臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1094號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 黃翎芳律師

複代理人 林盟仁律師

張于憶律師

洪海峰律師

被告 如附表1編號2至112所示

上列當事人間分割共有物事件，於民國113年10月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、附表1編號2至111所示被告應就被繼承人陳鄭來所有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（面積207.43平方公尺，應有部分12分之1）、1432地號土地（面積2.59平方公尺，應有部分12分之1）辦理繼承登記。

二、附表1編號7至12所示被告應就被繼承人陳金雄所有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（面積207.43平方公尺，應有部分9分之1）、1432地號土地（面積2.59平方公尺，應有部分9分之1）辦理繼承登記。

三、附表1編號7至20、77至80所示被告應就被繼承人陳金德所有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（面積207.43平方公尺，應有部分9分之1）、1432地號土地（面積2.59平方公尺，應有部分9分之1）辦理繼承登記。

四、附表1編號106至111所示被告應就被繼承人陳金雕所有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（面積2.59平方公尺，應有部分18分之4）辦理繼承登記。

五、附表2所示共有人共有坐落臺南市○○區○○段0000地號土

01 地（面積207.43平方公尺），准予變價分割，所得價金按附
02 表2「應有部分及訴訟費用負擔比例」欄所示應有部分之比例
03 分配。

04 六、附表3所示共有人共有坐落臺南市○○區○○段0000地號土
05 地（面積2.59平方公尺），准予變價分割，所得價金按附表
06 3「應有部分及訴訟費用負擔比例」欄所示應有部分之比例
07 分配。

08 七、訴訟費用百分之99、百分之1依次由附表2、3所示共有人按
09 附表2、3「應有部分及訴訟費用負擔比例」欄所示比例負
10 擔。

11 理 由

12 壹、程序方面：

13 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
14 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；法定代理
15 人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其
16 訴訟以前當然停止。又上開規定所定之承受訴訟人，於得為
17 承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴
18 訟。民事訴訟法第168條、第170條、第175條第1項、第2項
19 分別定有明文。查被告陳道德、李建南、葉惠鶯、李朝溪、
20 郭靜江、陳江石依次於民國111年8月29日、10月14日、112
21 年1月16日、3月18日、8月16日、113年1月23日死亡，業經
22 原告及繼承人即附表1編號77至80、81至84、102至104、98
23 至101、25及85至88、64至66之被告承受訴訟，有民事聲明
24 承受訴訟狀可參、各繼承人之戶籍謄本為證（本院卷一第35
25 5至359頁、第483至484頁、第509至510頁、本院卷二第259
26 至272頁、第229至240頁），核無不合。

27 二、附表1編號2至24、26至112之被告經合法通知，未於最後言
28 詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條所列各款情
29 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

30 貳、實體方面：

31 一、原告主張：兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地

01 (面積207.43平方公尺)、1432地號土地(面積2.59平方公
02 尺)(以下逕以個別地號稱之),權利範圍如附表2、3所
03 示,兩造無不能分割之約定,亦無法令限制或物之使用目的
04 不能分割情事,惟共有人間未能達成分割協議。爰依民法第
05 823條第1項規定,請求分割上開土地,准予變價分割,所得
06 價金依各共有人應有部分分配等語。並聲明:請求判決如主
07 文1至6所示。

08 二、被告之抗辯:

09 (一)、被告陳廷琦(兼郭靜江承受訴訟人):同意原告之分割方
10 案。

11 (二)、被告阮美月、林瑞成律師即葉連膽遺產管理人、陳建斌、陳
12 明義、劉旻娟、李彥辰、李宗能、游金燕(即李建南承受訴
13 訟人)、葉志德、王淑靜、王淑臻、陳王淑華、陳煥明、張
14 禧春(即郭靜江承受訴訟人)、張禧芬(即郭靜江承受訴訟
15 人)、張禧玲(即郭靜江承受訴訟人)均未於最後言詞辯論
16 期日到場,惟曾到庭表示同意原告所提之分割方案等語

17 (三)、其餘被告均未於言詞辯論期日到場,亦未提出書狀為任何聲
18 明或陳述。

19 三、本院之判斷:

