

01 臺灣臺南地方法院民事判決

02 112年度訴字第57號

03 原告 李錦榮

04 訴訟代理人 許泓琮律師

05 複代理人 曾昱瑄律師

06 被告 李涼

07 李樹生

08 0000000000000000 上一人

09 訴訟代理人 蔡宜均律師

10 複代理人 陳寶華律師

11 被告 李朱南

12 李美玉

13 吳李玉秀

14 周國武即周李桂枝之繼承人

15 0000000000000000

16 李老生

17 張春木

18 0000000000000000

19 張戴金滿

20 張庭禎

21 0000000000000000

22 張豐列

23 張劍文

24 吳謙漠

25 吳瑞崇

26 吳瑞昌

27 林幸絹

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 林幸珍

01 居臺南市○○區○○路000巷00號2樓之
02 0000000000000000
03 0000000000000000
04 林幸慧
05 0000000000000000
06 林千泰
07 趙李寶連
08 0000000000000000
09 陳銀豆
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 陳銀糸
13 0000000000000000
14 0000000000000000
15 施陳銀蝶
16 0000000000000000
17 楊陳銀雲
18 李美香
19 0000000000000000
20 李美珠
21 李立園
22 0000000000000000
23 兼上三人共同
24 訴訟代理人 李又瑩
25 0000000000000000
26 被 告 許芳瑞律師即李坤榮之遺產管理人
27 0000000000000000
28 劉吉忠
29 0000000000000000
30 劉美皇
31 李劉鳳秋

01 劉慧敏
02 劉芝蜜
03 李信賢
04 李寶玉
05 0000000000000000
06 李寶珠
07 徐武雄即徐進德之繼承人
08 0000000000000000
09 徐金玉即徐進德之繼承人
10 0000000000000000
11 黃徐貞珠即徐進德之繼承人
12 0000000000000000
13 徐來榮即徐進仁之繼承人
14 0000000000000000
15 徐淑敏即徐進仁之繼承人
16 0000000000000000
17 徐淑連即徐進仁之繼承人
18 0000000000000000
19 江徐淑婷即徐進仁之繼承人
20 0000000000000000
21 李佳融
22 李瑞銘
23 王美桂
24 0000000000000000
25 李建德
26 李吳花枝
27 李炳宏
28 李文中

29 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19
30 日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

- 02 (一)被告黃徐貞珠、徐金玉、徐武雄應就其被繼承人地○○所有坐
03 落臺南市○○區○○段000地號土地（面積574.80平方公尺，
04 應有部分450分之84）辦理繼承登記。
- 05 (二)被告徐淑敏、徐淑連、江徐淑婷、徐來榮應就其被繼承人天○
06 ○所有坐落臺南市○○區○○段000地號土地（面積574.80平
07 方公尺，應有部分450分之84）辦理繼承登記。
- 08 (三)兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號（面積574.80平方
09 公尺）土地，准予變價分割，所得價金由兩造按附表一所示應
10 有部分之比例分配。
- 11 (四)訴訟費用由兩造按附表一【訴訟費用負擔比例】欄所示比例負
12 擔。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：

15 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
16 減縮應受判決事項之聲明者、該訴訟標的對於數人必須合一
17 確定期，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款、第5款分別定有明文。而共有
18 物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全
19 體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56
20 條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定
21 者。次按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺
22 產全部為公同共有；因繼承、強制執行、公用徵收或法院之
23 判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，
24 應經登記，始得處分其物權，民法第1151條、第759條分別
25 定有明文。且共有之不動產之共有人中一人死亡，他共有人
26 請求分割共有物時，為求訴訟之經濟起見，可許原告就請求
27 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
28 之共有人之繼承人辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分
29 割共有之不動產（最高法院70年度第2次民事庭會議決議參
30 照）。再按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴
31

之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項前段、第2項亦有明定。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦定有明文。

(一)本件原告起訴時原係列「地○○」、「天○○」為被告之一，並請求判決如附表二編號1.所示，然因地○○、天○○分別於原告起訴前之民國109年2月27日、100年1月19日即已死亡，是原告乃於112年2月3日以民事陳報暨更正訴之聲明狀追加天○○之繼承人即徐淑敏、徐淑連、江徐淑婷、徐來榮為本件被告（地○○之繼承人黃徐真珠、徐金玉、徐武雄已為被告，不予追加），並變更訴之聲明為如附表二編號2.所示。嗣原告於112年2月9日言詞辯論期日當庭撤回對被告地○○、天○○之起訴，並將被告「李涼」、「黃徐真珠」之姓名更正為「C○」、「黃徐真珠」。

(二)其後原告於112年8月10日以民事變更聲明暨調查證據聲請狀變更訴之聲明為如附表二編號3.所示，復於訴訟繫屬中迭為聲明之變更後，於113年10月11日以民事更正聲明狀變更訴之聲明為如附表二編號4.所示。

