士禎、黃佩昇、黃  
佩頓、黃佩任、廖天溪、廖天聰、廖雪霞、廖游碧娥、廖婉菁、  
廖明毅、廖婉如、廖天郵、廖天印、廖惠珍、廖天楷、朱廖秀  
嘉、廖秀真、方百合、方美玉、方俊富、方明富、賴金通、洪久  
雄、洪睿盛、洪瓊霏、洪榮彬、洪耀明、洪瑞釧、謝玉蓮、賴俊  
宏、賴怡君、賴詩婷、賴榮助、賴翠娥、賴翠瑕、賴賢通、袁清  
薇、袁芬微、袁惠兒、袁宏隆、賴曾錦珠、賴世蒼、賴玉菁、賴  
玉英、賴玉蓉、賴主明、李佳談、袁蔡玉梅、袁俊隆、袁進龍、  
袁俊誠、賴袁咏之遺產管理人紀桂銓律師應就被繼承人廖以池所  
遺如附表所示土地應有部分比例八百四十分之二十四之土地所有  
權辦理繼承登記。

兩造共有如附表所示之土地准予變價分割，所得價金依附表一所  
示應有部分比例分配各共有人。

訴訟費用由兩造依附表一所示訴訟費用負擔比例負擔。

### 事實及理由

#### 壹、程序事項：

一、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴  
訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之  
當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人  
得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟；訴狀送達後，原告不  
得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在  
此限：…五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其

01 原非當事人之人為當事人者，民事訴訟法第254條第1項、第  
02 255條第1項第5款分別定有明文。原告起訴後，被告王芬  
03 英、王玟女、王鏡湖、王景禾、王景南、林紋靖、林孝哲、  
04 林福生、黃廖寶蓮、廖椿洪、李秀娥、廖松賢、廖笠涵、廖  
05 椿煜、廖椿裕、廖琦瑛、嚴秀娥、林紘溢(下稱被告王芬英  
06 等18人)於民國113年12月30日將其坐落臺中市○○區○○段  
07 0000地號土地(下稱系爭土地)應有部分出賣予被告林瑪莉，  
08 並於114年1月22日辦畢登記，被告林瑪莉於114年8月12日具  
09 狀向本院聲請承當訴訟；原共有人陳慧麗於113年7月16日將  
10 其應有部分贈與給被告李承澍，經被告李承澍聲請承當訴  
11 訟；原共有人廖林容、廖祿塏、廖祿綬、廖祿弘、廖祿旭、  
12 廖淑媛、廖祿年、廖祿民、廖祿順、廖天樞、蘇國墉、蘇國  
13 津、蘇麗娥、許家誠、廖天舜、廖天儀、王玉採、廖祿鵬、  
14 廖祿程、廖麗貞、廖天佑、廖天啟、廖淑娟、廖天鏗、廖天  
15 煜、黃廖淑美、廖淑慧、廖天勳、苑雅蕊、廖鉅雨、廖淑  
16 玲、呂建東、呂建昌、曾祖寬、曾詠筠、曾璿邗、呂玲惠、  
17 呂朱秀月、呂建明、李呂鈴媛、呂佳陵、呂玫青、呂怡青、  
18 呂佩錦、呂金亮、呂源福、呂玉美、黃益祥、黃益堂、廖黃  
19 貴美、黃金英、黃駕英、吳黃銘美、黃淑梅、廖瓊鳳於111  
20 年10月18日將其等應有部分出售予富泰臻建設有限公司；原  
21 共有人劉文哲、劉岩綸即劉文園、劉名妮於113年5月16日出  
22 賣其等應有部分予富泰臻建設有限公司，經富泰臻建設有限  
23 公司向本院聲明承當訴訟，依上揭規定，原共有人及承當訴  
24 訟人所為，與法相符，應予准許。

25 二、原共有人廖以池之繼承人賴袁喼於112年9月11日經本院司法  
26 事務官以112年度司繼字第3033號裁定選任紀桂銓律師為其  
27 遺產管理人(見本院卷(三)第271頁)，原告撤回原被告賴袁  
28 喼，追加紀桂銓律師為被告(見本院卷(三)第269頁)，依上揭  
29 規定，應予准許。

