

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第560號

原告 王錦屏

訴訟代理人 鄺滢鵬律師

被告 林文泉

林柏均

訴訟代理人 陳寶

上二人共同

訴訟代理人 林怡伶律師

被告 吳文傑

吳瑞安

吳俊毅

上三人共同

訴訟代理人 蔡文斌律師

林冠廷律師

李明峯律師

邱維琳律師

被告 陳賚鑫

陳俊吉

朱吳美惠

上三人共同

訴訟代理人 柯彩燕律師

林畊甫律師

被告 陳信再

陳琮璋

李陳橿

訴訟代理人 李財隆

01 被 告 邱吳阿寶
02 杜陳柳
03 0000000000000000
04 陳天教
05 曾素珍
06 林明賢
07 兼上二人
08 共 同
09 訴訟代理人 林明煌
10 上 一 人
11 訴訟代理人 李羽加律師
12 黃毓棋律師
13 複代理人 陳秀嬋律師
14 被 告 周天賜
15 吳天保
16 兼上二人
17 共 同
18 訴訟代理人 周進財
19 0000000000000000
20 0000000000000000
21 被 告 吳承勳(兼吳承俊之繼承人)
22 0000000000000000
23 謝賢煌
24 訴訟代理人 蘇建榮律師
25 被 告 謝玉江
26 吳俊億即吳永宜之繼承人
27 0000000000000000
28 吳永德
29 吳淑珍
30 0000000000000000
31 吳陳極

01 吳水龍
02 0000000000000000
03 0000000000000000
04 吳耿榮
05 吳耿松
06 吳耿童
07 劉春銘
08 0000000000000000
09 劉東成
10 劉春玉
11 0000000000000000
12 劉秋華
13 李明城
14 李清和
15 李明舜
16 林瑞成律師即吳阿雲之遺產管理人
17 0000000000000000
18 邱茂榮
19 邱叔琴
20 邱素瑛
21 吳王素香
22 吳承易
23 陳嘉雯
24 陳建豪
25 被 告 陳鵬宇
26 0000000000000000
27 法定代理人 徐月娥
28 0000000000000000
29 被 告 李秉鴻
30 法定代理人 李采璟
31 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年11月25

日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告吳承勲應就其繼承被繼承人吳承俊所有坐落於臺南市○○區巷○段000地號土地應有部分（權利範圍：181440分之2973），辦理繼承登記。
- 二、被告吳俊億應就其繼承被繼承人吳永宜所有坐落於臺南市○○區巷○段000地號土地應有部分（權利範圍：公同共有36分之1），辦理繼承登記。
- 三、兩造共有坐落於臺南市○○區巷○段000地號土地、面積3,987.8平方公尺，准予變價分割，所得價金由兩造按如附表「應有部分」欄所示之應有部分比例分配。
- 四、訴訟費用新臺幣98,814元，由兩造按附表「訴訟費用分擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5、7款定有明文。又當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第175條及第176條分別定有明文。查坐落臺南市○○區巷○段000地號，面積3,987.8平方公尺之土地（下稱系爭土地）之原共有人吳來旺於民國111年11月23日死亡，吳來旺之繼承人為吳李秀花、吳承易、吳少騰、吳美嬌，吳承易嗣後單獨繼承吳來旺之系爭土地持分（本院卷3第209頁）；原共有人陳吳玉於111年6月17日死亡，陳吳玉之繼承人為陳賚鑫、陳俊吉（下稱陳賚鑫等2人）；原共有人陳憲凱於111年4月2

5日死亡，陳憲凱之繼承人為陳嘉雯、陳建豪、陳鵬宇、李秉鴻（下稱陳嘉雯等4人）；原共有人吳承俊於113年2月29日死亡，其繼承人為吳承勳；原共有人吳永宜於111年1月9日死亡，其繼承人為吳俊億；原共有人吳阿雲於110年8月23日死亡，經本院於110年12月9日以110年度司繼字第3357號裁定（本院卷2第379-380頁）選任林瑞成律師為其遺產管理人，並經本院依職權調閱上開卷宗查對無訛。則原告追加吳承易、陳賚鑫等2人、陳嘉雯等4人、吳俊億為本件被告，並撤回對吳李秀花、吳少騰、吳美嬌之訴訟，要屬有據，應予准許。

二、除被告林文泉、林柏均、吳文傑、吳瑞安、吳俊毅、陳賚鑫、陳俊吉、朱吳美惠、陳信再、曾素真、林明賢、林明煌、周天賜、吳天保、周進財、謝賢煌、吳永德、陳建豪外，其餘被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，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。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