(三)原告所為核均與前揭規定並無不合，均應予准許。

二、次按當事人死亡者，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。民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。

(一)本件被告H○○於訴訟繫屬中經臺灣高雄少年及家事法院（下稱高雄少家法院）以111年度亡字第59號民事裁定於111年11月2日下午12時死亡，其繼承人均聲請拋棄繼承，有戶籍謄本在卷可稽，是高雄少家法院於113年6月28日以113年度司繼字第2913號民事裁定選任許芳瑞律師為H○○之遺產管理人，而經原告依民事訴訟法第175條第2項規定，提出書

01 狀聲明由許芳瑞律師承受本件訴訟，核與上開規定相符，亦
02 應予准許。

03 (二)本件被告宙○○○於訴訟繫屬中之113年5月18日死亡，其繼
04 承人係被告周國武，有戶籍謄本在卷可稽，經原告依民事訴
05 訟法第175條第2項規定，提出書狀聲明由被告周國武承受本
06 件訴訟，核與上開規定相符，亦應予准許。

07 三、除被告F○○○、O○○○於最後言詞辯論期日到場外，其餘被
08 告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核均無民事
09 訟訴法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
10 辭論而為判決。

11 貳、實體方面：

12 一、原告起訴主張：

13 (一)坐落臺南市○○區○○段000地號（面積574.80平方公尺）
14 之土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分比例詳如
15 附表一所示；因兩造對於系爭土地並無不分割之協議，亦無
16 因物之使用目的致不能分割之情形，惟無法達成分割之協
17 議，爰依民法第823條第1項、第824條第1、2項之規定，請
18 求裁判分割。

19 (二)就系爭土地之分割方式而言，因系爭土地之共有人數高達50
20 餘人，倘若依各該共有人之應有部分比例分割，強令各共有人
21 均得受原物分配，必然使土地細分化，顯不利於日後開發利
22 用，難以充分發揮土地之經濟效益；且系爭土地上尚有原告
23 所有之門牌號碼臺南市○○區○○街000號房屋，及被告
24 I○○所有之門牌號碼臺南市○○區○○○街00巷00號、31
25 號、33號房屋，雖原告已將系爭181號房屋及系爭土地之應
26 有部分出售予鄰地（即同段426地號，下稱系爭426號土地）
27 之共有人丞彥建設股份有限公司（下稱丞彥公司），然部分
28 共有人並無受原物分配之意，亦未提出分割方案，是為充分
29 發揮土地之經濟價值及避免土地過於細分或分割後呈畸零形
30 狀而難以利用，爰請求變賣系爭土地，而以價金依各共有人
31 應有部分分配，應為最符合全體共有人利益之分割。

01 (三)本件與本院105年度訴字第80號分割共有物事件（下稱另
02 案）之土地並非同一筆土地，登記情形亦不相同，要難一概
03 比附援引，是本件並無被告之當事人不適格或權利範圍錯誤
04 之情形：

- 05 1.系爭土地重測前為大灣段1850地號，依原始之土地連名
06 簿、土地臺帳謄本、臺南縣共有人名簿等件所載，共有人
07 為「李鶴肚、李雙、李塩水、李文標、李文清、李董」等
08 6人，土地登記簿亦記載「李鶴肚等六人」，並無「李
09 吉」此人。
- 10 2.反觀另案之土地重測前為大灣段1845地號，依原始之土地
11 連名簿、土地臺帳謄本、臺南縣共有人名簿等件所載，共
12 有人為「李董、李塩水、李文標、李文清、李双、李吉、
13 李張肚」等7人，土地登記簿亦記載「李董等七人」，則
14 有「李吉」此人。
- 15 3.依上可知，本件系爭土地與另案土地，本即非同一筆土
16 地，原始登記情形亦不相同，況依系爭土地目前之登記謄
17 本，並未見「李吉」或其繼承人登記於上；另案之土地之
18 登記謄本上，則是登記「李吉」為共有人，故被告F○○
19 遷援引另案之共有人附表，而抗辯原告提起本件訴訟有當
20 事人適格欠缺之問題，自不足採。
- 21 4.另案判決所持之見解，亦未否定依土地法所為登記之絕對
22 效力，換言之，另案判決亦採登記有絕對效力之見解，被
23 告F○○於另案雖質疑「李吉」對土地所有權之存否，然
24 為另案判決所不採，此觀諸該判決書第16頁即明。又系爭
25 土地之登記謄本上關於權利範圍之登記，係地政機關於10
26 6年2月3日依地籍清理條例第31條之1逕為更正登記，倘被
27 告F○○對於地政機關逕為登記之結果有何爭執，應於公
28 告期間向地政機關提出異議，而非相隔6年之久後，始徒
29 憑連名表1紙（本院卷(二)第68頁），即欲推翻土地登記之
30 效力，遑論該連名表僅係臺灣省土地關係人繳驗憑證申報
31 書所檢附之文件其中之一，該連名表上亦未載明任何地