30 三、原共有人廖以池之繼承人廖賴對因未辦理戶籍登記，且行方  
31 不明，無法查明其是否已死亡，經被告富泰臻建設有限公司

01 向本院家事法庭聲請對廖賴對為死亡宣告，經本院家事法庭  
02 於114年9月15日以114年亡字第53號確定裁定宣告廖賴對於4  
03 5年10月1日下午12時死亡，則廖賴對之繼承人得依法繼承其  
04 遺產(見本院卷(七)第249頁至第251頁)。

05 四、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依  
06 法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至  
07 第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為  
08 承受之聲明，民事訴訟法第168條及第172條分別定有明文。  
09 此規定依同法第436條第2項，於簡易訴訟程序亦有適用。本  
10 件原告起訴後，原共有人廖以池之繼承人賴愛於114年5月31  
11 日死亡，其繼承人應為被告洪久雄、洪睿盛、洪瓊霏、洪榮  
12 彬、洪耀明、洪瑞釧等6人有被繼承人賴愛之繼承系統表、  
13 除戶謄本、戶籍謄本附卷可稽。原告聲明由被告洪久雄、洪  
14 睿盛、洪瓊霏、洪榮彬、洪耀明、洪瑞釧承受本件訴訟，有  
15 原告分別於114年7月3日民事承受訴訟暨更正聲明狀在卷可  
16 按(見本院卷(七)第61頁)，經核與法相符，應由被告洪久雄、  
17 洪睿盛、洪瓊霏、洪榮彬、洪耀明、洪瑞釧續行訴訟。

18 五、受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。受託人因信託  
19 財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，  
20 仍屬信託財產，信託法第9條第1、2項分別定有明文。原  
21 告、被告張吉雯、劉利麗同於114年4月15日將其等應有部分  
22 信託登記予受託人張維珍並辦畢登記，則張維珍方有實施本  
23 件訴訟之權能，而張庭衛本為原告，張吉雯、劉利麗本為被  
24 告，因訴訟係有對立性性質，則信託給同一人而分別以受託  
25 人名義分列兩造進行訴訟，顯有矛盾。原告於114年8月12日  
26 具狀撤回對被告張吉雯、劉利麗(均為受託人張維珍名義)之  
27 訴(見本院卷(七)第185頁至第189頁)，應予准許。

28 六、被告黃來福雖於113年1月22日將其前繼承而得之應有部分贈  
29 與給其配偶秦淑珠，並辦畢移轉登記，惟被告黃來福仍為原  
30 共有人廖以池之繼承人，而廖以池之繼承人迄未辦理繼承登  
31 記，是被告黃來福仍為本件當事人。

七、被告除黃來成、廖天珍、廖天生、廖秀純、廖天坤、曾鳳嬌、陳素蘭、廖天佑、廖祿祐、廖光華、廖柏翔外，其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款情形，爰依原告之聲請，一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)兩造共有系爭土地經年，原告之信託人張庭衛、張吉雯、劉利麗於110年1月14日經買賣各取得應有部分比例56/8400、271/8400、17/8400之所有權，嗣張庭衛、張吉雯、劉利麗於114年4月15日將其等應有部分信託登記予受託人張維珍並辦畢登記，兩造並無因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限等情形，且未能達成分割之協議。

(二)系爭土地現況如下：

1.系爭土地屬臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫範圍，使用分區為第三之二種住宅區(非農地，見本院卷(二)第331頁、第339頁)，位於臺中市西屯區上安路支線巷弄中，該巷弄屬於既成巷道，南側臨路寬約4.5公尺，南北向縱深約22.2公尺，呈長方形地形，使用現況為土地上有數棟未辦保存登記之老舊平房及鐵皮屋頂建物(無懸掛門牌)，現由被告廖天民、廖天佑、陳素蘭居住使用中，因太過老舊，屬老舊瀕危建物，隨時面臨倒塌之危險，無保留之必要，應為更具有利益之利用，其餘空地為狹窄巷道。

