

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第517號

原告 金滿億建設有限公司

法定代理人 楊雅淇

訴訟代理人 廖年盛律師

被告 黃瑜芬

黃甦

黃淑芬 遷出國外（應受送達處所不明）

黃耀嵩

黃澄芬

財團法人桃園縣私立啟新社福會

上一人

特別代理人 劉彥良律師

被告 黃宇成

訴訟代理人 黃耀畿

被告 卓黃瑞蕙

黃瑞薇

黃瑞荊

黃瑞苓

黃勢霖

兼上一人

訴訟代理人 黃琮翔

被告 張添庸（即黃鳳陽之承當訴訟人）

張添盛（即黃鳳釗之承當訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告黃瑜芬、黃甦、黃淑芬、黃耀嵩、黃澄芬應就被繼承人黃池愛媛所有坐落桃園市○鎮區○○段000地號土地應有部分180分之1辦理繼承登記。
- 二、兩造共有坐落桃園市○鎮區○○段000地號土地（面積1,210.83平方公尺）應予變價分割，所得價金依附表「起訴時應有部分」欄所示比例分配於各共有人。
- 三、訴訟費用由兩造依附表「訴訟費用負擔」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按無訴訟能力人有為訴訟之必要，而無法定代理人或法定代理人不能行代理權者，其親屬或利害關係人，得聲請受訴法院之審判長，選任特別代理人，民事訴訟法第51條第2項定有明文。查，被告財團法人桃園縣私立啟新社福會（下稱啟新社福會）之董事長即法定代理人黃清結，前經本院100 年度裁全字第63號裁定禁止於本院99年度訴字第1143號確認董事關係等事件確定前，行使啟新社福會之法定代理人職務及權限，是啟新社福會即有法定代理人不能行代理權之情形存在。就此，本院前經黃清結之聲請，而以110 年度聲字第36號裁定選任劉彥良律師為啟新社福會之特別代理人，則劉彥良律師以特別代理人之身分代表啟新社福會為本件訴訟，自屬合法。
- 二、按不變更訴訟標的，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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第256 條、第262 條第1 項前段定有明文。本件原告原以桃園市○鎮區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人黃宏章、黃池愛媛之繼承人即黃瑜芬、黃甦、黃淑芬、黃耀嵩、黃澄芬（以上5人，下合稱黃瑜芬等5人）、啟新社福會、黃宇成、黃鳳陽、黃鳳釗、

卓黃瑞蕙、黃瑞薇、黃瑞荊、黃瑞苓、黃勢霖、黃琮翔為被告，提起本件訴訟，並聲明求為：(一)被告黃瑜芬等5人應就被繼承人黃池愛媛所有系爭土地權利範圍180分之1，按每人各900分之1持分辦理繼承登記；(二)兩造共有系爭土地准予分割，分割方案為：附圖所示甲部分（以實際丈量為準）面積474.51平方公尺，分配予原告；附圖所示乙部分（以實際丈量為準）面積736.32平方公尺，分配予被告等人按原持分比例維持分別共有（調解卷第19、20頁）。嗣因黃宏章已將系爭土地應有部分移轉登記予原告，原告乃於其尚未為言詞辯論前具狀撤回對其之起訴，經本院送達黃宏章（本院卷一第83、175頁），已生撤回之效力，並將訴之聲明(一)更正為：被告黃瑜芬等5人應就被繼承人黃池愛媛所有系爭土地權利範圍180分之1，辦理公同共有之繼承登記（本院卷二第81頁），且依本院囑託桃園市平鎮地政事務所民國111年1月10日平地測字第1110000301號函附之110年12月27日平地測法字第22800號複丈成果圖（下稱附圖，本院卷二第24頁），就分割方案為補充及更正，將訴之聲明(二)更正為：兩造共有系爭土地准予分割，分割方案為：附圖所示除編號A、B以外之部分（面積1,059.78平方公尺）分歸原告取得；附圖所示編號A、B之部分（面積151.05平方公尺）分歸被告黃宇成取得；被告黃瑜芬等5人應取得之部分，由原告以現金補償；被告啟新社福會應取得之部分，其中面積430.39平方公尺由原告以現金補償，其中面積107.49平方公尺由被告黃宇成以現金補償（本院卷二第95頁），惟分割共有物，法院原不受兩造分割方案聲明之拘束，本件訴訟標的仍為共有物之分割，並無變更，原告前開所為核屬補充或更正法律上之陳述，非訴之變更或追加，合先敘明。

三、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項復有明定。經查，原告起訴時原列之被告即共有人黃鳳陽、黃鳳釗於訴訟繫屬中之110年3月12日將渠等所有系爭土地應有部分各1/648分別移