號，要難作為認定系爭土地權利範圍之依據。

5. 系爭土地之登記謄本上已明確載明各共有人之權利範圍，惟另案土地之登記謄本並未登記各共有人之應有部分為何，另案遂因此而自行認定各該共有人之權利範圍，顯見本案與另案之土地登記狀況完全不同，要難逕為比附援引另案關於土地共有人權利範圍之認定。

6. 而原告係於98年11月23日因分割繼承而取得系爭土地所有權，被告F○○並非原告或其他共有人取得系爭土地所有權之前手，則依土地法第43條、民法第759條規定、民法第759條之1立法理由及最高法院110年度台上字第831號判決意旨，系爭土地登記謄本上關於共有人或權利範圍之登記效力，在依法定程序塗銷登記前，自無從逕予推翻。是若本院認定系爭土地之原所有權人不包括李吉，則共有人之應有部分，仍應依系爭土地之登記現況即土地登記謄本為準。

7. 至被告F○○固援引另案判決附表，辯稱系爭土地共有人尚有徐王金貴，原告漏未將其列為被告云云。惟徐王金貴已於111年1月12日死亡，其繼承自配偶天○○之系爭土地權利，則由其子女徐淑敏、徐淑連、江徐淑婷、徐來榮等4人再轉繼承，原告亦已追加彼等4人為本件被告，且以一訴請求彼等4人辦理繼承登記並與原告分割共有之系爭土地，業經原告於112年2月3日提出民事陳報暨更正訴之聲明狀，並檢附天○○之除戶謄本、繼承系統表及全體繼承人之戶籍謄本、家事事件（繼承事件）公告查詢結果等件，併此陳明。

(四)並聲明：請求判決如附表二編號4所示。

二、被告等之抗辯：

(一)被告F○○部分：

1. 系爭土地為兩造及其他共有人（源於同宗）繼承取得，被告F○○有下列證據足以推翻系爭土地共有人每人登記之權利範圍均為84/450與事實不符，乃有誤之登記，原告之

01 權利範圍僅為6/90即30/450：

02 (1)系爭土地即日據時代之臺南市○○區○○段0000地號土
03 地（面積為0.592甲，經換算為5741.90864平方公
04 尺），為李謙肚（即李帳肚）、李董、李文標、李春
05 福、李塩水、李吉、李雙繼承取得，李謙肚、李董之持
06 分各為30/90，其餘5人之持分則各為6/90，此有李謙肚
07 於35年間政府辦理總登記時提出之臺灣省土地關係人繳
08 驗憑證申報書所附具之連名表及土地臺帳謄本可證。

09 (2)上開土地於土地總登記時，不明何故地籍謄本記載之登
10 記名義人所有權權利範圍均空白，後因都市計畫將上開
11 土地逕為分割成三筆土地，分別為1850地號土地（93年
12 重測後為臺南市○○區○○段000地號土地即系爭土
13 地）、1850-1地號土地（93年重測後為臺南市○○區○
14 ○段000地號土地）及1850-2地號土地（93年重測後為
15 臺南市○○區○○段000地號土地）。迨至100年，共有人
16 之一申請辦理系爭土地及428地號土地登記名義人權
17 利範圍之登記，地政事務所乃依民法第817條第2項「各
18 共有人應有部分不明者，推定其為均等」之規定登記在
19 案，即每一共有人之權利範圍均等登記，各為84/450。
20 惟同為李謙肚、李董、李文標、李春福、李塩水、李
21 吉、李雙此7人共有之土地，權利範圍亦空白之另案，
22 於被告F○○提出證據證明各該被繼承人正確之土地權利
23 範圍後，經法院判決原告之應有部分（源於李文標）
24 為6/90，被告F○○、李涼、P○○、L○○、丙○○
25 ○等5人共同共有（源於李謙肚）30/90，案已確定，是
26 本件與另案判決核屬同一事實證據共通，自當援引認定
27 原告就系爭土地之權利範圍僅有6/90，而非土地登記簿
28 所載之84/450。

29 (3)原告為另案之原告，明知另案法院判決結果，其就系爭
30 土地之應有部分事實上僅有6/90即30/450，地政登記其
31 應有部分為84/450實屬有誤，卻在系爭土地登記未更正

前，逕與訴外人丞彥公司訂立土地買賣契約，以7,141,200元出賣其就系爭土地登記之權利範圍28/150即84/450。被告F○○得知後，速對原告聲請假處分，經本院以111年度裁全字第30號裁定「聲請人以1,547,260元為相對人供擔保後，相對人對於附表所示土地不得讓與，設定抵押，出租及其他一卻處分行為」後，被告F○○執之為限制登記，方阻止原告出賣超過其應有部分之不當獲利。