(一)系爭土地為兩造間共有，應有部分各如附表「應有部分」欄所示，因系爭土地原共有人吳承俊已於113年2月29日死亡，吳承俊所有之應有部分應由被告吳承勳所繼承，惟被告吳承勳迄今未就前揭土地應有部分辦理繼承登記，爰請求被告吳承勳應就自被繼承人吳承俊處所繼承系爭土地之應有部分辦理繼承登記。

(二)系爭土地原共有人吳永宜於111年1月9日死亡，吳永宜所有之應有部分應由被告吳俊億所繼承，惟被告吳俊億迄今未就前揭土地應有部分辦理繼承登記，爰請求被告吳俊億應就自被繼承人吳永宜處所繼承系爭土地之應有部分辦理繼承登記。

(三)系爭土地並未訂有不分割協議，其使用分區為「第三種住宅區」，使用目的上亦無不能分割之情形。爰依民法第824條

第1項第2款請求法院准予變價分割。若認為本件不宜變價分割，則請求依臺南市麻豆地政事務所112年11月6日土地複丈成果圖及附表所示之方式分割。

(四)並聲明：

1.先位聲明：

(1)被告吳承勲應就其繼承被繼承人吳承俊所遺系爭土地之應有部分181440分之2973，辦理繼承登記。

(2)被告吳俊億應就其繼承被繼承人吳永宜所遺系爭土地之應有部分181440分之1，辦理繼承登記。

(3)兩造共有之系爭土地准予變價分割。

(4)訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

2.備位聲明：

(1)兩造共有之系爭土地分割如臺南市麻豆地政事務所112年11月6日複丈成果圖及附表所示。

(2)訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

二、被告則以：

(一)被告林文泉、林柏均、吳文傑、吳瑞安、吳俊毅、林明煌、曾素珍、林明賢、周天賜、周進財、吳永德、陳建豪：同意將系爭土地變價分割。

(二)被告朱吳美惠、陳賡鑫、陳俊吉：希望保留被告朱吳美惠、陳賡鑫、陳俊吉3人之土地進行原物分割。

(三)被告謝賢煌：希望分割系爭土地如被告謝賢煌113年11月25日提出之方案，惟是否變價分割仍由法院審酌。

(四)被告陳信再：若能以原物分割，希望原物分割，若無法原物分割，同意變價分割。

(五)被告吳天保：不同意變價分割。希望能以臺南市麻豆地政事務所112年7月26日法囑土地字第13700號土地複丈成果圖所載A區部分進行分割。

(六)被告李陳橈：同意被告謝賢煌111年8月24日提出之分割方案，且南邊道路再往西側開到A，寬度2米。

(七)被告吳耿榮：請求依臺南市麻豆地政事務所112年7月26日法

01 囑土地字第13700號複丈成果圖之K部分平均分割為K1、K2、
02 K3、K4等4筆土地，其中K1部分分歸被告吳王素香、K2部分
03 分歸被告吳耿榮、K3部分分歸被告吳永德、K4部分分歸被告
04 謝玉江等人維持共同所有。

05 (八)被告吳承勳、吳耿松、吳王素香：請求依臺南市麻豆地政事
06 務所113年3月7日法囑土地字第2700號複丈成果圖所示之方
07 案分割系爭土地。

08 (九)被告陳天教：願與其他人保持共有。

09 (十)被告吳陳極：同意被告林明煌111年1月5日提出之分割方
10 案。

11 (十一)其餘被告均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明
12 或陳述。

13 三、本院得心證之理由：

14 (一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
15 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
16 物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處
17 分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人
18 死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有
19 物，惟於提起分割共有物之訴，合併請求繼承人應先辦理繼
20 承登記，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制
21 執行法第130條規定之旨趣無違。查系爭土地之原共有人吳
22 承俊於113年2月29日死亡，吳承俊之繼承人為吳承勳；原共
23 有人吳永宜於111年1月9日死亡，吳永宜之繼承人為吳俊
24 億，被告吳承勳、吳俊億迄未辦理繼承登記等情，有吳承
25 俊、吳永宜之繼承系統表、除戶謄本、繼承人之戶籍謄本、
26 系爭土地登記第一類謄本（本院卷2第17-21頁；本院卷3第7
27 3-75、81、197-211頁）在卷可稽，揆諸前開說明，原告請
28 求被告吳承勳應就被繼承人吳承俊共有系爭土地之應有部分
29 181440分之2973辦理繼承登記；被告吳俊億應就被繼承人吳
30 永宜公同共有系爭土地之應有部分36分之1辦理繼承登記，
31 自屬有據，應予准許，爰判決如主文第1、2項所示。