轉登記予張添庸、張添盛所有，經原告及黃鳳陽、黃鳳釗於110年8月27日各出具同意書表示同意張添庸、張添盛代黃鳳陽、黃鳳釗承當訴訟（本院卷一第225至231頁），是張添庸、張添盛於110年9月16日具狀就黃鳳陽、黃鳳釗部分聲請承當訴訟（本院卷一第255頁），於法並無不合，而生承當訴訟之效力，故黃鳳陽、黃鳳釗已因張添庸、張添盛承當訴訟而脫離本件訴訟。至原告具狀陳報起訴時原列之被告即共有人黃瑜芬、黃甦、黃澄芬就系爭土地應有部分，於訴訟繫屬中出售予黃琮翔；卓黃瑞蕙、黃瑞薇、黃瑞荊、黃瑞苓就系爭土地應有部分，於訴訟繫屬中移轉予黃勢霖，其後，黃勢霖、黃琮翔再將渠等之原應有部分及另取得之應有部分全部出售予原告，及黃鳳陽、黃鳳釗之承當訴訟人張添庸、張添盛將渠等之應有部分出售予原告等情（本院卷二第81、86頁），基於當事人恆定原則，前開移轉登記於本件訴訟並無影響，仍應以上開共有人為本件之被告。

四、本件除被告啟新社福會及黃宇成外，其餘被告均經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附表「起訴時應有部分」欄所示，兩造就系爭土地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，因共有人數眾多，各共有人難以達成協議分割，為期能利用土地發揮其經濟效益，為此，爰依民法第823條規定提起本件訴訟等語。並聲明如前開更正後聲明所示。

二、被告方面：

(一)被告黃宇成：依估價報告書所載，伊分得土地面積為151.05平方公尺，已超出原應有部分所分得之土地面積，伊雖同意就超過部分以價金找補予其他共有人，然依鑑定價格甚為高昂，對伊而言負擔過鉅，希望待本件判決確定並辦妥土地分割事宜後，再向銀行申請貸款以補償各共有人等語。

01 (二)被告啟新社福會：伊同意變價分割，或不保留持分並依據鑑
02 定之市場交易價格分配補償金等語。

03 (三)被告黃琮翔、黃勢霖：未於最後言詞辯論期日到庭，惟據所
04 提書狀表示：伊等同意就分得土地超過部分以價金找補予其
05 他共有人，找補金額以估價鑑定價格為據等語。

06 (四)被告張添庸、張添盛；未於最後言詞辯論期日到庭，惟據所
07 提書狀表示：伊等同意將土地分配給原告，由原告依鑑定價
08 格補償等語。

09 (五)其餘被告均未於言詞辯論期日到庭或提出書狀作何聲明或陳
10 述。

11 三、得心證之理由：

12 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
13 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
14 在此限，民法第823 條第1 項定有明文。查兩造為系爭土地
15 共有人，權利範圍如附表「起訴時應有部分」欄所示，系爭
16 土地面積為1,210.83平方公尺，兩造間就系爭土地並無不分
17 割之約定，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，惟迄
18 今仍無法就分割方法達成協議，且系爭土地上使用現況其上
19 有保存登記2建物（即被告黃宇成所有之門牌號碼桃園市○
20 鎮區○○路○段00巷0號及10號建物，下稱系爭建物），及
21 未辦保存登記之增建物，有系爭土地登記第一類謄本、建物
22 所有權狀、本院110年12月27日勘驗筆錄及現場照片、附圖
23 可稽（調解卷第25至29、60至61頁、本院卷一第293至297
24 頁、卷二第10至19、24頁），並有天下不動產估價師聯合事
25 務所估價報告書可憑（本院卷二第142至220頁），依上開規
26 定，原告請求裁判分割系爭土地，即屬有據。

27 (二)次按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
28 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分
29 其物權，民法第759 條定有明文。而分割共有物乃係直接對
30 共有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產
31 之共有人中有已死亡者，依民法第759 條規定，其繼承人自
32 非先經登記，不得訴請分割共有物（最高法院68年度第13次

民事庭會議決議參照)。然在該繼承人為被告之情形，為求訴訟經濟，原告可就請求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之共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院70年度第2次民事庭會議決議參照）。查系爭土地現登記之共有人黃池愛媛已於原告起訴前死亡，其繼承人即被告黃瑜芬等5人迄未辦妥繼承登記，有系爭土地登記第一類謄本可按（調解卷第25頁、本院卷二第206頁），則原告於本件分割共有物之訴併同請求被告黃瑜芬等5人應就其被繼承人黃池愛媛所有系爭土地應有部分180分之1辦理繼承登記，即屬有據，應予准許。

