

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第1432號

原告 李彥德

被告 林提即陳追之繼承人

林茂利即陳追之繼承人

兼 上二人

共 同

訴訟代理人 林幸青即陳追之繼承人

被告 林廷恩即陳追之繼承人

林幸佳即陳追之繼承人

洪得仁即陳銀樹之繼承人

林世忠即陳銀樹之繼承人

林鳳琴即陳銀樹之繼承人

01 林鳳蓮即陳銀樹之繼承人

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 林櫻桂即陳銀樹之繼承人

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 兼 上五人

08 共 同

09 訴訟代理人 李陳芎來即陳銀樹之繼承人

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 被 告 陳月桂即陳銀樹之繼承人

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 周慶順律師即陳平和之遺產管理人

16 0000000000000000

17 陳冠奴地政士即陳進吉財產管理人

18 0000000000000000

19 上 一 人

20 訴訟代理人 陳炎煌

21 被 告 陳榮輝

22 0000000000000000

23 陳益欽

24 0000000000000000

25 陳永祥

26 0000000000000000

27 陳永順

28 0000000000000000

29 陳財興

30 0000000000000000

31 陳明宗

01 0000000000000000

02 陳明祥

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 陳明輝

06 0000000000000000

07 陳靖東

08 0000000000000000

09 陳秋蓉

10 0000000000000000

11 受 告知人 玉山商業銀行股份有限公司

12 0000000000000000

13 法定代理人 黃男州

14 訴訟代理人 王怡仁

15 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年6月24日言  
16 詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 一、被告林提、林茂利、林廷恩、林幸青、林幸佳應就其被繼承  
19 人陳追所有坐落臺南市○○區○○段000地號土地（應有部  
20 分80分之2），辦理繼承登記。

21 二、被告洪得仁、陳月桂、李陳芎來、林世忠、林鳳琴、林鳳  
22 蓮、林櫻桂應就其被繼承人陳銀樹所有坐落臺南市○○區○  
23 ○段000地號土地（應有部分80分之1），辦理繼承登記。

24 三、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地准予變價分  
25 割，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。

26 四、訴訟費用由兩造按附表所示之應有部分比例負擔。

27 事實及理由

28 壹、程序方面

29 一、原共有人陳平和於民國59年7月23日日死亡，其繼承人均早  
30 於被繼承人死亡前死亡，經本院以112年度司繼字第2731號  
31 裁定選任被告周慶順律師為陳平和之遺產管理人，有上開裁

01 定暨確定證明書在卷可參（本院卷一第105-107頁），是原  
02 告列周慶順律師即陳平和之遺產管理人為本件被告，於法有  
03 據。

04 二、按對失蹤人提起財產權上之訴訟，應由失蹤人之財產管理人  
05 代為訴訟行為（司法院院解字第3445號解釋、民法第10條及  
06 家事事件法第143條參照）。查原共有人陳進吉因失蹤而生  
07 死不明，經本院112年度司財管字第18號裁定選任陳冠奴地  
08 政士為陳進吉之財產管理人，有上開裁定暨確定證明書在卷  
09 可稽（本院卷二第91-93頁）。是本件對失蹤人陳進吉提起  
10 財產權上之訴訟，應由陳冠奴地政士為陳進吉之財產管理人  
11 代為訴訟行為。

12 三、除被告陳冠奴地政士即陳進吉財產管理人、陳財興、陳明  
13 宗、陳明輝外，其餘被告經合法通知，均無正當理由未於最  
14 後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情  
15 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

## 16 貳、實體方面

17 一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系  
18 爭土地）為兩造共有，應有部分分別如附表所示；系爭土地  
19 並無法律上及使用目的上不能分割之情形，共有人間亦無因  
20 物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之約定，惟兩造未  
21 能達成分割共識，原告主張將系爭土地變價分割，價金由各  
22 共有人按應有部分比例分配。又原共有人陳追、陳銀樹分別  
23 於6年3月4日、71年4月2日死亡，被告林提、林茂利、林廷  
24 恩、林幸青、林幸佳為陳追之繼承人；被告洪得仁、陳月  
25 桂、李陳芎來、林世忠、林鳳琴、林鳳蓮、林櫻桂為陳銀樹  
26 之繼承人，均尚未對陳追、陳銀樹就系爭土地之權利範圍辦  
27 理繼承登記，因此併請求上開被告辦理繼承登記，以利分  
28 割。為此，爰依民法第823條第1項規定提起本件訴訟等語。  
29 並聲明：如主文第1至3項所示。