2.原告所有系爭土地應有部分比例為344/8400(張庭衛、張吉雯、劉利麗)，惟系爭土地面積僅107平方公尺，而依原告應有部分比例換算面積約為4.38平方公尺，該土地太過狹小，對外僅南側可對外交通聯絡，原告如以原物請求分割，則未來各共有人大部分取得零星土地尚不足1平方公尺，且共有人眾多，被告有190餘人(含共有人廖以池之繼承人77人)，亦無法實物分割，兩造均無法整體利用該土地。是原告請求變價分割系爭土地，並依系爭土地兩造原應有部分比例取得價金。

01 (三)原告請求下列繼承人即被告因怠於辦理被繼承人所遺系爭土  
02 地應有部分繼承登記，故應辦理繼承登記事宜：

03 1.原共有人廖以池之繼承人賴愛於於114年5月31日死亡，其繼  
04 承人應為被告洪久雄、洪睿盛、洪瓊霏、洪榮彬、洪耀明、  
05 洪睿釗等6人，而賴愛繼承廖以池之應有部分應由上開6位繼  
06 承人繼承。

07 2.原共有人廖以池於21年4月13日死亡，其繼承人為被告潘其  
08 清、潘良福、潘琇梅、潘蘭、潘玉珍、潘良裕、潘良星、廖  
09 天民、廖文國、廖天忠、廖淑芬、廖天鐘、黃桂枝、黃來  
10 福、黃來成、黃碧端、廖秀純、邱廖秀菊、溫彩霞、溫介  
11 清、溫育彰、溫漢均、溫雅玲、溫士佶、溫彩圓、溫士禎、  
12 黃佩昇、黃佩頓、黃佩任(上3人為黃廖秀鸞之繼承人)、廖  
13 天溪、廖天聰、廖雪霞、廖游碧娥、廖婉菁、廖明毅、廖婉  
14 如、廖天郵、廖天印、廖惠珍、廖天楷、朱廖秀嘉、廖秀  
15 真、方百合、方美玉、方俊富、方明富、賴金通、洪久雄、  
16 洪睿盛、洪瓊霏、洪榮彬、洪耀明、洪瑞釗、謝玉蓮、賴俊  
17 宏、賴怡君、賴詩婷、賴榮助、賴翠娥、賴翠瑕、賴賢通、  
18 袁清薇、袁芬微、袁惠兒、袁宏隆、賴曾錦珠、賴世蒼、賴  
19 玉菁、賴玉英、賴玉蓉、賴主明、李佳談、袁蔡玉梅、袁俊  
20 隆、袁進龍、袁俊誠、賴袁咏之遺產管理人紀桂銓律師等人  
21 (下稱潘其清等77人)應就被繼承人廖以池所遺系爭土地應有  
22 部分比例24/840辦理繼承登記。

23 (四)並聲明：1.被告潘其清等77人應就被繼承人所遺系爭土地應  
24 有部分比例24/840土地所有權辦理繼承登記。2.系爭土地准  
25 予變價分割，所得價金依附表所示應有部分比例分配。

26 二、被告部分：

27 (一)被告廖天珍、廖天生、廖秀純、廖天坤、黃來成、曾鳳嬌、  
28 陳素蘭、廖祿祐、廖光華、廖柏翔、趙冠珽均以：屋況良好  
29 現有人居住，否認原告所提變價分割方案，應將系爭土地以  
30 原物分割方式分歸上開11人維持分別共有，而以本院囑託正  
31 心不動產估價師聯合事務所(下稱正心事務所)鑑定之價格為

01 基礎，找補其他共有人；另外分割方式為上開被告亦同意與  
02 其他共有人維持分別共有之關係等語。並聲明：原告之訴駁  
03 回。

04 (二)賴袁咏之遺產管理人紀桂銓律師則以：同意變價分割，而賴  
05 袁咏係被繼承人廖賴對之第一順位繼承人，應與被告廖以瑛  
06 等4人共同分配繼承廖以池之遺產(應繼分各為1/5)，並各自  
07 分別繼承廖黃碧娥、廖陳秋櫻之遺產等語。並聲明：同意變  
08 價分割。

09 (三)被告廖連邦、鐘梓文、廖郭貴花、廖村明、顏仁德則以：同  
10 意原告所提變價分割方案，並請求法院拍賣為宜，價金分配  
11 給各共有人。並聲明：同意變價分割。

