

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第441號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 賴冠傑
被 告 劉芳益
林劉美貴
0000000000000000
兼 上 一 人
訴 訟 代 理 人 劉子銘
被 告 劉益安
訴 訟 代 理 人 張家豪
被 告 劉淑美
上 二 人 共 同
訴 訟 代 理 人 張武祥
0000000000000000
被 告 劉孫玉娥
0000000000000000
訴 訟 代 理 人 余新登
被 告 劉冠志
劉美宏
劉美惠
劉美智
石鈺投資有限公司
0000000000000000
法 定 代 理 人 賴陳梅鳳
被 告 力愷投資有限公司
0000000000000000
法 定 代 理 人 游美怡
兼 上 二 人
共 同
訴 訟 代 理 人 葉育超
被 告 蔡素枝即劉文元繼承人

01 0000000000000000

02 劉淑貞即劉文元繼承人

03 0000000000000000

04 劉俊宏即劉文元繼承人

05 0000000000000000

06 劉淑櫻即劉文元繼承人

07 0000000000000000

08 劉東炫即劉文元繼承人

09 0000000000000000

10 劉信呈即劉文元繼承人

11 0000000000000000

12 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年10月29
13 日言詞辯論終結，本院判決如下：

14 主 文

15 被告蔡素枝、劉淑貞、劉俊宏、劉淑櫻、劉東炫、劉信呈應就被
16 繼承人劉文元所有坐落臺南市○區○○○段000地號土地所有權
17 應有部分 $\frac{2}{12}$ 辦理繼承登記。

18 兩造共有坐落臺南市○區○○○段000地號土地准予變價分割，
19 所得價金由兩造按附表所示應有部分之比例分配。

20 訴訟費用新臺幣1,000元由兩造依附表所示應有部分之比例負
21 擔。

22 事實及理由

23 壹、程序部分：

24 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
25 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；又第168
26 條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
27 即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴
28 訟法第168條、第175條第1項、第2項分別定有明文。查本件
29 被告劉文元於起訴後，已於民國114年3月28日死亡，被告蔡
30 素枝、劉淑貞、劉俊宏、劉淑櫻、劉東炫、劉信呈（下稱被
31 告蔡素枝等6人）為劉文元之繼承人等情，業據原告提出劉

01 文元繼承系統表、除戶戶籍謄本、全體繼承人戶籍謄本為證
02 (見本院卷第85-98頁)。原告已於114年4月18日具狀聲明
03 由被告蔡素枝等6人承受訴訟(見本院卷第101-103頁)，揆
04 諸前揭法條之規定，應屬有據，本院應予准許。

05 二、本件被告經合法通知，被告劉芳益、劉冠志、劉美宏、劉美
06 智、蔡素枝、劉淑貞、劉淑櫻、劉東炫、劉信呈未於言詞辯
07 論期日到場；被告劉美惠、劉俊宏未於最後言詞辯論期日到
08 場，均核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之
09 聲請，由其一造辯論而為判決。

10 貳、實體部分：

11 一、原告起訴主張：

12 (一)緣坐落臺南市○區○○○段000地號土地(下稱系爭土地)
13 為兩造所共有，兩造應有部分各如附表所示，因系爭土地原
14 共有人劉文元已於114年3月28日死亡，其所有之應有部分應
15 由被告蔡素枝等6人所繼承，惟上開繼承人迄今仍未就前揭
16 土地應有部分辦理繼承登記，爰請求被告蔡素枝等6人應就
17 其等自被繼承人劉文元處所繼承系爭土地之應有部分辦理繼
18 承登記。

19 (二)又兩造就系爭土地間並無不分割之約定，且依其使用目的，
20 亦無不能合併分割之情事，惟兩造間就系爭土地實無法達成
21 分割之協議。而系爭土地面積為341.87平方公尺，使用分區
22 為商業區，所面臨之臺南市北區成功路22巷42弄僅寬6公
23 尺，土地上建物林立，倘以原物分割予各共有人，恐使各共
24 人均無法妥善建築利用，亦不符合臺南市畸零地使用自治條
25 例商業區建築基地正面路寬7公尺以下，基地最小寬度3.5公
26 尺以上及最小深度需11公尺以上之要件，更難有建築之經濟
27 效益。是如將系爭土地全部以變價方式分割，可充分發揮系
28 爭土地之市場價值，對兩造共有人皆屬有利，各共有人如有
29 意繼續取得系爭土地全部，可於標售時行使優先購買權買
30 回，權益亦不受影響等情，爰依民法第823條第1項前段、第
31 824條第2項第2款規定，求為判命如主文所示之判決等語。

