

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1308號

原告 竑城科技股份有限公司

法定代理人 蔡美惠

訴訟代理人 許世烜律師

楊家明律師

葉賢賓律師

被告 李美惠即葉傳查某及葉銀海之繼承人李葉錦治之繼承人

李美智即葉傳查某及葉銀海之繼承人李葉錦治之繼承人

李陽文即葉傳查某及葉銀海之繼承人李葉錦治之繼承人

李宛純即葉傳查某及葉銀海之繼承人李葉錦治之代位繼承人

李政憲即葉傳查某及葉銀海之繼承人李葉錦治之代位繼承人

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 李宛苓即葉傳查某及葉銀海之繼承人李葉錦治之代
04 位繼承人

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 李陽輝即葉傳查某及葉銀海之繼承人李葉錦治之繼
08 承人

09 原住2139 Kirkcaldy Rd Fallbrook
10 CA 92028 USA (應受送達處所不明)

11 0000000000000000

12 趙美姿即葉傳查某及葉銀海之繼承人李葉錦治之繼
13 承人李陽照之繼承人

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 LEE JASON J即葉傳查某及葉銀海之繼承人李葉錦
19 治之繼承人李陽照之繼承人

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 LEE ANGELA JENG即葉傳查某及葉銀海之繼承人李
24 葉錦治之繼承人李陽照之繼承人

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 李陽世即葉傳查某及葉銀海之繼承人李葉錦治之繼
28 承人

29 0000000000000000

30 0000000000000000

31 0000000000000000

01 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年4月30日言
02 詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

- 04 一、被告應就其被繼承人葉傳查某所有坐落臺南市○○區○○段
05 000地號土地（應有部分4分之1），辦理繼承登記。
06 二、被告應就其被繼承人葉銀海所有坐落臺南市○○區○○段00
07 0地號土地（應有部分4分之1），辦理繼承登記。
08 三、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地准予變價分
09 割，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。
10 四、訴訟費用由兩造按附表所示之應有部分比例負擔。

11 事實及理由

- 12 一、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
13 法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
14 而為判決。

- 15 二、原告主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系
16 爭土地）為兩造共有，應有部分如附表所示；系爭土地並無
17 法律上及使用目的上不能分割之情形，共有人間亦無因物之
18 使用目的不能分割或契約訂有不分割之約定，惟兩造未能達
19 成分割共識，原告主張將系爭土地變價分割，價金由各共有
20 人按應有部分比例分配。又原共有人葉傳查某、葉銀海分別
21 於63年4月7日、95年3月6日死亡，被告為葉傳查某及葉銀海
22 之繼承人，迄今均尚未對葉傳查某、葉銀海就系爭土地之權
23 利範圍辦理繼承登記，因此併請求被告辦理繼承登記，以利
24 分割。為此，爰依民法第823、824條規定提起本件訴訟等
25 語。並聲明：如主文第1至3項所示。

- 26 三、被告李陽世未於言詞辯論期日到場，據其於準備程序中所為
27 之陳述如下：可以把系爭土地全部分給原告，由原告補償共
28 有人，或逕將系爭土地變價分割；我沒有意願分得原物等
29 語。其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任
30 何聲明或陳述。

- 31 四、得心證之理由：

01 (一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
02 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
03 物權，民法第759條定有明文。又法院裁判分割共有物，性
04 質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為。基此，倘
05 共有不動產之共有人有死亡之情事時，依前開規定，於該死
06 亡共有人之繼承人辦畢繼承登記前，固不得分割共有物，但
07 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
08 之訴合併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人辦理繼
09 承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘
10 共有人分割共有之不動產（最高法院91年度台上字第832號
11 判決意旨參照）。查系爭土地之原共有人葉傳查某、葉銀海
12 分別於63年4月7日、95年3月6日死亡，被告為葉傳查某及葉
13 銀海之繼承人，且迄今均尚未對葉傳查某及葉銀海就系爭土
14 地之權利範圍辦理繼承登記等節，有除戶戶籍謄本、繼承系
15 統表、繼承人戶籍謄本、系爭土地登記謄本等件附卷可稽
16 （調字卷第59-61頁、第89-109頁；本院卷一第17-21頁、第
17 115-141頁、第159-199頁；本院卷二第129-131頁）。是原
18 告提起本件分割共有物之訴，併予請求被告分別就葉傳查
19 某、葉銀海所有系爭土地應有部分各1/4辦理繼承登記，自
20 屬有據，均應予准許，爰判決如主文第1、2項所示。