12 (四)被告張御仁、秦淑珠、賴絹、廖聖傑、廖茲斌、廖茲祥、賴  
13 美萱、賴春玉、賴春蘭則以：上開被告所有系爭土地應有部  
14 分為4271/8400，而被告廖天珍等16人(後減少為11人)應有  
15 部分比例為0000000/0000000，依多數決原則，應以原告所  
16 提變價分割為本件分割方案等語。並聲明：同意變價分割。

17 (五)被告賴賢通、廖瑞峰、李奕萱、林瑪莉、盧克明、吳宗諭、  
18 葉奇欣、黃天成、廖天佑雖未於最後言詞辯論程序到場，惟  
19 據其前具狀答辯以：同意原告所提之變價分割方式，以價金  
20 分配共有人等語。並聲明：同意變價分割。

21 (六)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明  
22 或陳述。

### 23 三、本院之判斷：

24 (一)原告主張附表所示之系爭土地為兩造所共有，應有部分如原  
25 告於114年5月6日申請之系爭土地登記第一類謄本內所載，  
26 且無因物之使用目的不能分割或訂有不分割期限等情形，業  
27 據原告提出土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、土地異動索  
28 引為證，且為被告所不爭執，自堪信原告此部分之主張為真  
29 實。

30 (二)被告賴袁咏之遺產管理人紀桂銓律師於114年3月26日具狀答  
31 辯，姑先不論本院採取何種分割方式，其民事答辯二狀聲明

第2項載明：系爭土地變價分割後，變價價金由各共有人按「持分比例」（即各共有人按各自分別繼承自廖以池、廖黃碧娥、廖陳秋櫻之遺產的應繼分）分配等語（見本院卷(六)第257頁）。本院認1.上開被繼承人除廖以池之繼承人迄未辦理繼承登記外，廖黃碧娥於106年7月7日死亡，其繼承人為廖松賢、廖笠涵、廖椿洪、黃廖寶蓮等4人，且該4人將其繼承而來之應有部分已於114年1月22日出售予被告林瑪莉；廖陳秋櫻於109年10月19日死亡，其繼承人為廖椿成、廖桂敏、劉文哲、劉岩綸即劉文園、劉名妮等5人（見本院卷(一)第45頁），而劉文哲、劉岩綸即劉文園、劉名妮業已與其他繼承人辦畢分割繼承登記且將其等應有部分於113年5月16日售予富泰臻建設有限公司，現系爭土地共有人僅有廖椿成、廖桂敏（應有部分比例各有1/819，見本院卷(六)第607頁）。2.廖以池之繼承人迄未辦理繼承登記，且廖以池所遺遺產（應有部分）如需自公同共有轉為分別共有，尚須本院家事庭審理遺產分割事件，本院自無審判權，僅能判命廖以池之繼承人辦理繼承登記並以公同共有形式保持廖以池之應繼分，先予說明。

(三)按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分參與共有物之分割，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，有最高法院91年度台上字第832號判決意旨足資參照。

(四)經查：原共有人廖以池於21年4月13日死亡，其繼承人為被

告潘其清等77人，上開繼承人迄未辦理繼承登記，有土地謄本、戶籍謄本、被繼承人除戶謄本、繼承系統表在卷可參（見本院卷(一)第65頁、第179頁）。則依上揭最高法院判決意旨，原告分別請求上開繼承人應依被繼承人廖以池應有部分比例辦理繼承登記乙節，洵屬有據，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

(五)次按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物」、「分割之方法不能協議決定…法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：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。」，民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款分別定有明文。次按另若以原物分割，各當事人分得之土地，面積過小，顯然不能作何用途，徒然減損土地之經濟效用，故不能原物分割者，應予以變賣，所得價金各按應有部分比例分配予各共有人，如此始能將土地發揮最高之經濟上利用價值，並符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之旨（最高法院82年度台上字第512號民事判決要旨參照）。

(六)查系爭土地南側臨路寬約4.5公尺，南北向縱深約22.2公尺，呈長方形地形，使用現況為土地上有數棟未辦保存登記之老舊平房及鐵皮屋頂建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路00號），現由被告廖天民、廖天佑、陳素蘭居住使用中，本院基於下列理由，認系爭土地應採全部變價分割方式分割，且將賣得價金依各共有人應有部分比例分配，分述如下：

