

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第3921號

原告 林淑苑

訴訟代理人 黃煦詮律師

鄭文朋律師

被告 林全福

王百祿

林秀玲即林金淇之繼承人

0000000000000000

林文正即林金淇之繼承人

0000000000000000

林文忠即林金淇之繼承人

0000000000000000

0000000000000000

林文平即林金淇之繼承人

0000000000000000

林青澍

林金孟

0000000000000000

林春桃

林春蘭

蕭喜美子

0000000000000000

陳蕭月美

林慶福

林慶芳

財政部國有財產署中區分署即林子和之遺產管理人

0000000000000000

法定代理人 卓翠雲

訴訟代理人 蔣志明律師

複代理人 楊榮富律師

01 被 告 林傳月娥
02 呂宛華
03 王騰雲
04 鄧王小夜
05 王淑貞
06 王淑惠
07 林張英美
08 王煌洲
09 林志龍
10 林月年
11 林月華
12 林玲蕙
13 林玲如
14 林淑媚
15 林崇寶
16 黃淑珍
17 趙慧娟
18 趙自強
19 趙星雅

20 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年6月26日言
21 詞辯論終結，判決如下：

22 主 文

23 被告林秀玲、林文正、林文忠、林文平應就被繼承人林金淇所有
24 坐落臺中市○區○○段000000地號土地（面積142平方公尺、應
25 有部分1125分之6），辦理繼承登記。

26 兩造共有坐落臺中市○區○○段000000地號土地，應予以變價分
27 割，所得價金由兩造依附表所示應有部分之比例分配。

28 訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

29 事 實 及 理 由

30 壹、程序方面：

31 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
02 款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：兩造共有坐落臺中
03 市○區○○段000○00地號土地，面積142平方公尺，權利範
04 圍全部（下稱系爭土地），應予以變價分割，所得價金由兩
05 造依各自應有部分比例分配。因共有人林金淇於起訴前已死
06 亡（見本院卷第97頁），嗣原告以民事追加聲明暨陳報狀變
07 更聲明如後開聲明所示（見本院卷第283頁）。經核原告變
08 更後之聲明，與原聲明均係為分割系爭土地，核屬請求之基
09 礎事實同一，合於前述規定，應予准許。

10 二、除被告財政部國有財產署中區分署即林子和之遺產管理人、
11 呂宛華、林玲如外，本件其餘被告未於言詞辯論期日到場，
12 核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，
13 由其一造辯論而為判決。

14 貳、實體部分

15 一、原告主張：兩造共有系爭土地，無不得分割之約定，而系爭
16 土地呈不規則東西向長條形狀，東側建有原告與被告黃淑珍
17 共有未辦保存登記之建物（房屋坐落於臺中市○區○○○路
18 0段000巷00弄0號對面），西側則有原告單獨所有未辦保存
19 登記、門牌號碼臺中市○區○○路00巷00弄0號之建物，扣
20 除上開兩建物後，所餘面積已所剩無幾，且共有人眾多，若
21 以原物分割大多數共有人分得面積過小，不利使用。為此，
22 爰依法提起本訴，請求變價分割系爭土地等語。並聲明：如
23 主文1、2項所示。

24 二、被告部分：

25 （一）被告財政部國有財產署中區分署即林子和之遺產管理人則
26 以：被告之應有部分換算之面積極少，難為原物分割，同意
27 為變價分割等語。並聲明：原告之訴駁回。

28 （二）被告呂宛華、林玲如則以：同意原告之分割方法等語。

29 （三）其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明
30 或陳述。

31 三、得心證之理由：

01 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823條第1項前
02 段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與
03 增進經濟效益。又按共有物之分割，依共有人協議之方法行
04 之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
05 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求命為
06 分配，民法第824條第1項、第2項亦定有明文。查系爭土地
07 為兩造共有，共有人應有部分詳如附表所示，又系爭土地為
08 都市內土地，並無分割後最小面積之限制，目前無登載地上
09 建物及他項權利設定，無依法不應登記之事項，且無建築執
10 照套繪登錄資料，依建築法令亦無限制不得分割之情形，有
11 臺中市中山地政事務所民國115年3月16日中山地所一字第11
12 50002644號函、臺中市政府都市發展局115年3月23日中市都
13 建字第1150051475號函附卷可憑（本院卷第179、191頁），
14 應無不能分割之情形，兩造亦無不能分割之約定，再衡諸部
15 分被告未曾到庭或具狀對於本件分割方法表示意見，堪認兩
16 造無法達成分割系爭土地之協議，依前開規定，原告基於系
17 爭土地之共有人地位提起本件訴訟，訴請裁判分割系爭土
18 地，為屬有據，應予准許。