20 (一)、按分割共有物,性質上為處分行為,依民法第759條規定,
21 共有不動產之共有人中有人死亡時,於其繼承人未為繼承登
22 記以前,固不得分割共有物,惟於提起分割共有物之訴,合
23 併請求繼承人應先辦理繼承登記,不但符合訴訟經濟原則,
24 亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違(最
25 高法院69年台上字第1012、1134號判例參照)。查1431地
26 號、1432地號土地之登記謄本上登記之所有權人陳鄭來、陳
27 金雄、陳金德、陳金雕業已分別於39年2月3日、87年9月22
28 日、74年7月21日、61年10月22日死亡,其等繼承人依次為
29 附表1編號2至編號111、編號7至12、編號7至20及77至80、
30 編號106至111所示被告,其等就1431地號、1432地號土地之
31 應有部分尚未辦理繼承登記乙節,有土地登記謄本、戶籍謄

01 本、繼承系統表在卷可參，是原告請求：1. 附表1編號2至11
02 1所示被告應就其被繼承人陳鄭來所有坐落臺南市○○區○
03 ○段0000地號土地（面積207.43平方公尺，應有部分12分之
04 1）、1432地號土地（面積2.59平方公尺，應有部分12分之
05 1）辦理繼承登記；2. 附表1編號7至12所示被告應就被繼承
06 人陳金雄所有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（面積
07 207.43平方公尺，應有部分9分之1）、1432地號土地（面積
08 2.59平方公尺，應有部分9分之1）辦理繼承登記；3. 附表1
09 編號7至20、77至80所示被告應就被繼承人陳金德所有坐落
10 臺南市○○區○○段0000地號土地（面積207.43平方公尺，
11 應有部分9分之1）、1432地號土地（面積2.59平方公尺，應
12 有部分9分之1）辦理繼承登記；4. 附表1編號106至111所示
13 被告應就被繼承人陳金雕所有坐落臺南市○○區○○段0000
14 地號土地（面積2.59平方公尺，應有部分18分之4）辦理繼
15 承登記，核無不合，爰裁判如主文第1至4項所示。

16 (二)、次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
17 物；但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
18 者，不在此限，民法第823條第1項前段定有明文。本件原告
19 主張兩造共有1431地號、1432地號土地（應有部分詳如附表
20 2、3所示），並無不能分割之情形，且共有人又無不分割之
21 特約，然對於分割方法迄未能達成協議等情，業據原告提出
22 土地登記謄本為憑，且為被告所不爭執，依前揭規定，原告
23 請求分割1431地號、1432地號土地，即屬有據。

24 (三)、又按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固
25 有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事
26 人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，
27 公平裁量。惟如分配原物有困難時，則應予變賣，以價金分
28 配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號、51年台上
29 字第271號裁判意旨參照）。查：

30 1. 1431地號、1432地號土地上有一未保存登記之古屋舊宅，已
31 無屋頂，現無人居住，屋內亦無任何傢俱、部分房屋主體已

01 不見等情，業經本院會同臺南市臺南地政事務所人員到場勘
02 測屬實，製有勘驗筆錄、複丈日期112年11月30日之土地複
03 丈成果圖、現場照片可參（本院卷二第121至127頁、第169
04 頁）。又1431地號、1432地號土地屬「特住二」之特定住宅
05 專用區，並無分割之限制，有臺南市政府都市發展局都市計
06 畫土地使用分區證明書、臺南市臺南地政事務所113年3月26
07 日函、臺南市政府工務局113年4月25日函可參（本院卷第一
08 第125頁、卷二第295頁、第323頁），且為兩造所不爭執，
09 堪認為真實。

10 2.觀諸原告請求分割之1431地號土地面積為207.43平方公尺、
11 1432地號土地面積為2.59平方公尺，有土地登記謄本可參，
12 是若予以實物分割，因土地共有人多達110餘人，勢將造成
13 各共有人分得面積過於細瑣零碎，不利充分發揮土地經濟上
14 之利用價值，以振興地利之立論以觀，實非允洽，並有違裁
15 判分割共有物旨在消滅共有狀態避免法律關係日趨複雜之精
16 神，是上開土地分屬多人共有，若未能一次解決紛爭，日後
17 仍有可能因分割事宜致土地利用遭受拘限，足見1431地號、
18 1432地號土地以原物分割後，其共有物各部分性質上將難以
19 利用，且價值將有相當之減損。復參酌原告主張之變價分割
20 方式，為到場之共有人一致表示同意，其餘未到場之共有人
21 亦未曾具狀表示不同意見，故1431地號、1432地號土地原物
22 分割並不可採。