1.本院於112年11月17日依被告廖天珍等11人聲請，囑託正心事務所對於系爭土地鑑定估價，嗣於113年9月30日該事務所以(113)正般估字第1110919號函附估價報告書到院。正心事務所對於系爭土地無論從鄰近地區土地及建物利用情形、鄰近公共設施及生活機能、交通運輸概況、重大公共建設及未來發展趨勢等因素為詳盡分析，系爭土地地處7期與12期交

01 界處，以黎明路及臺灣大道為界，周圍多30年以上老屋，近  
02 年來已多興建商辦及豪華住宅大樓，公共設施成熟，生活機  
03 能便利，交通便捷性良好，未來發展前景尚佳(見報告書第1  
04 5頁至第16頁)等結論。所以系爭土地雖然不大，但是隨著都  
05 市發展需求與前景，系爭土地地段係屬增值潛力之高價值都  
06 市重劃土地。

07 2.系爭土地上有數棟鐵皮老舊建物，共用一個門牌號碼即臺中  
08 市○○區○○路00號，而本院依職權調取之未辦保存登記建  
09 物稅籍資料，建物事實上處分權人為廖以狄、廖天威、廖瑞  
10 峰、廖曙景、張阿菊(已歿)、陳素蘭、廖承源、廖天印、廖  
11 天楷、廖祿仁(見本院卷(三)第333頁至第345頁)，除被告陳素  
12 蘭居住在系爭土地上建物內外，其餘事實上處分權人多已死  
13 亡且並未經繼承人辦理繼承登記，且該批房屋之事實上處分  
14 權人僅有陳素蘭、廖瑞峰、廖天印、廖天楷為系爭土地共有  
15 人並未居住在斯處，其餘均非共有人，最早紀錄房屋稅起課  
16 時間為72年7月，而原始建物材料係土竹造(純土造)，歷年  
17 來不斷增建，方有被告廖天印、廖天楷、廖祿仁新興建之鋼  
18 骨及鋼鐵造建物(見本院卷(三)第342頁至第345頁)，而被告廖  
19 天印、廖天楷、廖祿仁僅為廖以池之繼承人，其等興建上開  
20 建物時，亦未曾得全體繼承人之同意，所以上開鋼骨、鋼鐵  
21 造建物仍未有合法占用土地之權源。而原始起造土竹造房屋  
22 確實已老舊，經歷地震、颱風可能會有隨時傾頽之危險，環  
23 境亦較髒亂。被告廖天珍等11人雖辯稱該建物仍舊可以居  
24 住，但是由於居住在建物內之被告廖天佑亦認建物老舊(見  
25 本院卷(三)第195頁至第207頁、卷(五)第73頁)，同意原告變價  
26 分割方案可知，該建物如被告廖天珍所辯仍可供居住，為本  
27 院認同，但是系爭土地位居新市中心，其市價可能遠比估價  
28 為高，如分得變賣價金，未嘗不可購買或租住其他鄰近處  
29 所。

30 3.共有人大部分均贊同原告所提分割方案，僅有廖天珍等11人  
31 辯稱以原物分割方式將系爭土地分歸其等共有並以估價價格

01 依應有部分比例補償其他共有人或保持現狀之共有狀態等  
02 語。因共有人大部分均贊成原告所提變價分割方案，且因既  
03 然系爭土地業經正心事務所鑑價完成，如提交本院民事執行  
04 處拍賣，當然勿庸再行鑑價，而以比正心事務所鑑定價格至  
05 少高20%至30%價格定為拍賣價格，如欲取得系爭土地全部所  
06 有權，依法競價得標，共有人每人均享有優先承買權可拍定  
07 系爭土地，如此方為系爭土地利益最大化之方式。自無由如  
08 被告廖天珍等11人所辯：將系爭土地分歸其等保持共有，而  
09 由其等以鑑定價格補償其他共有人，如照此分割方式，不但  
10 剝奪其他共有人欲取得系爭土地之權利，反而侷限於鑑定價  
11 格，對其他共有人甚為不利。上開被告復辯稱：或不分割由  
12 原共有人保持共有云云。本件系爭土地與其他一般鄉村農業  
13 用地分割有別，本院認系爭土地位在近新市區週邊，距離各  
14 新發展之商圈距離亦近，本即應有土地開發商作系統化之都  
15 市更新整合，俾能將原有破落殘舊之社區，配合都市更新計  
16 畫重新建築，使得土地產生之經濟利益最大化，也與新市區  
17 市容形象配合，改變市區風貌，所以無論係原告或被告廖天  
18 珍，甚或被告富泰臻建設有限公司等被告，本院均不會認為  
19 兩造係在炒地皮，藉低價高賣方式營利，惟最重要的事即在  
20 於全體共有人之公平，使每位共有人均有相同之機會取得系  
21 爭土地。是本院認既然大多數共有人均同意原告所提變價分  
22 割方案，則基於上述理由，應以變價分割方式分割系爭土地  
23 為公平適當。

