臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第896號

原　　告　連美建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾明達

訴訟代理人　陳郁倫律師

　　林厚成律師

被　　告　賴林泳雪

000000000000000000

000000000000000000

　　林美滿

　　林美麗

　　林泰山

　　許真瑋

　　許志瑋

　　林陳月娥

　　林美妍

　　林士玲

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

兼

上三人共同

訴訟代理人　林士裕

被　　告　項謝婉貞

000000000000000000

　　謝逸民

000000000000000000

　　謝婉芬

000000000000000000

　　謝婉玲

謝婉華

謝婉清

謝哲民

謝婉芳

謝婉芷

上九人共同

訴訟代理人　楊惠雯

被　　告　林劉敏淑

訴訟代理人　林志偉

被　　告　林士文

林士哲

林士英

江世正

邱淑惠

黃璞（即黃林淑真之繼承人）

黃玲瑩（即黃林淑真之繼承人）

黃玲琍（即黃林淑真之繼承人）

黃瑜（即黃林淑真之繼承人）

林陳淑玉（即林吉信之繼承人）

林士章（即林吉信之繼承人）

林士傑（即林吉信之繼承人）

林士敏（即林吉信之繼承人）

林士瀅（即林吉信之繼承人）

林陳華瑩（即林吉義之繼承人）

林士宏（即林吉義之繼承人）

林士榮（即林吉義之繼承人）

林士和（即林吉義之繼承人）

上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國110年5月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告林陳華瑩、林士宏、林士榮、林士和應就被繼承人林吉義所有臺北市○○區○○段○○○地號土地應有部分二十八分之一辦理繼承登記。

兩造共有臺北市○○區○○段○○○地號土地，應予變價分割，所得價金依附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依如附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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

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。查被告黃林淑真、林吉信、林吉義先後於起訴後之民國108年5月19日、109年1月17日、110年2月14日死亡，經原告聲明命黃林淑真繼承人黃璞、黃玲瑩、黃玲琍、黃瑜；林吉信繼承人林陳淑玉、林士章、林士傑、林士敏、林士瀅；林吉義繼承人林陳華瑩、林士宏、林士榮、林士和承受訴訟，有民事陳報狀、繼承系統表、戶籍謄本可稽（見本院卷第63至75頁、第342至344頁、第350頁、第406至408頁），核無不合，應予准許。

二、被告賴林泳雪、林美滿、林美麗、林泰山、許真瑋、許志瑋、林陳月娥、林美妍、林士玲、林士裕、項謝婉貞、謝逸民、謝婉芬、謝婉玲、謝婉華、謝婉清、謝哲民、謝婉芳、謝婉芷、林劉敏淑、林士文、林士哲、林士英、黃璞、林陳淑玉、林士章、林士傑、林士敏、林士瀅、林陳華瑩、林士宏、林士榮、林士和、黃璞、黃玲瑩、黃玲琍、黃瑜、江世正經受合法通知，無正當理由，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地，權利範圍全部（下稱系爭土地），兩造間應有部分比例如附表所載，而系爭土地並無不能分割或有不分割協議之情事，又兩造對於分割之方法無法達成協議，且系爭土地之共有人眾多，採原物分割之方法勢將造成土地零碎，難以有效利用，是變價分割後將所得價金按兩造應有部分比例分配，為最適切之分割方案，爰依民法第823條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告林陳華瑩、林士宏、林士榮、林士和應就其被繼承人林吉義所遺系爭土地應有部分28分之1，辦理繼承登記；㈡兩造共有系爭土地應予變價分割，變

價各筆土地所得價金各按附表所示應有部分比例分配。

二、被告答辯：

㈠被告賴林泳雪、林美滿、林美麗、林泰山、許真瑋、許志瑋、林士哲、林士英、江世正、黃玲瑩、林士章、林士傑、林士敏、林士瀅經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述。

㈡被告謝婉華、項謝婉貞、謝婉玲、謝婉芳、謝婉芬、謝婉清、謝婉芷、謝哲民、謝逸民、黃瑜、林陳華瑩、林士宏、林士榮、林士和則以：系爭土地為伊等之祖產，故反對變價分割；另若須為分割，請依民法第824條第4項規定，僅就原告之應有部分為分割，剩餘土地則由伊等與族人維持共有等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告林劉敏淑則以：伊反對變價分割，並聲明：原告之訴駁回。

㈣被告邱淑惠則以：伊希望原告價購其應有部分，變價拍賣對伊不划算等語。

㈤被告林陳月娥、林美妍、林士玲、林士裕、林士文則以：同意原告之主張、同意系爭土地以變價方式分割等語。

㈥被告黃璞、黃玲琍則以：原告係透過買賣取得系爭土地之應有部分，惟原告未曾通知伊等，致伊等無從行使優先購買權，是原告取得系爭土地之應有部分應屬違法，自不能請求分割等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠原告請求分割系爭土地，有無理由？

1.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。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求以裁判定之。民法第823條第1項、第824條第2項定有明文。經查，原告主張系爭土地由兩造共有，應有部分比例各如附表所示乙情，亦有繼承系統表及土地建物查詢資料等件為證

（見本院卷第65、192-194、350、392頁），應屬有據。又參之原告及被告林士裕等人到庭 表明系爭土地並無不為分割之協議等語（見本院卷第172頁），復無事證可認系爭土地有何依使用目的或法令限制而不能分割之情事，且依兩造主張可見其等就系爭土地分割方法顯無法達成協議，揆諸前揭說明，原告自得訴請分割系爭土地。