2. 本件有被告之當事人不適格之情形：

(1) 系爭土地（重測前為大灣段1850地號土地），乃由臺南縣○○區○○鄉○○段0000地號土地分割而來，據臺南市永康地政事務所112年3月27日函所檢附之1850地號土地臺帳、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書（附有連名表等文書）、光復初期土地舊簿、電子化前人工登記簿及歷來之土地登記申請書，可明連名表上登載之土地權利者為李董等7人，而土地臺帳及臺帳謄本上之記載則少「李吉」1人，但關於持分（權利範圍）之欄位不是空白，就是登記「空白」，直到永康地政事務所於106年2月3日按地籍清理條例第31條之1第3項逕為更正登記後，方有權利範圍之登記。上開土地登記情形，與另案判決分割之永康區西灣段497、502地號土地相同（該兩筆土地分割自臺南縣○○區○○鄉○○段0000地號土地，重測前分別為大灣段1845地號土地、1845之1地號土地）。蓋臺南縣○○區○○鄉○○段0000○0000地號土地均係兩造之祖先李烏籬所有，是另案之當事人資料，於本件應可比照審酌。

(2) 於另案判決之日即108年5月28日，源自李董之繼承人尚有徐王金貴，然未經原告列為本件當事人。

(3) 李吉之繼承人應列為本件被告，當事人適格始無欠缺：

① 據100年4月19日臺南市政府地政局函之說明欄第三點謂：「查本案臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書記載

為李董等7人及『共有李吉、李春福不符、另有李文清』，與土地臺帳所載尚差『李吉』1人，貴所建議：按申請書所載各共有人土地持分（李吉除外）先予辦理更正後，再依地籍清理條例規定程序處理，於不違反法令規定及權屬沿革比對合乎情理前提下，同意辦理。至李吉部份因尚待釐清，將另案研議。」等語，似未排除李吉具系爭土地之共有人身分。

②嗣永康地政事務所雖於106年2月3日按地籍清理條例第31條之1第3項規定，就分割自臺南縣○○區○○鄉○○段0000○0000地號土地之系爭土地、428、429及497、502地號土地，一併逕為更正登記，將原空白之權利範圍，除扣除共有人前已為更正持分登記外，其餘則按人數均分該權利範圍空白部分計算新權利範圍逕為更正登記，惟永康地政事務所就497、502地號土地權利範圍之更正登記，為另案判決所不採，理由係更正登記與土地登記謄本之內容不符。

③細譯本件系爭土地之登記脈絡與另案幾乎無異，因此，按照另案判決理由即「系爭土地於總登記時所用之臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書，附有連名表、連名簿、土地臺帳、土地臺帳謄本等文書，乃現有僅存得窺見當時系爭土地權利人依法上開公告、辦法辦理土地總登記及主管機關受理過程之第一手文獻，自足做為認定系爭土地共有型態、應有部分之參考資料」等語，本件被告F○○主張1850地號土地之連名表上既載明李吉之持分為6/90，則分割自1850地號土地之系爭土地，李吉之繼承人依法即公同共有李吉之持分。從而，本件之被告應尚有源自李吉之繼承人廖水永等41人，當事人適格始無欠缺。

3.原告就系爭土地之權利乃繼承而來，非因信賴土地登記制度而善意取得，不受土地登記絕對效力之保護：

(1)原告就系爭土地之持分源自於李文標，有原告於98年11

月20日委由楊錫淵代理申辦含系爭土地、428、429及497、502等地號土地一併為分割繼承之土地登記申請書可憑，足證原告係因繼承關係而就系爭土地辦理繼承登記為所有人，並非因信賴登記而與之交易之第三人，自不受土地法第43條規定之保護。

(2)又上開土地登記申請書就上開土地之權利範圍亦登載為「空白」，足見原告於98年11月23日登記繼承上開土地之權利範圍並不明確。要非永康地政事務所於106年2月3日按地籍清理條例第31條之1第3項規定，就分割自臺南縣○○區○○鄉○○段0000○0000地號土地之系爭土地、428、429及497、502地號土地，一併逕為更正登記，將原空白之權利範圍，除扣除共有人前已為更正持分登記外，其餘則按人數均分該權利範圍空白部分計算新權利範圍逕為更正登記，原告對系爭土地之權利範圍方登記有 $84/450$ 。然如前述，永康地政事務所就497、502地號土地權利範圍之更正登記，為另案判決所不採。