24 (七)系爭土地原共有人張阿菊曾於112年7月18日將其應有部分比  
25 例設定普通抵押權予被告賴春蘭，債權擔保金額為2,440,00  
26 0元，清償其日為115年12月31日，此有系爭土地第一類謄本  
27 他項權利部記載詳盡(見本院卷(三)第229頁至第231頁、卷(六)  
28 第611頁)。而張阿菊於112年11月17日死亡，其繼承人為賴  
29 美萱、賴春玉、賴春蘭等3人，依民法第344條：「債權與其  
30 債務同歸一人時，債之關係消滅。但其債權為他人權利之標  
31 的或法律另有規定者，不在此限。」之規定，被告賴春蘭同

時為債權人及債務人，其繼承張阿菊債務部分因混同而消滅，惟張阿菊尚有其他2繼承人，被告賴春蘭應與被告賴美萱、賴春玉就張阿菊借款之內部應分擔債務協商，並應至地政事務所申請變更抵押設定債務人，附此敘明。

四、綜上所述，原告依分割共有物規定，請求分割系爭土地，本院審酌上情，認將系爭土地全部予以變價分割，所得價金依共有人應有部分之比例分配，較符合公平適當原則，揆諸前開規定及判決要旨，原告主張將系爭土地變價分割，所得價金依兩造應有部分之比例分配，於法並無不合，應予准許，爰判決分割如主文第2項所示。

五、又分割共有物之訴實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，是以如將訴訟費用完全命形式上敗訴之被告負擔，實欠公允。本院審酌兩造各自因本件訴訟所得之利益，認本件之訴訟費用，應由兩造按附表一分割前應有部分欄所示比例所示分擔，始為妥適。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 114 年 10 月 23 日  
臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉

【附表】：

| 編號 | 土地坐落及地號                  | 面積             | 土地使<br>用分區 | 備註                     |
|----|--------------------------|----------------|------------|------------------------|
| 1  | 臺中市○○區○○<br>段000000000地號 | 107.00平方公<br>尺 | 空白         | 重測前地號<br>同段243-1地<br>號 |

【附表一】：原應有部分比例及訴訟費用負擔之比例

| 編號 | 共有人   | 分割前應有部分比<br>例 | 訴訟費用負擔比例   |
|----|-------|---------------|------------|
| 1  | 廖以池之繼 | 公同共有24/840    | 連帶負擔24/840 |

|    | 承人   |           |           |
|----|------|-----------|-----------|
| 2  | 廖天珍  | 1/63      | 1/63      |
| 3  | 廖天生  | 1/63      | 1/63      |
| 4  | 廖秀純  | 16/840    | 16/840    |
| 5  | 廖天坤  | 8/840     | 8/840     |
| 6  | 廖瑞峰  | 20/840    | 20/840    |
| 7  | 廖天威  | 20/840    | 20/840    |
| 8  | 廖茲斌  | 138/840   | 138/840   |
| 9  | 廖茲祥  | 52/840    | 52/840    |
| 10 | 黃來成  | 31/1680   | 31/1680   |
| 11 | 葉奇欣  | 31/1680   | 31/1680   |
| 12 | 賴絹   | 45/840    | 45/840    |
| 13 | 廖聖傑  | 150/840   | 150/840   |
| 14 | 廖村明  | 15/8400   | 15/8400   |
| 15 | 鐘梓文  | 15/8400   | 15/8400   |
| 16 | 廖連邦  | 15/8400   | 15/8400   |
| 17 | 曾鳳嬌  | 31/840    | 31/840    |
| 18 | 陳素蘭  | 8/840     | 8/840     |
| 19 | 廖天佑  | 40/840    | 40/840    |
| 20 | 廖郭貴花 | 15/8400   | 15/8400   |
| 21 | 廖祿祐  | 430/16800 | 430/16800 |
| 22 | 廖光華  | 94/2205   | 94/2205   |
| 23 | 廖柏翔  | 430/16800 | 430/16800 |
| 24 | 顏仁德  | 15/8400   | 15/8400   |