23 3.惟如將1431地號、1432地號土地予以變價分割，第三人及各
24 共有人皆可應買整筆土地，經良性公平競價之結果，各共有
25 人能分配之金額增加，反較有利各共有人。準此，本院斟酌
26 系土地面積、客觀情狀、經濟價值及各共有人之意願等一切
27 情狀，認如以變價分割方式為分割，該土地之形狀較為完
28 整，可提高承購人之購買意願及出售價格，亦可使整筆土地
29 發揮較大之經濟利用價值，復可藉由競爭機制拉抬買價，況
30 有維持共有意願者亦得集資行使優先承買權予以承購，亦能
31 兼顧各共有人之利益，而變價後賣得之價金係依原共有人應

01 有部分比例分受，對全體共有人最為公平，且無爭議。是
02 以，1431地號、1432地號土地以變價方割為分割方法時，由
03 變價後買受土地之新所有權人，對該等土地作一體性規劃利
04 用，所造成之變動及損害較屬輕微，又符合土地之經濟利
05 用，更能迅速解決紛爭，徹底消滅共有關係，對於各共有人
06 最為有利，亦最能彰顯公平均衡原則，為符合現行相關法規
07 下較可行之分割方式，本件自以變價分割為宜。

08 (四)、從而，本院斟酌1431地號、1432地號土地面積及使用分區、
09 經濟效用、兩造之利益及意願等一切情形後，認土地之分割
10 方法，應以變賣共有物後以價金按兩造之所有權應有部分比
11 例分配於兩造之方式較為適當，亦符合公平分配之原則。

12 四、綜上所述，原告請求裁判分割1431地號、1432地號土地，本
13 院審酌土地面積、使用分區、整體利用之效益、共有人數、
14 共有人之利益及兩造之意願等情，認原告主張之變價分割方
15 式，應屬可採，爰判決如主文第5、6項所示。

16 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
17 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
18 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
19 文。又分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由法院斟酌何
20 種分割方案較能增進共有物之經濟效益而為裁定，本件以附
21 圖所示之分割方案予以分割，兩造均同受其利，若全由被告
22 負擔訴訟費用則顯失公平，爰依前揭規定，由兩造依1431地
23 號、1432地號土地應有部分之比例負擔如主文第7項所示。

24 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
25 第85條第2項、第80條之1、第385條第1項前段，判決如主
26 文。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
28 民事第四庭 法官 柯雅惠

29 以上正本證明與原本無異。

30 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本
31 ）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表1：兩造
 04

編號	姓名	地址
1	原告均和資產 管理股份有限 公司	設臺中市○○區○○路0段000號
	法定代理人 朱祐宗	住同上
		送達代收人羅嘉莉 住○○市○○區○○路0段000號3樓
	訴訟代理人	黃翎芳律師
	複代理人	林盟仁律師 張于憶律師 洪海峰律師
2	被告陳義明	住○○市○○區○○路000號 居臺南市○○區○○路000號
3	被告陳秉舜	住○○區○○路00號11樓之5
4	被告王雅青	住○○區○○路000號
5	被告陳哲緯	住同上
6	被告陳慶鴻	住同上
7	被告陳姚瑞月	住○○市○○區○○路00巷00弄00號
8	被告陳進益	住○○區○○00街000巷00號
9	被告陳富盈	住○○市○○區○○街00巷0號5樓之18
10	被告陳文昇	住○○市○○區○○路00號5樓之5
11	被告陳吉廷	住○○區○○路00巷00弄00號
12	被告陳素敏	住○○區○○○街00號3樓之19

13	被告王滄基	住○○市○○區○○街000巷00號5樓
14	被告王財旭	住○○市○○區○○路000號
15	被告王淑靜	住○○區○○路000巷00號
16	被告王淑臻	住○○市○○區○○路00巷00弄0號
17	被告王淑惠	住日本千葉縣市川市大野町3-1704テラス手塚2 居高雄市○○區○○路00巷00弄0號
		送達代收人 王淑臻 住同上
18	被告陳王淑華	住屏東縣○○鄉○○路0000號
19	被告陳品妙	住○○市○○區○○街0號
20	被告陳金瓶	住○○市○○區○○街0巷00號5樓
21	被告陳蔡桂桂	住○○市○○區○○路0段000巷00弄00號
22	被告陳長利	住同上
23	被告陳淑鈴	住○○市○○區○○路00號 居臺南市○○區○○路000巷0弄00號
24	被告陳美吟	住○○市○○區○○路0段000巷00弄00號
25	被告陳廷琦 (兼郭靜江承受訴訟人)	住○○區○○路0段000巷00弄00號
26	被告陳趙櫻櫻	住○○市○○區○○街00巷00號2樓
27	被告陳廷隆	住同上
28	被告陳慧文	住○○市○○區○○街00號 居同上區觀光街79巷8之1號5樓
29	被告阮美月	住○○市○○區○○街000號