(3)本件原告既為另案原告，對另案判決不採永康地政事務所逕為登記之持分的理由應甚明瞭，其復於同樣登記脈絡之本件推諉主張信賴土地登記絕對效力應受保護云云，實無理由。請本院本於系爭土地總登記時所用之臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書所附連名表、土地臺帳、土地臺帳謄本等第一手文獻，判定系爭土地共有型態及應有部分，以為分割土地之依據。

4.若認系爭土地之原所有權人不包括李吉，被告F○○主張共有人之應有部分，李鶴肚（即李帳肚）及李董等2人之應有部分各為 $450/1260$ ，李文標、李春福、李塩水、李雙等4人之應有部分各為 $90/1260$ ，計算式及理由詳如附表三所載。

5.至分割方案部分，被告F○○主張系爭土地應予變價分割，並將所得價金由兩造應有部分之比例分配：

(1)有鑑於系爭土地共有人甚多，故被告F○○所持分割方

案同另案判決結果，亦即兩造共有之系爭土地應予變賣，所得價金由兩造依應有部分之比例分配。

(2)再參諸本件到庭之共有人多數對於變價分割均無異議。系爭土地既無從將全部原物分配於全部共有人，亦不宜以部分或全部原物分割於1名共有人或少數共有人，原物分配顯有困難。再審酌變價分割，係賦與各共有人變賣共有物，按其應有部分比例公平受價金分配之權利；其透過市場自由競爭之方式，有機會使系爭土地市場價值極大化，亦即系爭土地若值高價，則公告拍賣之後，應買人競相出價，自得以公平之價格賣出；共有人如有意取得該土地時，亦得於共有物變價分配之執行程序出價參與標買，倘拍定之買受人非共有人時，其亦享有依相同條件優先承購之權，於各共有人之權益，並無不利。且變賣系爭土地，以價金分配於各共有人，應比將原物分配於部分共有人並以金錢補償其他共有人，或以原物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，抑或仍維持共有，更能符合系爭土地之性質、價值、經濟效用及公平原則。

6.並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告庚○○、M○○、B○○、O○○、徐武雄、D○○部分：同意被告主張變價拍賣之分割方案。並聲明：原告之訴駁回。

(三)被告C○、P○○、L○○、丙○○○、周國武、Q○○、辰○○、未○○○、巳○○、申○○、午○○、丁○○、己○○、戌○○、A○○、黃○○、戌○○、玄○○、丑○○○、癸○○、酉○○、亥○○○、子○○○、許芳瑞律師即H○○之遺產管理人、寅○○、辛○○、E○○○○、壬○○、卯○○、I○○、G○○、宇○○、徐金玉、黃徐真珠、徐來榮、徐淑敏、徐淑連、江徐淑婷、S○○、乙○○、J○○、R○○○、K○○、N○○部分：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀表示意見。

01 三、本院得心證之理由：

02 (一) 本件並無當事人不適格之情形，且兩造之應有部分比例詳如
03 附表一所示：

04 1. 按依土地法所為之登記，有絕對效力。縱其登記有無效或
05 得撤銷之原因，而對於真正權利人負有變更登記之義務，
06 但於該權利人未依法提起塗銷登記之訴並獲勝訴之確定判
07 決前，仍難否定其登記之效力。是以，系爭土地之共有人
08 為何人，自應依其登記內容為定。依臺南市永康地政事務
09 所檢送之土地臺帳、連名簿資料顯示，大正12年（即民國
10 12年）1月1日登記之姓名為李鰈肚、李雙、李塩水、李文
11 標、李文清、李董等6人（本院卷(二)第63頁）。

12 2. 臺灣光復初期，關於土地權利之登記，先於35年4月5日：
13 發布「土地權利人應依限向所在地土地整理處申報登記公
14 告」，無論公、私有土地，凡已取得權利（有限制種類）
15 者，應於期限內填妥申報書並檢齊土地權利憑證（法院登
16 記濟證、土地臺帳、納租收據或其他權利證明文書），申
17 報後視為已為土地法規定之第一次所有權申請登記；期限
18 內不申報之土地，依法作為公有土地，由政府代管；再於
19 35年12月3日：公布「臺灣地籍釐整辦法」並施行，依該
20 辦法第4條第1項換發土地權利書狀之地區，依同條第2項
21 視為已依土地法辦理土地總登記，並為執行上開辦法，訂
22 定「臺灣土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」，依該
23 辦法第8條之規定，土地權利憑證經審查後，即應同時辦
24 理公告，期限為2個月，此公告得由縣市地政機關張貼佈
25 告，令權利關係人免費公開閱覽登記圖冊以代揭示，期滿
26 無異議時，則換發所有權狀。若有異議，依第11條應於期
27 限內向該管縣市地政機關以書面提出並檢具證明文件。系
28 爭土地於總登記之初，即未登載各共有人之權利範圍及共
29 有型態，而系爭土地於總登記時所參考之台灣省土地關係
30 人繳驗憑證申報書（下稱系爭土地申報書，附有連名表、
31 土地臺帳謄本）等文書（本院卷(二)第65-69頁），然因連

