

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第151號

01
02
03 原 告 簡宏昌
04 訴訟代理人 劉德壽律師
05 李致詠律師
06 劉逸旋律師
07 被 告 簡英堂（持分移轉給震耀公司，但未脫離訴訟）
08 0000000000000000
09 簡宏揚
10 簡嘉禾
11 簡嘉正
12 簡嘉玉
13 簡達文
14 0000000000000000
15 簡玉珊
16 被 告 震耀貿易有限公司
17 0000000000000000
18 法定代理人 黃震瀚
19 訴訟代理人 朱政勳律師
20 陳柏豪律師
21 被 告 簡志偉（簡林阿金之繼承人）
22 0000000000000000
23 簡惠文（簡林阿金之繼承人）
24 0000000000000000
25 簡志豪（簡林阿金之繼承人）
26 0000000000000000
27 簡瑜宏（簡林阿金之繼承人）
28 0000000000000000
29 簡瑜嫻（簡林阿金之繼承人）
30 0000000000000000
31 簡光裕（簡林阿金、簡正輝之繼承人）

01 0000000000000000

02 簡英俊（簡林阿金、簡正輝之繼承人）

03 簡珮珊（簡林阿金、簡正輝之繼承人）

04 0000000000000000

05 陳文佳（簡阿岳、簡林阿金之繼承人）

06 0000000000000000

07 陳明祥（簡阿岳、簡林阿金之繼承人）

08 0000000000000000

09 簡志吉（簡阿岳、簡林阿金之繼承人）

10 0000000000000000

11 陳雅惠（簡阿岳、簡林阿金之繼承人）

12 0000000000000000

13 簡淑華（簡阿岳、簡林阿金之繼承人）

14 0000000000000000

15 陳邱新（簡阿岳、簡林阿金之繼承人）

16 0000000000000000

17 被 告 簡偉琪（簡芳明之繼承人）

18 0000000000000000

19 簡馥琪（簡芳明之繼承人）

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 簡日浩（簡芳明之繼承人）

23 0000000000000000

24 兼 上三人

25 訴訟代理人 簡志浩（簡芳明之繼承人）

26 0000000000000000

27 上列當事人間請求分割共有物事件，於民國114年2月26日言詞辯
28 論終結，本院判決如下：

29 主 文

30 如附表一「繼承人」欄位所示之被告，應就其等所繼承坐落於桃

01 園市○○區○○段○○○○地號土地之應有部分，以如附表一
02 「應有部分比例」欄位所示辦理繼承登記。

03 兩造所共有坐落於桃園市○○區○○段○○○○地號土地准予變
04 價分割，所得價金依如附表二「本件判決時應有部分比例暨訴訟
05 費用負擔比例」欄位所示之應有部分比例，分配於各共有人。
06 訴訟費用由兩造依如附表二「本件判決時應有部分比例暨訴訟費
07 用負擔比例」欄位所示之比例負擔。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
11 基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加
12 其原非當事人之人為當事人者，不在此限；不變更訴訟標
13 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
14 或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第5款、第25
15 6條分別定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律
16 上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物
17 之訴，屬於民事訴訟法56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴
18 訟之各人必須合一確定者。次按當事人死亡者，應由繼承人
19 全體承受訴訟；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟
20 人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得
21 聲明承受訴訟；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一
22 部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回
23 應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為
24 之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，
25 自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆
26 錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意
27 撤回，民事訴訟法第170條、第175條、第262條第1、2、4
28 項亦有明定。再按，按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，
29 雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，
30 得聲請代當事人承當訴訟。又受讓訴訟標的法律關係之第三
31 人，固可依法承當訴訟，惟如第三人未承當訴訟，則依前揭

01 規定，移轉訴訟標的法律關係之當事人自仍居於當事人地
02 位，續行繫屬之訴訟，不因訴訟標的之移轉，致失其為訴訟
03 之權能，法院不得逕以第三人取代移轉訴訟標的法律關係之
04 當事人之地位認其為當事人，此即為當事人恆定原則。經
05 查：