- (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、以原物分配於各共有人。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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1、2、3項分別定有明文。而定共有物分割之方法，法院有自由裁量之權，不受共有人聲明、主張或分管約定之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院96年台上字第108號判決意旨參照）。經查，原告於111年5月6日具狀所提之分割方案乃為兼採分割及金錢補償之分割方式，將系爭土地原物分配予部分共有人，由受分配之共有人，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，予金錢補償之分割方式，即將如附圖所示除編號A、B以外之部分（面積1,059.78平方公尺）分歸原告取得，附圖所示編號A、B之部分（面積151.05平方公尺）分歸被告黃宇成取得；

01 且願就被告黃瑜芬等5人應取得之部分，由原告以現金補
02 償，被告啟新社福會應取得之部分，其中面積430.39平方公
03 尺由原告以現金補償，其中面積107.49平方公尺由被告黃宇
04 成以現金補償（本院卷二第95頁），並於書狀中表示同意就
05 現金補償需鑑價部分先支付鑑價費用。嗣本院送交被告黃宇
06 成所陳報並經原告同意之鑑價單位進行估價後，除原告認鑑
07 定報告書中針對「A、B」區塊土地、「A、B以外」區塊土地
08 之平均價格顯屬過高，因而具狀請求重新再為鑑價外（本院
09 卷二第240至242、268、302頁），被告啟新社福會陳報無意
10 見（本院卷二第274頁），被告黃宇成亦於言詞辯論時表示
11 鑑定價格過高（本院卷二第340頁）。本院審酌原告所提分
12 割方案，其中就原告及被告黃宇成所取得之面積均較渠等原
13 持分面積多出甚多（本院卷二第95至96、100頁），而渠等
14 均認鑑價單位認定之平均價格過高，被告黃宇成亦表示無力
15 補償，顯然無因系爭建物坐落地點而使分割方案受限之必
16 要；再審酌分割共有物之規定，旨在消滅物之共有狀態，以
17 利融通與增進土地經濟效益，並考量全體共有人分割後所得
18 之利用價值、前景，本件若採變價分割方式，兩造自得依其
19 對系爭土地之利用情形、對系爭土地在感情上或生活上是否
20 有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定
21 是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得系爭土地
22 所有權，佐以系爭土地整筆經由市場公開競標，經良性公平
23 競價結果，以較符合市場行情之價格予以變賣後，由各共有
24 人按其應有部分比例分配取得變賣後之價金，顯更能維護系
25 爭土地合理利用之經濟效益，並兼顧各共有人之經濟利益，
26 屬妥適、合理、公平之分割方案。爰採變價分割方式，判決
27 如主文第2項所示。至於原告提出之分割方案既未為本院所
28 採，其請求再為鑑價，自無調查必要。

29 四、綜上所述，原告請求判決被告黃瑜芬等5人就被繼承人黃池
30 愛媛所有系爭土地應有部分180 分之1，辦理繼承登記，及
31 依民法第823 條規定，請求分割兩造共有之系爭土地，為有
32 理由，爰為主文第1 項所示，並應予分割如主文第2 項所

示。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

六、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 112 年 3 月 14 日
民事第一庭 法 官 呂如琦

附表：

土地坐落：桃園市○鎮區○○段000地號土地				
編號	共有人	起訴時 應有部分	目前 應有部分	訴訟費用負擔
1	金滿億建設有限公司	338,273/756,000	18,113/36,000	338,273/756,000
2	黃瑜芬	1/180	0	1/180
3	黃甦	1/180	0	1/180
4	黃淑芬	1/180	1/180	1/180
5	黃耀嵩	1/180	1/180	1/180
6	黃澄芬	1/180	0	1/180
7	黃瑜芬、黃甦、黃淑芬、黃耀嵩、黃澄芬 (即黃池愛媛之繼承人)	公同共有 1/180	公同共有 1/180	連帶負擔 1/180
8	啟新社福會	1,999/4,500	1,999/4,500	1,999/4,500
9	黃宇成	259/7,200	259/7,200	259/7,200
10	張添庸(即黃鳳陽之承當訴訟人)	1/648	0	1/648
11	張添盛(即黃鳳釗之承當訴訟人)	1/648	0	1/648
12	卓黃瑞蕙	1/648	0	1/648
13	黃瑞薇	1/648	0	1/648
14	黃瑞荊	1/648	0	1/648
15	黃瑞苓	1/648	0	1/648
16	黃勢霖	1/126	0	1/126

(續上頁)

17	黃琮翔	11/504	0	11/504
----	-----	--------	---	--------

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 112 年 3 月 15 日

書記官 楊晟佑