30	被告陳建良	住同上
31	被告陳建斌	住同上
32	被告陳春妃	住○○區○○路○段000巷00號5樓之3
33	被告王英子	住○○市○○區○○路00巷0弄0號
34	被告陳廷輝	住○○市○○區○○路0段000巷0號5樓之2
35	被告陳廷吉	住同上
36	被告陳明義	住○○市○○區○○街00號
37	被告李朝清	住○○市○○區○○街000巷00弄00號
38	被告陳亮憲	住○○市○○區○○0街00巷00號
39	被告陳怡穎	住○○區○○0街000巷00號 居同上區建平13街123號
40	被告莊陳春美	住○○市○○區○○路000號10樓之6
41	被告陳品丞	住○○市○○區○○路000號6樓之9
42	被告陳林明玉	住○○市○○區○○路000號8樓之8
43	被告陳建翰	住○○市○區○○路○段00巷00號3樓
44	被告陳英敏	住○○市○區○○0街00號4樓之1
45	被告蔡奇翰	住○○市○○區○○○路0段000號5樓
46	被告蔡宜芳	住○○區○○○路○段000號2樓
47	被告蔡宜容	住18921 Granby Pl, Rowland Heights, CA 91748 居新北市○○區○○路00號
48	被告蔡弘旺	住○○市○○區○○路000號3樓 (現應受送達處所不明)
49	被告蔡麗玉	住○○市○○區○○路0段000號7樓之1
50	被告蔡玉燕	住同上

51	被告洪力誠	住○○市○區○○路0段000巷00號5樓
52	被告洪燈宏	住○○市○○區○○路000巷00弄0號之3
53	被告洪燈陽	住○○區○○街00號
54	被告洪燈南	住○○區○○○街000巷00號之1三樓
55	被告劉哲宏	住○○區○○路000巷00弄0號
56	被告劉旻娟	住○○市○○區○○路000巷00號6樓之3
57	被告陳琿瑛	住○○市○區○○街000號
58	被告李則達	住同上
59	被告李彥辰	住同上
60	被告李盈南	住○○市○○區○○○路000號4樓之3
61	被告李宗能	住○○市○區○○路000巷00號
62	被告李琇碧	住○○區○○路000巷00弄0號
63	被告許博信	住○○市○○區○○路00巷0號
64	被告陳國泰 (陳江石承受 訴訟人)	住○○市○○區○○路00巷0號
65	被告陳昀杏 (陳江石承受 訴訟人)	住同上
66	被告陳國尊 (陳江石承受 訴訟人)	住同上
67	被告陳煥明	住○○市○○區○○街000巷00號
68	被告陳慶瑜	住○○市○○區○○路00巷0號
69	被告陳進財	住○○市○區○○路0段000巷00弄0號
70	被告楊陳秀瑩	住○○市○○區○○○街000巷00號7樓之 3

71	被告陳彩濼	住○○區○○路00巷0號
72	被告陳常華	住○○市○○區○○街000巷0號
73	被告陳玲瓏	住同上
74	被告葉炳祥	住○○市○區○○路○段000巷00號
75	被告葉玲玲	住同上
76	被告葉志德	住○○區○○路000巷00號
77	被告陳吳妙紅 (陳道德承受 訴訟人)	住○○市○○區○○路000號6樓 (指定送達地址) 居同上區永安街20號
78	被告陳正益 (陳道德承受 訴訟人)	住○○市○○區○○路000號6樓 (指定送達地址) 居同上區永安街20號
79	被告陳美秀 (陳道德承受 訴訟人)	住○○市○○區○○路000號6樓 (指定送達地址) 居同上區永安街20號
80	被告陳美惠 (陳道德承受 訴訟人)	住○○市○○區○○路000號6樓 (指定送達地址) 居高雄市○○區○○街00巷0號2樓
81	被告游金燕 (李建南承受 訴訟人)	住○○市○○區○○路000巷00弄00號
82	被告李偉嘉 (李建南承受 訴訟人)	住同上
83	被告李珏勳 (李建南承受 訴訟人)	住同上
84	被告李佳真	住同上