## 30 二、被告則以：

31 (一)被告陳秋蓉、陳靖東、周慶順律師即陳平和之遺產管理人、

01 陳冠奴地政士即陳進吉財產管理人、陳明宗、陳明輝：同意  
02 變價分割。

03 (二)被告林提、林茂利、林幸青、林櫻桂、陳明祥：同意分割，  
04 希望找補現金，沒有意願分得土地。

05 (三)被告陳財興：不同意分割，系爭土地原係其母親所遺留下  
06 來，希望維持現況，沒有要提出分割方案。

07 (四)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲  
08 明或陳述。

### 09 三、得心證之理由：

10 (一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行  
11 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其  
12 物權，民法第759條定有明文。又法院裁判分割共有物，性  
13 質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為。基此，倘  
14 共有不動產之共有人有死亡之情事時，依前開規定，於該死  
15 亡共有人之繼承人辦畢繼承登記前，固不得分割共有物，但  
16 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  
17 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  
18 承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘  
19 共有人分割共有之不動產（最高法院91年度台上字第832號  
20 判決意旨參照）。查系爭土地之原共有人陳追（應有部分2/  
21 80）、陳銀樹（應有部分1/80）分別於6年3月4日、71年4月  
22 2日死亡，被告林提、林茂利、林廷恩、林幸青、林幸佳為  
23 陳追之繼承人；被告洪得仁、陳月桂、李陳芎來、林世忠、  
24 林鳳琴、林鳳蓮、林櫻桂為陳銀樹之繼承人，其等就陳追、  
25 陳銀樹所有系爭土地之應有部分尚未辦理繼承登記乙節，有  
26 繼承系統表、除戶戶籍謄本、繼承人戶籍謄本、土地登記謄  
27 本等件附卷可稽（本院卷一第25-87頁）。是原告提起本件  
28 分割共有物之訴，併予請求被告林提、林茂利、林廷恩、林  
29 幸青、林幸佳，及被告洪得仁、陳月桂、李陳芎來、林世  
30 忠、林鳳琴、林鳳蓮、林櫻桂分別就陳追、陳銀樹所有系爭  
31 土地應有部分辦理繼承登記，自屬有據，均應予准許，爰判

01 決如主文第1、2項所示。

02 (二)次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
03 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
04 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為  
05 兩造所共有，各共有人應有部分如附表所示，面積為2,177  
06 平方公尺，使用分區為鄉村區乙種建築用地，目前尚無不得  
07 分割之規定或限制等情，有土地登記謄本、臺南市歸仁地政  
08 事務所112年10月18日函在卷可稽（本院卷一第133-137頁、  
09 第141-143頁），堪信為真。又系爭土地並無不能分割之情  
10 事，兩造亦未定有不分割之約定，且無因物之使用目的不能  
11 分割之情形，原告為系爭土地共有人之一，本得隨時請求分  
12 割，惟兩造迄今仍無法就分割方法為一致之協議，是原告訴  
13 請裁判分割系爭土地，自屬有據。至被告陳財興雖以前詞置  
14 辯，然核其抗辯並非系爭土地有何因物之使用目的不能分割  
15 或存在不分割協議等法定不得分割情事，本院自難因其個人  
16 之主觀意願而否准分割共有物，併予敘明。

17 (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  
18 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  
19 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：  
20 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯  
21 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有  
22 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物  
23 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共  
24 有人，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。又定共有  
25 物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物  
26 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  
27 之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平（最  
28 高法院94年度台上字第1149號判決意旨參照）。經查：

29 1.系爭土地現況有多棟地上物，其分布位置及面積如臺南市歸  
30 仁地政事務所113年3月26日複丈成果圖所示（本院卷第383  
31 頁）；其中有多戶共同門牌號碼臺南市○○區○○街000號

01 (供作祠堂使用)、多戶共用門牌號碼臺南市○○區○○街  
02 000號，部分地上物已成廢墟，部分地上物有使用、居住之  
03 跡象，但本院履勘系爭土地時，地上物所有人均不在，無從  
04 得知是否為土地共有人所有；系爭土地僅有西邊緊鄰新湖街  
05 得以出入，附近為樹林，無便利商店、醫院、郵局，生活機  
06 能較差等情，有本院勘驗筆錄及原告提出之現場照片為證  
07 (本院卷一第291頁、第363-373頁)。另坐落於系爭土地上  
08 之臺南市○○區○○段000號建物，所有權人為訴外人陳仙  
09 里；同段151號建物所有權人為訴外人黃來玉、陳平和(應  
10 有部分各1/2)；門牌號碼臺南市○○區○○街000號納稅義  
11 務人為訴外人陳明二、陳明正、陳志勝、黃來玉；門牌號碼  
12 臺南市○○區○○街000號納稅義務人為訴外人何恭賀、黃  
13 天貴及被告陳永順等情，有建物謄本、房屋稅籍資料在卷可  
14 憑(本院卷一第261-262頁、第273-287頁)，堪認地上物之  
15 所有權人或納稅義務人，除被告陳永順外，皆非系爭土地之  
16 共有人。