|    |               |             |           |
|----|---------------|-------------|-----------|
| 25 | 廖愛甘           | 263/17640   | 263/17640 |
| 26 | 張御仁           | 56/8400     | 56/8400   |
| 27 | 富泰臻建設<br>有限公司 | 44/4095     | 44/4095   |
| 28 | 趙冠珽           | 200/8400    | 200/8400  |
| 29 | 吳宗諭           | 39/8400     | 39/8400   |
| 30 | 盧克明           | 40/8400     | 40/8400   |
| 31 | 李奕萱           | 40/8400     | 40/8400   |
| 32 | 秦淑珠           | 31/1680     | 31/1680   |
| 33 | 賴美萱           | 7/840       | 7/840     |
| 34 | 賴春玉           | 7/840       | 7/840     |
| 35 | 賴春蘭           | 7/840       | 7/840     |
| 36 | 王鏡熒           | 1/1638      | 1/1638    |
| 37 | 陳美雲           | 1/3640      | 1/3640    |
| 38 | 陳慧如           | 1/3640      | 1/3640    |
| 39 | 陸蓮生           | 1/10920     | 1/10920   |
| 40 | 陸紹翔           | 1/10920     | 1/10920   |
| 41 | 陸芷茵           | 1/10920     | 1/10920   |
| 42 | 廖椿成           | 1/819       | 1/819     |
| 43 | 廖桂敏           | 1/819       | 1/819     |
| 44 | 蕭如玲           | 1/10920     | 1/10920   |
| 45 | 陳俞汎           | 1/10920     | 1/10920   |
| 46 | 陳詩淳           | 1/10920     | 1/10920   |
| 47 | 李承澍           | 1/3640      | 1/3640    |
| 48 | 林瑪莉           | 577/46800   | 577/46800 |
| 49 | 張維珍(劉         | 張庭衛：56/8400 |           |

|                      |              |          |
|----------------------|--------------|----------|
| 利麗、張吉雯、張庭衛之信託受託人即原告) | 張吉雯：271/8400 | 344/8400 |
|                      | 劉利麗：17/8400  |          |

備註：廖以池之繼承人為潘其清、潘良福、潘琇梅、潘蘭、潘玉珍、潘良裕、潘良星、廖天民、廖文國、廖天忠、廖淑芬、廖天鐘、黃桂枝、黃來福、黃來成、黃碧端、廖秀純、邱廖秀菊、溫彩霞、溫介清、溫育彰、溫漢均、溫雅玲、溫士佺、溫彩圓、溫士禎、黃佩昇、黃佩頓、黃佩任、廖天溪、廖天聰、廖雪霞、廖游碧娥、廖婉菁、廖明毅、廖婉如、廖天郵、廖天印、廖惠珍、廖天楷、朱廖秀嘉、廖秀真、方百合、方美玉、方俊富、方明富、賴金通、洪久雄、洪睿盛、洪瓊霽、洪榮彬、洪耀明、洪瑞釧、謝玉蓮、賴俊宏、賴怡君、賴詩婷、賴榮助、賴翠娥、賴翠瑕、賴賢通、袁清薇、袁芬微、袁惠兒、袁宏隆、賴曾錦珠、賴世蒼、賴玉菁、賴玉英、賴玉蓉、賴主明、李佳談、袁蔡玉梅、袁俊隆、袁進龍、袁俊誠、賴袁咏之遺產管理人紀桂銓律師等77人

02 以上為正本係照原本作成。

03 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  
 04 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  
 05 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
 06 應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日  
 08 書記官 吳淑願