01 二、被告則以：

02 (一)被告劉益安：伊同意變價分割。

03 (二)被告劉淑美：伊同意變價分割。

04 (三)被告劉孫玉娥：系爭土地上如附圖編號A所示位置之門牌號
05 碼為臺南市○區○○路00巷00弄00號未辦理保存登記建物
06 (下稱系爭12號房屋)，係伊於102年就公公劉朝原舊有房
07 屋舊址所興建，現出租予伊子劉建志之友人林佳儀使用，但
08 伊同意變價分割。

09 (四)被告林劉美貴、劉子銘：伊同意變價分割。

10 (五)被告石鈺投資有限公司、力愷投資有限公司、葉育超：伊同
11 意變價分割。

12 (六)被告劉俊宏雖未於最後言詞辯論期日到場，但據其之前到庭
13 所為陳述則以：系爭12號房屋原本是祖厝，後伊祖父劉匏將
14 旁邊土地買下來興建門牌號碼為臺南市○區○○路00巷00弄
15 00號未辦理保存登記之三合院（下稱系爭15號房屋），把原
16 始祖厝留給劉朝居住，系爭15號房屋仍有接水，不確定有無
17 接電，該屋之納稅義務人劉文讚、劉吳網、劉王雪雲、劉勝
18 博、劉文元現均已過世，系爭15號房屋現由被告劉子銘及其
19 堂哥作為工作倉庫，放置從事裝潢業之物品使用，伊同意將
20 系爭土地全部賣掉。

21 (七)被告劉美惠雖未於最後言詞辯論期日到場，但據其之前到庭
22 所為陳述則以：伊同意將系爭土地全部賣掉。

23 (八)上開被告以外之其餘被告經合法通知，未曾於言詞辯論期日
24 到庭，亦未具狀為任何聲明或陳述。

25 三、本院得心證之理由：

26 (一)按法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交
27 換，自屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提
28 起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，
29 而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。倘
30 共有人中有於分割前死亡者，其繼承人因繼承，固於登記前
31 已取得不動產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢

01 繼承登記前，其繼承人仍不得以共有人身分參與共有物之分割，
02 但為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割
03 共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承
04 人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告
05 及其餘共有人分割共有之不動產，此有最高法院69年度台上
06 字第1012號、88年度台上字第1138號、89年度台上字第18
07 42號、91年度台上字第832號民事判決意旨及最高法院70年
08 度第2次民事庭會議決議可資參照。查原告主張系爭土地為
09 兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附表所示，而系爭
10 土地原共有人劉文元已於114年3月28日死亡，其應有部分應
11 由被告蔡素枝等6人所繼承，惟上開繼承人迄今仍未就前揭
12 土地應有部分辦理繼承登記等情，業據原告提出系爭土地登記
13 第三類謄本、第一類謄本、地籍圖資網路便民服務系統之地
14 籍圖、被繼承人劉文元之繼承系統表、除戶戶籍謄本、全體
15 繼承人戶籍謄本為憑（見本院調字卷第17-25頁、第71-79
16 頁、本院卷第85-98頁），並經本院依職權調閱系爭土地之
17 土地建物查詢資料附卷可稽（見本院卷第347-351頁）。從而，
18 原告請求被告蔡素枝等6人應就被繼承人劉文元所有系
19 爭土地之應有部分 $\frac{1}{2}$ 辦理繼承登記後，再為系爭土地
20 之分割，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1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，各共有人之應有部分各如附表所示，而兩造間
25 未定有不分割之契約，又該土地之地目建、使用分區屬「商
26 四(1)」商業區，都市計畫說明書中之特殊土地使用管制規定
27 中關於基準建蔽率為80%、基準容積率為320%，並無因物
28 之使用目的不能分割情事等情，有卷附臺南市政府都市發展
29 局都市計畫土地使用分區證明書及土地建物查詢資料可按
30 （見本院調字卷第31頁、本院卷第347頁），且為兩造所不
31 爭執，則揆諸首揭條文之規定，原告訴請本院就系爭土地為

01 裁判分割，自應准許之。

02 (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
03 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
04 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配顯有
05 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第82
06 4條第1項、第2項第2款亦已分別明訂。復按法院定共有物分
07 割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意
08 願、利害關係、共有物之性質，分割後之經濟效用及公共利
09 益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台
10 上字第724號判決意旨參照）。經查：