01 (二)又各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
02 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
03 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查：系爭土地之面
04 積3987.80平方公尺，兩造應有部分各如附表「應有部分」
05 欄所示，使用分區為第三種住宅區，有臺南市麻豆區公所都
06 市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書在卷可稽
07 （調字卷第55頁）；兩造並不爭執系爭土地未定有不分割之
08 特約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，且就分割之方
09 法不能為一致之協議。從而，原告請求分割系爭土地，洵屬
10 有據，應予准許。

11 (三)而共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
12 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
13 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

14 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
15 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
16 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
17 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
18 有人，民法第824條第1至2項定有明文。而法院定共有物分
19 割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意
20 願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利
21 益等為公平決定（最高法院89年度台上字第724號判決意旨
22 參照）。經查：

23 1.系爭土地略呈東西向較為寬扁之長方型，西側與同段818地
24 號土地相鄰、北側為麻豆區民權路30巷之現有巷道(即由西
25 向東依序為同段581-8、580-6、579-1、579、578、577地號
26 土地)、東側為麻豆區民權路(即同段821地號土地)、南側依
27 序與同段829、826、822地號土地相鄰。南側前段有一既成
28 巷道可通往民權路46號房屋及44號房屋。系爭土地上坐落有
29 7座未辦理保存登記之建物，門牌號碼分別為臺南市○○區
30 ○○路00○00○00○00○00○00○00號，坐落位置及面積如
31 臺南市麻豆地政事務所110年6月15日法囑土地字第7200號土

地複丈成果圖編號甲至庚所示（本院卷1第359頁）。其中編號甲之房屋門牌號碼為臺南市○○區○○路00號、乙1至乙3之房屋門牌號碼為臺南市○○區○○路00號、丙1至丙4之房屋門牌號碼為臺南市○○區○○路00號、丁1至丁5之房屋門牌號碼為臺南市○○區○○路00號、戊1至戊2之房屋門牌號碼為臺南市○○區○○路00號、己之房屋門牌號碼為臺南市○○區○○路00號、庚之房屋門牌號碼為臺南市○○區○○路00號，業經本院會同兩造及地政人員至現場勘測屬實，並製有勘驗測量筆錄、現況簡圖、現場照片、土地複丈成果圖在卷（本院卷1第249-345、359頁）足稽，應可認定。

2. 本院審酌系爭土地為第三種住宅區，土地分割應至少符合建築法第42條應鄰接建築線、建築技術規則設計施工編第2條、第3-1條以私設通路連接建築線、設置迴車道及臺南市畸零地使用規則基地最小寬度、最小深度等基本規定，本院審衡就系爭土地現況，無論採用原告所提出即如臺南市麻豆地政事務所112年11月6日複丈成果圖所示之分割方案，或被告吳瑞安、吳承勳、吳俊毅、吳文傑等人所提出即如臺南市麻豆地政事務所113年8月16日複丈成果圖所示之分割方案，抑或是被告陳信再所提出即臺南市麻豆地政事務所113年8月30日複丈成果圖所示之分割方案，經本院函詢主管機關臺南市政府工務局倘依上述各複丈成果圖所示分割方案，有無分割後之部分土地因無法申請指定建築線致無法供作建築基地之疑義？經該局於113年9月23日以南市工管二字第1132095599號函回復：…現況基地是否鄰接道路仍依建築線指示圖為憑，分割方案中之道路或柏油部分是否為現有道路得指定建築線，應由當地公所進行確認（本院卷3第161頁）。嗣本院再向麻豆區公所函詢，經該所於113年10月7日以麻所農建字第1130608329號函回復：方案一：C1、C2及L，因無鄰接計畫道路或現有巷道，故無法指定建築線。方案二：C2、L2及L1，因無鄰接計畫道路或現有巷道，故無法指定建築線。方案三：C2、L2、L1及K4，因無鄰接計畫道路或現有巷道，故

無法指定建築線(本院卷3第179至184頁)。換言之，無論依兩造所提出之任一分割方案，部分土地皆會因未臨接計畫道路或現有巷道，而無法指定建築線，導致部分土地分割後無法依建築法規申請合法建築之疑慮，是系爭土地以原物分配方式分割顯有困難。從而，本院審酌系爭土地座落位置、土地面積、形狀、對外通行往來狀況，認如將系爭土地整筆變價分割，應可透過競價，以符合市場水平之價格出售，兩造均可藉由參與競標或行使共有人優先承買權等方式取得系爭土地，足以確保兩造共有權益均受到公平之分配等一切情事，且為原告及到庭之被告林文泉、林柏均、吳文傑、吳瑞安、吳俊毅、林明煌、曾素珍、林明賢、周天賜、周進財、吳永德、陳建豪等人所同意。故認將系爭土地整筆變價分割，由兩造按如附表「應有部分」欄所示之應有部分比例分配變賣所得價金，應為最適當、合理及公平之分割方法，爰判決如主文第3項所示。