名表所載內容（土地權利者姓名為李謙肚、李雙、李塩水、李文標、李董、李春福、李吉）與土地臺帳謄本（記名者為李謙肚、李雙、李塩水、李文標、李文清、李董）不符，是承辦員在審查書記載「共有李吉、李春福不符，另有李文清」，是於土地登記簿之所有權部登記為「以上所有權李謙肚等6人」、臺南縣共有人名簿登記共有人姓名為「李謙肚、李雙、李塩水、李文標、李文清、李董」（本院卷(二)第65-69頁），是依據土地謄本登記內容，足認系爭土地於繼承情形發生前，為李謙肚、李雙、李塩水、李文標、李文清、李董等6人所共有無訛。

3.另系爭土地之登記謄本上已明確載明各共有人之權利範圍（詳如附表一所示），自應依登記謄本之記載為准。至另案土地之登記謄本並未登記各共有人之應有部分為何，另案遂因此而自行認定各該共有人之權利範圍，顯見本案與另案之土地登記狀況並不完全相同，要難逕為比附援引另案關於土地共有人之權利範圍之認定。

(二)按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，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記以前，固不得分割共有物，惟於提起分割共有物之訴，合併請求繼承人應先辦理繼承登記，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012、1134號判例參照）。查系爭土地之登記謄本上所登記之所有權人之一即訴外人地○○、天○○業已分別109年2月27日、100年1月19日死亡，而地○○之繼承人即被告黃徐真珠、徐金玉、徐武雄；天○○之繼承人即被告徐淑敏、徐淑連、江徐淑婷、徐來榮等，就地○○、天○○所有系爭土地之應有部分尚未辦理繼承登記乙節，有土地登記謄本、戶籍謄本、繼承系統表在卷可參，是原告訴請：(1)被告黃徐真珠、徐金玉、徐武雄應就其被繼承人地○○所有系爭土地（應有部分為450分之84）辦理繼承登記；(2)被告徐淑敏、徐淑連、江徐淑婷、徐來榮應就其被繼承人

天○○所有系爭土地（應有部分為450分之84）辦理繼承登記，即屬有據，均應予准許，爰分別判決如主文第1、2項所示。

(三)次按各共有人，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，民法第823條第1項前段定有明文。本件原告主張兩造共有系爭土地（應有部分詳如附表一所示），並無不能分割之情形，且共有人又無不分割之特約，然對於分割方法迄未能達成協議等情，業據原告提出系爭土地登記謄本為、地籍圖謄本憑，且為被告所不爭執，依前揭規定，原告請求分割系爭土地，於法自屬有據。

(四)又按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍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利益等，公平裁量。惟如分配原物有困難時，則應予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號、51年台上字第271號裁判意旨參照）。查：

1. 系爭土地西側有同段428、429地號土地、東側有同段426地號土地；又系爭土地上除有原告所有之門牌號碼臺南市○○區○○街000號房屋外，尚有被告I○○所有之門牌號碼臺南市○○區○○○街00巷00號、31號、33號房屋，且原告已將其所有系爭181號房屋及其所坐落之土地出售予系爭426地號土地之共有人即丞彥公司等情，業據原告提出地籍圖謄本、地籍圖資網路便民系統之航照圖為證，且為兩造所不爭執，堪認為真實。

2. 觀諸原告請求分割之系爭土地面積為574.80平方公尺，有系爭土地第一類登記謄本可參，然因系爭土地之共有人人數眾多（共52人），是若予以實物分割，則除難供各共有人單獨建築使用外，勢將造成各共有人分得面積或細瑣零碎、或需部分維持共有，不利充分發揮系爭土地經濟上之利用價值，以振興地利之立論以觀，實非允洽，並有違裁

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神，是系爭土地分屬多人共有，若未能一次解決紛爭，日後仍有可能因分割事宜致土地利用遭受局限，足見系爭土地以原物分割後，其共有物各部分性質上將難以利用，且價值將有相當之減損。復參酌兩造主張之變價分割方式，為到場之共有人一致表示同意，其餘未到場之共有人亦未曾具狀表示不同意見，故將系爭土地原物分割並不可採。