2.至被告黃璞、黃玲琍雖辯稱：原告取得系爭土地應有部分時，未曾通知他共有人，致其等無從行使優先購買權，原告應屬違法取得而不能請求分割云云。惟土地法第34條之1第4項規定「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購」，僅賦予土地共有人以同一價格共同或單獨優先承購之權利，非在限制共有人出賣不動產之應有部分，尤非拘束買受人依所成立之買賣契約行使權利，且土地法第34條之1第4項規定之立法意旨無非為第三人買受共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先承購權，以簡化共有關係，該規定之優先承購權係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，僅有債權效力，倘共有人違反法律規定將應有部分賣與他人已依法取得所有權時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記。從而，原告於106至108年間，以買賣為原因，陸續取得系爭土地之應有部分共計504分之283，並已辦畢所有權移轉登記等節，有前引土地建物查詢資料在卷可憑，被告黃璞、黃玲琍自不得執以上開關於優先承買權規定，主張原告未合法取得系爭土地應有部分。是被告辯解既無足取，原告本於共有人地位訴請分割系爭土地，於法有據，自應准許。

㈡系爭土地之分割方法為何？

1.按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原告分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有

困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之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，民法第824條第1 項、第2項復有明定。再按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600 號判決意旨參照）。

2.系爭土地面積為967.91平方公尺、共有人數為39人、各共有人之應有部分比例如附表所示等情，有前引土地建物查詢資料、繼承系統表等件為證。因被告人數眾多，其等就系爭土地應有部分合計未逾2分之1，倘以原物分配，除原告以外之共有人所能分得之土地面積狹小，將使系爭土地因分割而過於零碎，無法充分發揮經濟上之整體利用價值，勢將減損系爭土地經濟價值，是以原物分割方式進行系爭土地之分割，顯有困難。

3.又被告謝婉華等人固抗辯僅同意原告應有部分為分割，剩餘土地則繼續維持共有關係等語。惟分割共有物係以消滅共有關係為目的，故法院於裁判分割共有土地時，除因系爭土地使用目的不能分割或部分共有人明示仍願維持共有關係等情形外，應將土地分配與各共有人單獨所有，不得創設新的共有關係。被告謝婉華等人上開分割方案乃創造新的共有關係，且部分共有人即被告林陳月娥等人業已表明願意變價分割，足見原告以外之共有人並無均明示同意維持共有關係，被告謝婉華等人前開主張，自無可採。

4.是以，本院審酌系爭土地共有人人數眾多，原物分割勢將造成各共有人所分得土地面積細瑣零碎，不利於總體社會經濟之發展，減損土地之利用價值。且各共有人無人表明願分得超過其應有部分之土地，並以金錢補償予其他共有人，自不宜以原物一部或全部為分割。而倘採行變價方式分割，可使

系爭土地之市場價值極大化，令各共有人按其所有權應有部分比例分配合理之價金。且依民法第824條第7項規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」共有人於變價分配之執行程序，亦有依相同條件優先承買之權，共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情。準此，倘被告認有繼續持有所有權之必要，仍得於變價分配之執行程序時，行使依相同條件優先承買之權利。基上，本院認系爭土地依原告及被告林陳月娥等人主張予以變價分割，所得價金按如附表所示應有部分比例分配，較為適當。

㈢末按繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條定有明文。而分割共有物既使物權發生變動，為處分行為之一種，凡因繼承於登記前已取得不動產物權者，繼承人如欲分割因繼承而取得公同共有之遺產，依民法第759 條規定，自應先經繼承登記，否則不得為之。從而，林吉義之繼承人於辦畢繼承登記前，應不得分割共有物即系爭土地，是原告訴請林吉義之繼承人即被告林陳華瑩、林士宏、林士榮、林士和就系爭土地辦理繼承登記，即屬有據。

四、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求林吉義之繼承人就系爭土地應有部分辦理繼承登記，暨訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院審酌上開所述情狀，認以將系爭土地變價分割為最適宜之分割方法，爰判決如主文第1至2項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及證據於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不得不然，其所為抗辯為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是本件訴訟費用應由兩造依如附表應有部

分比例欄所示之比例分擔，始為公允，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，職權酌定訴訟費用負擔如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　24　　日

民事第七庭　法　官　陳　瑜

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　110　　年　　6　　月　　24　　日

書記官　張惠晴

附表：

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	賴林泳雪	25/672
2	林美滿	25/672
3	林美麗	25/672
4	林泰山	15/224
5	許真瑋	5/336
6	許志瑋	5/336
7	林陳月娥	1/168
8	林士裕	1/168
9	林美妍	1/168
10	林士玲	1/168
11	項謝婉貞	1/252
12	謝逸民	1/252
13	謝婉芬	1/252
14	謝婉玲	1/252
15	謝婉華	1/252

16	謝婉清	1/252
17	謝哲民	1/252
18	謝婉芳	1/252
19	謝婉芷	1/252
20	林劉敏淑	1/60
21	林士文	1/84
22	林士哲	1/84
23	林士英	1/84
24	江世正	1/180
25	邱淑惠	1/180
26	黃璞	1/112
27	黃玲瑩	1/112
28	黃玲琍	1/112
29	黃瑜	1/112
30	林陳淑玉（林吉信繼承人）	1/140
31	林士章（林吉信繼承人）	1/140
32	林士傑（林吉信繼承人）	1/140
33	林士敏（林吉信繼承人）	1/140
34	林士瀅（林吉信繼承人）	1/140
35	林陳華瑩（即林吉義繼承人、承受訴訟人）	公同共有 1/28
36	林士宏（即林吉義繼承人、承受訴訟人）	
37	林士榮（即林吉義繼承人、承受訴訟人）	
38	林士和（即林吉義繼承人、	

	承受訴訟人）	
39	連美建設股份有限公司	283/504