(四)按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項之規定，民法第824之1條第2項、第3項定有明文。經查：系爭土地之抵押權人為李明舜（設定義務人為吳萬全，嗣抵押權移轉於謝玉江、吳俊億、吳永德、吳淑珍、吳陳極、吳水龍、吳耿榮、吳耿松、吳耿童、劉春銘、劉東成、劉春玉、劉秋華、李明城、李清和、李明舜、林瑞成律師即吳阿雲之遺產管理人、邱茂榮、邱叔琴、邱素瑛、吳王素香公司共有之部分，下稱謝玉江等21人）、東森華榮傳播事業股份有限公司（設定義務人為陳憲凱，繼承人為陳嘉雯等4人），有土地登記第一類謄本附卷可考（本院卷3第202-211頁）。前開抵押權人經本院合法通知未於言詞辯論期日到場參加訴訟，參照前揭規定，李明

01 舜得於系爭土地變價分割後，向謝玉江等21人可受分配之價
02 金行使權利；東森華榮傳播事業股份有限公司之抵押權因繼
03 承轉載於抵押人即陳嘉雯等4人因繼承而公同共有之部分，
04 於系爭土地變價分割後，得向陳嘉雯等4人可受分配之價金
05 行使權利，附此敘明。

06 四、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間
07 亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，本院斟酌系爭
08 土地之現況、面積、應有部分所占之比例，及到庭各共有
09 人之意願、分割後之經濟效用等因素，認系爭土地應以變價分
10 割並按應有部分比例分配價金最為妥適。

11 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
12 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
13 訴之當事人負擔其一部；法院為終局判決時，應依職權為訴
14 訟費用之裁判，民事訴訟法第80條之1、第87條第1項分別定
15 有明文。系爭土地因兩造無法自行協議完成分割程序，依前
16 開說明，本院認本件訴訟費用98,814元（即第一審裁判費1
17 8,919元、複丈費及建物測量費400元、2,500元、8,000元、
18 8,000元、25,500元；地政規費7,200元、12,700元、14,875
19 元；戶政規費720元），應由兩造依附表「訴訟費用分擔比
20 例」欄所示之比例負擔為適當，爰判決如主文第4項所示。

21 六、爰依民事訴訟法第80條之1、第87條第1項、第385條第1項前
22 段，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
24 民事第五庭 法 官 曾仁勇

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
29 應一併繳納上訴裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
31 書記官 黃稜鈞

附表：共有人應有部分及訴訟費用分擔比例表

分割土地範圍：臺南市○○區巷○段000地號（面積：3,987.8平方公尺）			
編號	共有人	應有部分	訴訟費用分擔比例
1	王錦屏（即原告）	1/36	3%
2	林文泉	1/36	3%
3	吳承易	21/2160	1%
4	吳文傑	339/4320	7%
5	陳賡鑫	1/48	2%
6	陳俊吉	1/48	2%
7	朱吳美惠	1/24	4%
8	陳信再	1/42	2%
9	陳琮璋	1/42	2%
10	李陳橈	1/42	2%
11	邱吳阿寶	1/42	2%
12	杜陳柳	1/42	2%
13	陳天教	1/42	2%
14	林明賢	1/27	4%
15	林明煌	1/27	4%
16	陳嘉雯	共同共有1/42	2%
17	陳建豪		
18	陳鵬宇		
19	李秉鴻		
20	吳瑞安	751/30240	2%
21	周天賜	1/18	6%
22	吳天保	1/18	6%
23	周進財	1/18	6%
24	吳俊毅	1471/30240	5%
25	林柏均	1/36	3%
26	吳永德	1/36	3%
27	吳耿榮	1/36	3%
28	吳承勳	2973/181440	2%
29	吳承勳即吳承俊之繼承人	2973/181440	2%
30	曾素珍	1/27	4%
31	謝賢煌	1/12	8%

(續上頁)

01

32	謝玉江	公司共有1/36	3%
33	吳俊億即吳永宜之繼承人		
34	吳永德		
35	吳淑珍		
36	吳陳極		
37	吳水龍		
38	吳耿榮		
39	吳耿松		
40	吳耿童		
41	劉春銘		
42	劉東成		
43	劉春玉		
44	劉秋華		
45	李明城		
46	李清和		
47	李明舜		
48	林瑞成律師即吳阿雲之遺產管理人		
49	邱茂榮		
50	邱叔琴		
51	邱素瑛		
52	吳王素香		
53	吳王素香	1/36	3%