3.惟如將系爭土地予以變價分割，第三人及各共有人皆可應買整筆土地，經良性公平競價之結果，各共有人能分配之金額增加，反較有利各共有人。準此，本院斟酌系爭土地面積、客觀情狀、經濟價值及各共有人之意願等一切情狀，認為如以變價分割方式為分割，該土地之形狀較為完整，可提高承購人之購買意願及出售價格，亦可使整筆土地發揮較大之經濟利用價值，復可藉由競爭機制拉抬買價，況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有部分比例分受，對全體共有人最為公平，且無爭議。是以，系爭土地以變價方割為分割方法時，由變價後買受系爭土地之新所有權人，對該等土地作一體性規劃利用，所造成之變動及損害較屬輕微，又符合土地之經濟利用，更能迅速解決紛爭，徹底消滅共有關係，對於各共有人最為有利，亦最能彰顯公平均衡原則，為符合現行相關法規下較可行之分割方式，故本件自以變價分割為宜。

(五)綜上，系爭土地雖屬方正，面積亦不小，然共有人數眾多，若採原物分割勢無法讓兩造分得之土地得以充分利用其經濟價值，是本院斟酌系爭土地面積及使用分區、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情形後，認系爭土地之分割方法，應以變賣共有物後以價金按兩造之所有權應有部分比例分配於兩造之方式較為適當，亦符合公平分配之原則。

01 四、綜上所述，原告主張系爭土地，兩造並無不分割之特約，又
02 無不能分割之情事，應屬可信，是原告訴請裁判分割系爭土
03 地，於法自無不合。本院審酌系爭土地面積、使用分區、整
04 體利用之效益、共有人數、共有人之利益及兩造之意願等
05 情，認原告主張之變價分割方式，應屬可採，爰判決如主文
06 第3項所示。

07 五、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；因共有物分割、經界
08 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
09 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一
10 部；民事訴訟法第78條、第80條之1分別定有明文。查分割
11 共有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何種分割方案
12 較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適
13 適當之分割方法。本件原告請求分割共有物，因兩造均獲得利
14 益，如僅由敗訴之被告負擔，本院認為顯失公平，爰依兩造
15 獲得之利益及就系爭土地應有部分之比例確定訴訟費用之負
16 擔如判決如主文第4項所示。

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

20 中　　華　　民　　國　　113　　年　　12　　月　　20　　日
21 　　　　　　　　民事第二庭　法官　洪碧雀

22 以上正本證明與原本無異。

23 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
24 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中　　華　　民　　國　　113　　年　　12　　月　　20　　日
26 　　　　　　　　書記官　林政良

27 附表一：兩造共有系爭427地號土地之應有部分比例及訴訟費用負擔比例

編號	土地所有權人	應有部分比例及訴 訟費用負擔比例	編號	土地所有權人	應有部分比例及訴 訟費用負擔比例
1.	被告C○	(1)應有部分比例：	27.	被告丑○○○	(1)應有部分比例：
2.	被告F○○	公同共有84/450	28.	被告癸○○	公同共有84/450
3.	被告P○○	(2)訴訟費用負擔比 例：連帶負擔84/	29.	被告酉○○	(2)訴訟費用負擔比 例：連帶負擔8
4.	被告L○○		30.	被告亥○○○	

01

5.	被告丙○○○	450	31.	被告子○○○	4/450
6.	原告甲○○	84/450	32.	被告M○○	
7.	被告周國武即宙 ○○○繼承人	(1) 應有部分比例： 公同共有84/450	33.	被告B○○	
8.	被告Q○○	(2) 訴訟費用負擔比 例：連帶負擔84/ 450	34.	被告庚○○	
9.	被告S○○		35.	被告O○○	
10.	被告D○○		36.	被告許芳瑞律師 即H○○之遺產 管理人	
11.	被告J○○		37.	被告寅○○	
12.	被告K○○		38.	被告辛○○	
13.	被告N○○		39.	被告E○○○	
14.	被告辰○○	(1) 應有部分比例： 公同共有84/450	40.	被告壬○○	
15.	被告未○○○	(2) 訴訟費用負擔比 例：連帶負擔84/ 450	41.	被告卯○○	
16.	被告巳○○		42.	被告I○○	
17.	被告申○○		43.	被告G○○	
18.	被告午○○		44.	被告宇○○	
19.	被告丁○○		45.	被告黃徐真珠 兼地○○繼承人	
20.	被告己○○		46.	被告徐金玉 兼地○○繼承人	
21.	被告戊○○		47.	被告徐武雄 兼地○○繼承人	
22.	被告A○○		48.	被告徐淑敏 即天○○繼承人	
23.	被告黃○○		49.	被告徐淑連 即天○○繼承人	
24.	被告戌○○		50.	被告江徐淑婷 即天○○繼承人	
25.	被告玄○○		51.	被告徐來榮 即天○○繼承人	
26.	被告乙○○		52.	被告R○○○	6/90

02

附表二：原告訴之聲明

編號	訴之聲明內容
1.	一、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，請准分割如 調解卷第39頁附圖所示：