11 1.本件系爭土地之使用分區為屬「商四(1)」商業區，面積341.
12 87平方公尺，呈東南、西北長，東北、西南短之長方形，其
13 西北側臨臺南市北區成功路22巷42弄，其餘方位均與他人土
14 地相鄰，現土地上如附圖編號A部分有被告劉孫玉娥所興建1
15 層樓加強磚造及1層鐵皮加蓋建物之系爭12號房屋，如附圖
16 編號B部分則有系爭15號房屋，為原有1層樓三合院之殘存建
17 物，前後設有鐵皮圍籬，左右廂房均已拆除，僅存正廳部分
18 內放置雜物，無人居住，系爭土地附近方圓1公里內有新光
19 三越百貨中山店、臺南火車站、臺南醫院、遠東百貨及臺南
20 公園等重要商業設施等情，有原告提出之土地登記第三類謄
21 本、第一類謄本、地籍圖資網路便民服務系統之地籍圖、現
22 場照片、地圖網頁（見本院調字卷第17-29頁、第71-79頁、
23 本院卷第63-69頁），被告劉孫玉娥提出系爭土地之地籍圖
24 謄本、系爭12號房屋之門牌證明書、台灣電力公司台南區營
25 業處用電繳費證明、台灣自來水公司裝置證明、系爭12號房
26 屋門牌及現場照片（見本院卷第79頁、第127-139頁）為
27 證，並經本院依職權調閱系爭土地之建物查詢資料、系爭15
28 號房屋、系爭12號房屋之房屋稅籍證明書（見本院卷第105-
29 123頁、第347-352頁、第369-375頁），並依原告聲請於114
30 年6月13日至現場履勘且製有勘驗筆錄附照片，復囑託臺南
31 市臺南地政事務所繪有114年5月7日DAA5第7000號土地複丈

01 成果圖（即附圖）在卷可考（見本院卷第199-217頁）。

02 2.又原告所提出將系爭土地全部變價分割之分割方案，業為被
03 告劉益安、劉淑美、劉孫玉娥、林劉美貴、劉子銘、石鈺投
04 資有限公司、力愷投資有限公司、葉育超、劉俊宏、劉美惠
05 所同意。至其餘被告經合法通知，雖未曾於言詞辯論期日到
06 庭，亦未曾提出準備書狀表示意見，但直至言詞辯論終結
07 前，均無任何人對原告請求變價之分割方案表示反對，或表
08 達欲以原物分割分得土地之意願。本院考量系爭土地若依原
09 告主張採用變價分割，不僅可保持系爭土地之完整利用及經
10 濟效用，且基於市場之自由競爭，亦可使系爭土地之市場價
11 值極大化，兩造所受分配之金額隨之增加；參以依民法第82
12 4條第7項規定，變價分割之買受人為共有人以外之人，共有
13 人仍有依相同條件優先承買之權，兩造得評估自身之資力等
14 各項因素，決定是否參與競標或行使優先承買權利，以單獨
15 取得系爭房地之所有權，而無損於各共有人之承買權利等
16 情。認系爭土地依原告主張為變價分割，所得價金按兩造應
17 有部分比例分配，對全體共有人尚為公平合理，且合乎經濟
18 之效益，爰判決分割系爭土地如主文第2項所示。

19 四、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
20 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
21 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查
22 本件訴訟費用確定為1,000元（第一審裁判費），兩造因系
23 爭房地之分割而互蒙其利，依上開規定，訴訟費用應由兩造
24 按附表所示各自應有部分比例負擔，應較適當，爰判決如主
25 文第3項所示。

26 五、據上論結，本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第436條
27 第2項、第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項但
28 書、第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日

30 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

31 法 官 劉秀君

01 以上正本證明與原本無異。
02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日

07 書記官 顏珊姍

08 附表：

09

| 編號 | 當事人姓名 | 應有部分比例 |
|----|---------------------------|----------------|
| 1 | 原告賴冠傑 | 14/23100 |
| 2 | 被告蔡素枝、劉淑貞、劉俊宏、劉淑櫻、劉東炫、劉信呈 | 2/12 (共同共有) |
| 3 | 被告劉芳益 | 2/36 |
| 4 | 被告林劉美貴 | 2/36 |
| 5 | 被告劉益安 | 45/540 |
| 6 | 被告劉淑美 | 45/540 |
| 7 | 被告劉孫玉娥 | 2/12 |
| 8 | 被告劉子銘 | 2/36 |
| 9 | 被告劉冠志 | 9/231 |
| 10 | 被告劉美宏 | 18/231 |
| 11 | 被告劉美惠 | 18/231 |
| 12 | 被告劉美智 | 18/231 |
| 13 | 被告石鈺投資有限公司 | 70/2310 |
| 14 | 被告力愷投資有限公司 | 56/2310 |
| 15 | 被告葉育超 | 126/23100 |