17 2.本院審酌系爭土地面積2,177平方公尺，如採原物分割，依  
18 各共有人之應有部分比例，將系爭土地分割予各共有人，如  
19 欲各共有人受分配土地均可對外通行，必須保留一定共有土  
20 地作為通路使用，又依部分共有人最小應有部分7/720計  
21 算，扣除上開通路面積後，受分配面積將小於21平方公尺，  
22 難以有效利用，且將使法律關係複雜化，並減損共有物之經  
23 濟價值。兼衡原告與被告陳秋蓉、陳靖東、周慶順律師即陳  
24 平和之遺產管理人、陳冠奴地政士即陳進吉財產管理人、陳  
25 明宗、陳明輝均表示同意變價分割；而被告林提、林茂利、  
26 林幸青、林櫻桂、陳明祥均表示無意願分得土地，希望找補  
27 金錢；其餘被告則均未提出分割方案等情。可知兩造均未表  
28 明願意將系爭土地全部分歸其中一人或數人取得，或分割後  
29 繼續維持共有，若將系爭土地原物分配於部分共有人，則受  
30 分配者對於未受分配或不能按其應有部分受分配者，依民法  
31 第824條第3項規定必須以金錢補償，惟各共有人對於金錢補

01 償之標準不易取得共識，且受分配者未必有資力以金錢補償  
02 其他共有人，是為尊重共有人之意願及避免再生金錢補償糾  
03 紛，亦不宜將系爭土地原物分配予部分共有人，足認本件顯  
04 有原物分割困難之情事。

05 3.再者，將系爭土地予以變價分割，可由兩造及有意願之第三  
06 人自由競價、公開競標，不僅可保持系爭土地之完整利用及  
07 經濟效用，且基於市場之自由競爭，亦可使系爭土地之市場  
08 價值極大化，兩造所受分配之金額隨之增加；參以依民法第  
09 824條第7項規定，變價分割如買受人為共有人以外之人，共  
10 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  
11 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  
12 關係，暨評估自身之資力等各項因素，決定是否參與競標或  
13 行使優先承買權利，以單獨取得系爭土地之所有權。則變價  
14 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  
15 之市場行情及自身之經濟能力等情，選擇是否參加競標，以  
16 取得系爭土地之整體利用，或由其他第三人競標後，再行決  
17 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  
18 變價分割，所得價金按兩造所有權應有部分比例分配，不僅  
19 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  
20 規範功能，亦可兼顧系爭土地之整體利用，係符合全體共有  
21 人利益之分割方案，應屬適當之分割方法。

22 (四)末按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割  
23 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出  
24 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參  
25 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加  
26 。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第88  
27 1條第1項、第2項或第899條第1項規定，為民法第824條之1  
28 第2項、第3項所明定。是關於抵押權移存於抵押人所分得部  
29 分，祇須符合民法第824條之1第2項但書各款規定，應屬法  
30 律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明。查被告陳永順  
31 就系爭土地之應有部分曾設定抵押權予玉山商業銀行股份有



01 限公司（下稱玉山銀行），經本院告知本件訴訟，玉山銀行  
02 於113年6月24日言詞辯論當庭表示同意變價分割（本院卷二  
03 第103頁），是依前開規定，系爭土地分割後，玉山銀行之  
04 抵押權，應移存於抵押物即系爭土地變賣後抵押人即陳永順  
05 分得之價金，並準用民法第881條第2項之規定，抵押權人對  
06 抵押債務人之價金債權有權利質權，併此敘明。

07 四、綜上所述，原告本於共有人地位，依民法第823條第1項規  
08 定，訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院審酌共  
09 有人之意願、共有物之性質、利用價值、位置現況及經濟效  
10 益等情事後，認採用變價分割，所得價金由兩造依附表所示  
11 之應有部分比例分配，應屬適當、公允，爰判決如主文第3  
12 項所示。

13 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  
14 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
15 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
16 文。本院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有  
17 利，再參以兩造就系爭土地應有部分之比例，諭知訴訟費用  
18 之負擔如主文第4項所示。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
20 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2  
22 項。

23 中 華 民 國 113 年 7 月 4 日  
24 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭  
25 法 官 陳永佳

26 以上正本係照原本作成。

27 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  
28 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
29 審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 7 月 4 日  
31 書記官 陳玉芬

01 附表：

02

編號	所有權人	應有部分比例 (即訴訟費用負擔比例)
1	被告林提、林茂利、林廷恩、林幸青、林幸佳(陳追之繼承人)	共同共有2/80 (訴訟費用連帶負擔)
2	被告洪得仁、陳月桂、李陳芎來、林世忠、林鳳琴、林鳳蓮、林櫻桂(陳銀樹之繼承人)	共同共有1/80 (訴訟費用連帶負擔)
3	被告周慶順律師即陳平和之遺產管理人	10/80
4	陳冠奴地政士即陳進吉財產管理人	10/80
5	被告陳榮輝	5/80
6	被告陳益欽	3/20
7	被告陳永祥	1/8
8	被告陳永順	5/80
9	被告陳財興	7/240
10	被告陳明宗	7/720
11	被告陳明祥	7/720
12	被告陳明輝	7/720
13	被告陳靖東	61/480
14	被告陳秋蓉	55/480
15	原告李彥德	6/480