21 (二)次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
22 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
23 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為
24 兩造所共有，應有部分如附表所示，面積為17.57平方公
25 尺，使用分區為商業區，有系爭土地登記謄本及臺南市政府
26 都市發展局都市計畫土地使用分區證明書在卷可稽（本院卷
27 一第17頁、97頁），堪信為真。又兩造就系爭土地並無不分
28 割之約定，且依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情
29 形，惟兩造迄今仍無法就分割方法為一致之協議，原告為系
30 爭土地共有人之一，本得隨時請求分割，是原告訴請裁判分
31 割系爭土地，自屬有據。

01 (三)再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
02 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
03 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
04 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
05 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
06 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
07 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
08 有人，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。又定共有
09 物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物
10 之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分
11 之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平（最
12 高法院94年度台上字第1149號判決意旨參照）。經查：

13 1.系爭土地面積為17.57平方公尺，形狀呈東西向長條型，目
14 前為空地、無地上建物，西側與海安路人行道相接，南側鄰
15 停車場，有原告提出之現場照片及地籍套繪圖為證（本院卷
16 二第199-203頁）。本院審酌系爭土地面積為17.57平方公
17 尺，如採原物分割，依各共有人之應有部分比例，將系爭土
18 地分割予各共有人，如欲各共有人受分配土地均可對外通
19 行，必須保留一定共有土地作為通路使用，又依部分共有人
20 最小應有部分1/4計算，扣除上開通路面積後，受分配面積
21 將小於5平方公尺，難以有效利用，且將使法律關係複雜
22 化，並減損共有物之經濟價值。兼衡原告主張變價分割；被
23 告李陽世表示無意願分得原物，同意變價分割；其餘被告則
24 均未到庭表示意見等情。可知兩造均未表明願意將系爭土地
25 全部分歸其中一人或數人取得，或分割後繼續維持共有，若
26 將系爭土地原物分配於部分共有人，則受分配者對於未受分
27 配或不能按其應有部分受分配者，依民法第824條第3項規定
28 必須以金錢補償，惟各共有人對於金錢補償之標準不易取得
29 共識，且受分配者未必有資力以金錢補償其他共有人，是為
30 尊重共有人之意願及避免再生金錢補償糾紛，亦不宜將系爭
31 土地原物分配予部分共有人，足認本件顯有原物分割困難之

情事。

2.又將系爭土地予以變價分割，可由兩造及有意願之第三人自由競價、公開競標，不僅可保持系爭土地之完整利用及經濟效用，且基於市場之自由競爭，亦可使系爭土地之市場價值極大化，兩造所受分配之金額隨之增加；參以依民法第824條第7項規定，變價分割如買受人為共有人以外之人，共有人仍有依相同條件優先承買之權，兩造得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項因素，決定是否參與競標或行使優先承買權利，以單獨取得系爭土地之所有權。則變價方式分割無損各共有人之承買權利，各共有人亦得視變賣時之市場行情及自身之經濟能力等情，選擇是否參加競標，以取得系爭土地之整體利用，或由其他第三人競標後，再行決定是否依民法第824條第7項行使優先承買權。是系爭土地採變價分割，所得價金按兩造所有權應有部分比例分配，不僅有利於發揮消滅共有關係，增進共有物之融通及經濟效用之規範功能，亦可兼顧系爭土地之整體利用，係符合全體共有人利益之分割方案，應屬適當之分割方法。

五、綜上所述，原告本於共有人地位，依民法第823條第1項規定，訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院審酌共有人之意願、共有物之性質、利用價值、位置現況及經濟效益等情事後，認採用變價分割，所得價金由兩造依附表所示之應有部分比例分配，應屬適當、公允，爰判決如主文第3項所示。

六、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。本院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有利，再參以兩造就系爭土地應有部分之比例，諭知訴訟費用之負擔如主文第4項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核

與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項。

中 華 民 國 115 年 5 月 14 日

民事第一庭 審判長法官 羅郁棣

法官 陳谷鴻

法官 陳永佳

以上正本係照原本作成。

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（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 5 月 14 日

書記官 陳玉芬

附表：

編號	所有權人	應有部分比例 (即訴訟費用負擔比例)
1	葉傳查某之繼承人： 被告李美惠、李美智、李陽文、 李宛純、李政憲、李宛苓、李陽 輝、趙美姿、LEE JASON J、LEE NGELA JENG、李陽世	公同共有4分之1 (訴訟費用連帶負擔)
2	葉銀海之繼承人： 被告李美惠、李美智、李陽文、 李宛純、李政憲、李宛苓、李陽 輝、趙美姿、LEE JASON J、LEE NGELA JENG、李陽世	公同共有4分之1 (訴訟費用連帶負擔)
3	原告竑城科技股份有限公司	4分之2