	<p>(一)編號甲部分，分歸原告單獨取得。</p> <p>(二)編號乙部分，分歸被告 I○○、丑○○○、癸○○、酉○○、亥○○○、子○○○、M○○、B○○、庚○○、○○○、H○○、寅○○、辛○○、E○○○、壬○○、卯○○、G○○、宇○○、地○○、天○○、黃徐真珠、徐金玉、徐武雄共同取得，並按潛在應有部分比例保持共有。</p> <p>(三)編號丙部分，分歸被告李涼、F○○、P○○、L○○、丙○○○共同取得，並按潛在應有部分比例保持共有。</p> <p>二、原告及分得土地之共有人，應依市價補償未分得土地之共有人。</p>
2.	<p>一、被告黃徐真珠、徐金玉、徐武雄應就被繼承人地○○所遺坐臺南巿○○區○○段000地號土地之公同共有部分450分之84部分，辦理繼承登記。</p> <p>二、被告徐淑敏、徐淑連、江徐淑婷、徐來榮應就被繼承人天○○所遺坐臺南巿○○區○○段000地號土地之公同共有450分之84部分，辦理繼承登記。</p> <p>三、兩造共有坐落臺南巿○○區○○段000地號土地，請准分割如調解卷第39頁附圖所示：</p> <p>(一)編號甲部分，分歸原告單獨取得。</p> <p>(二)編號乙部分，分歸被告 I○○、丑○○○、癸○○、酉○○、亥○○○、子○○○、M○○、B○○、庚○○、○○○、H○○、寅○○、辛○○、E○○○、壬○○、卯○○、G○○、宇○○、徐淑敏、徐淑蓮、江徐淑婷、徐來榮、黃徐真珠、徐金玉、徐武雄共同取得，並按潛在應有部分比例保持共有。</p> <p>(三)編號丙部分，分歸被告李涼、F○○、P○○、L○○、丙○○○共同取得，並按潛在應有部分比例保持共有。</p> <p>四、原告及分得土地之共有人，應依市價補償未分得土地之共有人。</p>
3.	<p>一、被告黃徐真珠、徐金玉、徐武雄應就被繼承人地○○所遺坐臺南巿○○區○○段000地號土地之公同共有部分450分之84部分，辦理繼承登記。</p> <p>二、被告徐淑敏、徐淑連、江徐淑婷、徐來榮應就被繼承人天○○所遺坐臺南巿○○區○○段000地號土地之公同共有450分之84部分，辦理繼承登記。</p>

01

	<p>三、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，請准分割如本院卷(三)第117頁附圖所示：</p> <p>(一)編號A部分（面積210.85平方公尺），分歸原告單獨取得，並由原告依市價補償其餘共有人。</p> <p>(二)編號B部分（面積363.95平方公尺），准予變賣分割，所得價金由兩造按應有部分之比例分配。</p>
4.	<p>一、被告黃徐真珠、徐金玉、徐武雄應就被繼承人地○○所遺坐臺南巿○○區○○段000地號土地之公同共有部分450分之84部分，辦理繼承登記。</p> <p>二、被告徐淑敏、徐淑連、江徐淑婷、徐來榮應就被繼承人天○○所遺坐臺南巿○○區○○段000地號土地之公同共有450分之84部分，辦理繼承登記。</p> <p>三、兩造共有坐落臺南巿○○區○○段000地號土地（面積574.80平方公尺），請准予變價分割，賣得價金由兩造各按如附表一所示應有部分比例分配。</p>

02

附表三：							
共有人	李謙肚	李董	李文標	李春福	李塗水	李雙	李吉
應有部分	30/90	30/90	6/90	6/90	6/90	6/90	6/90
7共有人應有部分比例	5	5	1	1	1	1	1
調整為前6人共有	將李吉的應有部分，各按5/15：5/15：1/15：1/15：1/15：1/15比例分配給其他6人						
前6共有人分得李吉應有部分後之比例	5+5/15 = 80/15	5+5/15 = 80/15	1+1/15 = 16/15	1+1/15 = 16/15	1+1/15 = 16/15	1+1/15 = 16/15	不計
簡化	5	5	1	1	1	1	不計
重計前6共有人分得李吉之應有部分	6/90×5/1 4 = 30/12 60	6/90×5/1 4 = 30/12 60	6/90×1/1 4 = 6/126 0	6/90×1/1 4 = 6/126 0	6/90×1/1 4 = 6/126 0	6/90×1/1 4 = 6/126 0	不計
重計前6共有人之應有部分	30/90+3 0/1260 = 450/1260	30/90+3 0/1260 = 450/1260	6/90+6/1 260 = 90/ 1260	6/90+6/1 260 = 90/ 1260	6/90+6/1 260 = 90/ 1260	6/90+6/1 260 = 90/ 1260	不計
加總前6人應有部分	450/1260+450/1260+90/1260+90/1260+90/1260+90/1260=1						