	(李建南承受 訴訟人)	
85	被告張禧中 (郭靜江承受 訴訟人)	住○○市○○區○○路000巷000弄00號
86	被告張禧春 (郭靜江承受 訴訟人)	住○○區○○路000巷000弄00號
87	被告張禧芬 (郭靜江承受 訴訟人)	住○○市○○區○○路0巷0弄0號
88	兼上1人訴訟代理人	
	被告張禧玲 (郭靜江承受 訴訟人)	住○○市○○區○○路0段000巷0弄0號
89	被告李朝榮	住○○市○○區○○街000巷00弄0號
90	被告王李金娥	住○○市○區○○路000巷00號 居臺南市○○區○○路00巷00弄00號
91	被告陳李朝琴	住○○市○○區○○路000巷00○0號
92	被告李曾春美	住○○市○○區○○路0000號
93	被告李自翊	住○○市○○區○○路000巷00號7樓之1
94	被告李佳靜	住○○市○○區○○路0000號
95	被告李佳慈	住○○區○○○0街000巷0號
96	被告李佳芳	住○○市○○區○○路000巷0號之2
97	被告李錦華	住○○市○○區○○街00號
98	被告李陳麗香 (李朝溪承受)	住○○市○區○○街000號

	訴訟人)	
99	被告李玟娟 (李朝溪承受 訴訟人)	住同上
100	被告李秀娟 (李朝溪承受 訴訟人)	住○○市○○區○○街000巷00號
101	被告李文心 (李朝溪承受 訴訟人)	住○○市○○區○○○街00巷00號(指 定送達地址)
102	被告鄭松輝 (葉惠鶯承受 訴訟人)	住○○市○○區○○路000巷00弄0號
103	被告鄭丞欽 (葉惠鶯承受 訴訟人)	住○○市○○區○○路000號
104	被告鄭全宏 (葉惠鶯承受 訴訟人)	住○○市○○區○○路000巷00弄0號
105	林瑞成律師即 葉連膽遺產管 理人	住○○市○區○○路000號成功大廈4樓 之5
106	被告陳黃玉起	住○○市○○區○○路0段000號8樓之10
107	被告陳顯哲	住同上
108	被告陳秀琴	住○○市○○區○○○街00號
109	被告陳澤穎	住○○市○區○○路0段000巷00弄00號6 樓
110	被告陳秀榮	住○○區○○街000巷0號4樓

(續上頁)

01

111	被告陳廷國	住○○市○○區○○路0段000號8樓之10 居同上區安北路16巷35弄17號
112	被告陳素碧	住○○市○○區○○路0段000巷000弄00 號

02

附表2：1431地號土地

03

編號	原始共有人	現在共有人	應有部分及訴訟費用負擔比例
1	原告均和資產管理股份有限公司		1/9
2	被告陳鄭來 (歿)	附表1編號2至111	公司共有1/12 (連帶負擔1/12)
3	被告陳廷國		4/18
4	被告陳金雄 (歿)	附表1編號7至12	公司共有1/9 (連帶負擔1/9)
5	被告陳金德 (歿)	附表1編號7至20、編號77至80	公司共有1/9 (連帶負擔1/9)
6	被告陳素碧		1/9
7	被告陳義明		1/24
8	被告陳亮憲		1/24
9	被告陳秉舜		3/24
10	被告王雅青		公司共有1/24 (連帶負擔1/24)
11	被告陳哲緯		
12	被告陳慶鴻		

04

附表3：1432地號土地

05

編號	原始共有人	現在共有人	應有部分及訴訟費用負擔比例
1	原告均和資產管理股份有限公司		1/9
2	被告陳鄭來 (歿)	附表1編號2至111	公司共有1/12 (連帶負擔1/12)
3	被告陳金鵬	附表1編號106至111	公司共有4/18

(續上頁)

01

	(歿)		(連帶負擔4/18)
4	被告陳金雄 (歿)	附表1編號7至12	公司共有1/9 (連帶負擔1/9)
5	被告陳金德 (歿)	附表1編號7至20、編號77至80	公司共有1/9 (連帶負擔1/9)
6	被告陳素碧		1/9
7	被告陳義明		1/24
8	被告陳亮憲		1/24
9	被告陳秉舜		3/24
10	被告王雅青		公司共有1/24
11	被告陳哲緯		(連帶負擔1/24)
12	被告陳慶鴻		