19 (二)次按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
20 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分
21 其物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為
22 處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有
23 人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有
24 物。惟原告如於本件訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理
25 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
26 求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條規定之旨趣
27 無違（最高法院69年台上字第1012號判決意旨參照）。查系
28 爭土地之原共有人林金淇於107年10月19日死亡，其全體繼
29 承人為被告林秀玲、林文正、林文忠、林文平，有繼承系統
30 表、戶籍謄本（本院卷第97頁、第157至165頁）可憑。揆諸
31 上開判決意旨，原告請求被告林秀玲、林文正、林文忠、林

01 文平就其等之被繼承人林金淇所有系爭土地應有部分辦理繼
02 承登記，自無不合，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

03 (三)再按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
04 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
05 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
06 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
07 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
08 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
09 以價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項分別定
10 有明文。而分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法
11 院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體
12 共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分
13 割方法之拘束；定共有物分割之方法，固可由法院自由裁
14 量，但亦須以其方法適當者為限。又法院裁判分割共有物，
15 須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價
16 值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適
17 當（最高法院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607
18 號判決意旨參照）。經查，系爭土地面積為142平方公尺，
19 倘依兩造之應有部分比例為原物分割，將使系爭土地再遭細
20 分，有損系爭土地之完整性，甚或形成畸零地，使用效益不
21 大，日後縱予變賣亦難爭取較佳售價。又雖受分配者對於未
22 受分配或不能按其應有部分受分配者，依民法第824條第3項
23 規定必須以金錢補償，惟各共有人對於金錢補償之標準或有
24 不同，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有
25 人，恐徒生兩造間紛爭，故兼採原物分配及金錢補償之分割
26 方式亦未必妥適。而原告主張採行之變價分割方式，可由公
27 眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，除原共有人
28 有意承購者可出面競標並有優先承買權之保障外，使系爭土
29 地在自由市場競爭之情形下反應出合理且適當之價值，讓各
30 共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，以兼顧
31 各共有人之利益及公平，爰斟酌系爭土地現況、土地之性

質、經濟效用、兩造之利益及兩造於本件訴訟中所為之陳述等一切情狀，認系爭土地之分割方法，應以變賣系爭土地，並將價金分配於各共有人，不僅可使購買者就系爭土地為整體規劃、利用，更可使兩造獲取符合系爭土地附近地區不動產交易水準之變價利益，並避免前述採原物分割方法所致生系爭土地之使用上不經濟之情況。

四、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第5項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 115 年 7 月 10 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 楊雅婷

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（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 115 年 7 月 10 日
書記官 游欣偉

附表：

編號	共有人姓名	應有部分	備註
1	林全福	100分之3	

2	王百祿	180分之3	
3	林秀玲	共同共有1125分之6	原共有人林金淇之繼承人
4	林文正		
5	林文忠		
6	林文平		
7	林青澍	1125分之12	
8	林金孟	1125分之6	
9	林春桃	225分之1	
10	林春蘭	225分之1	
11	蕭喜美子	90分之1	
12	陳蕭月美	90分之1	
13	林慶福	30分之1	
14	林慶芳	30分之1	
15	林子和	200分之7	管理者：財政部國有財產署中區分署
16	林傳月娥	200分之7	於訴訟中移轉登記與原告
17	呂宛華	60分之3	
18	王騰雲	共同共有180分之3	
19	王百祿		
20	鄧王小夜		
21	王淑貞		
22	王淑惠		
23	林張英美	1125分之6	
24	王煌洲	225分之2	
25	林志龍	30分之7	
26	林月年	30分之1	
27	林月華	15分之1	

(續上頁)

01

28	林玲蕙	120分之1	
29	林玲如	120分之1	
30	林淑媚	120分之1	
31	林崇寶	120分之1	
32	黃淑珍	180分之9	
33	趙慧娟	15分之1	
34	趙自強	15分之1	
35	趙星雅	15分之1	
36	林淑苑	15分之1	