- 06 (一) 土地共有人簡林阿金於起訴前之民國110年6月26日死亡，
07 原告於112年2月9日追加其等如附表一所示之全體繼承人
08 為被告及追加辦理繼承登記之聲明，有繼承系統表、除戶
09 謄本、全體繼承人戶籍謄本在卷可稽，均合於上開規定，
10 應予准許。
- 11 (二) 原列被繼承人簡林阿金之繼承人即簡阿岳於訴訟繫屬後之
12 112年4月24日死亡，其繼承人為陳文佳、陳明祥、簡志
13 吉、陳邱新、陳雅惠、簡淑華，有繼承系統表、除戶謄
14 本、全體繼承人之戶籍謄本在卷可稽，原告並已於112年9
15 月22日具狀聲明由上開繼承人承受訴訟，合於上開規定，
16 應予准許。
- 17 (三) 原土地共有人簡正輝於本件訴訟繫屬中112年7月29日經法
18 院為死亡宣告，其繼承人為簡光裕、簡英俊、簡珮珊，有
19 繼承系統表、除戶謄本、全體繼承人之戶籍謄本在卷可
20 稽，原告並已於112年9月12日具狀聲明由上開繼承人承受
21 訴訟，合於上開規定，應予准許。
- 22 (四) 原土地共有人簡芳明於本件訴訟繫屬中112年2月24日死
23 亡，其繼承人為簡瑋琪、簡馥琪、簡日浩、簡志浩，有繼
24 承系統表、除戶謄本、全體繼承人之戶籍謄本在卷可稽，
25 原告並已於112年5月22日具狀聲明由上開繼承人承受訴
26 訟，合於上開規定，應予准許。
- 27 (五) 被告簡英堂於訴訟繫屬中就其所有之系爭土地應有部分，
28 以拍賣買賣為原因移轉登記予震耀貿易有限公司，惟被告
29 簡英堂迄言詞辯論終結前，均未向本院為同意承當訴訟，
30 依前揭規定，基於當事人恆定原則，被告簡英堂仍為本件
31 訴訟當事人，並未脫離訴訟，是本件訴訟之被告仍為簡英

01 堂。
02 二、除被告簡嘉玉、震耀貿易有限公司外，其餘被告經合法通
03 知，均未於114年2月26日最後言詞辯論期日到場，核無民事
04 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
05 辯論而為判決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告起訴主張：緣坐落桃園市○○區○○段0000地號土地
08 （面積5675.33平方公尺，下稱系爭土地）為兩造所共有
09 （共有情況詳如附表二所示），並無因物之使用目的不能分
10 割情事，兩造對於系爭土地並無不分割之特約，然因兩造就
11 系爭土地之分割分法意見不一，無法達成分割協議。故訴請
12 法院以原物分割，分割方案如桃園市大溪地政事務所民國11
13 2年5月29日土地複丈成果圖分割方案所示。為此，爰依共有
14 之法律關係，訴請將系爭土地裁判分割，以原物分配於兩造
15 等語。並聲明：（一）如附表一所示之各繼承人應將各自如
16 附表一所示各被繼承所有坐落如附表一土地地號欄之土地應
17 有部分辦理繼承登記。（二）兩造共有坐落桃園市○○區○
18 ○段0000地號土地（面積五六七五點三三平方公尺），准予
19 分割，分割方法如桃園市大溪地政事務所115年5月29日土地
20 複丈成果圖分割方案所示。

21 二、被告則以：

22 （一）被告震耀貿易有限公司：同意變價分割，不同意原告之分
23 割方案，被分割為共有之共有人未同意維持共有。

24 （二）被告簡嘉玉：我要原物分割，同意原告之分割方案。

25 （二）被告簡嘉禾、簡達文、簡瑋琪、簡馥琪、簡日浩、簡志浩
26 未瑜最後言詞辯論期日到場，惟據先前答辯略以：不同意
27 變價分割，我要原物分割，同意原告之分割方案。

28 （四）除被告震耀貿易有限公司、簡嘉玉、簡嘉禾、簡達文、簡
29 瑋琪、簡馥琪、簡日浩、簡志浩外，其餘被告均經合法通
30 知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或
31 陳述。

01 三、得心證之理由：

02 (一) 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
05 為兩造所共有，各應有部分詳如附表二所示，且兩造間就
06 系爭土地並無不分割之約定，亦無因物之使用目的而有不
07 能分割之情形，惟無法就分割方法達成協議等情，有土地
08 登記謄本在卷可稽，堪信系爭土地並無因物之使用目的不
09 能分割之情形，而兩造迄今仍無法就分割方法達成協議，
10 則原告請求分割系爭土地，即屬有據。

11 (二) 按因繼承，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始
12 得處分其物權；各共有人，除法令另有規定外，得隨時請
13 求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不
14 分割之期限者，不在此限，民法第759條、第823條第1項
15 分別定有明文。次按，法院裁判分割共有物，性質上為共
16 有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以各共有人之處
17 分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當
18 事人，以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土
19 地登記簿上所記載者為準。倘於第二審言詞辯論終結前有
20 共有人死亡時，其繼承人因繼承，固於登記前已取得不動
21 產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記
22 前，其繼承人仍不得以共有人身份參與共有物之分割，但
23 為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有
24 物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人
25 辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原
26 告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院91年度台上
27 字第832號裁判意旨參照）。查：系爭土地迄今尚有如附
28 表一所示之被告等人仍未就其等被繼承人簡林阿金、簡正
29 輝所遺系爭土地所有權應有部分辦理繼承登記，則原告基
30 於該土地共有人之法律地位，依前揭規定，於本院審理中
31 請求本院判命如附表一所示之被告先為繼承登記後，准為

01 系爭土地之分割，為有理由，應予准許。

02 (三) 按法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲
03 明、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情
04 狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利
05 益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等
06 因素，且不受任何當事人主張之拘束。而分割共有物固不
07 受分管契約之拘束，惟盡量依各共有人使用現狀定分割方
08 法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分
09 割斟酌之一種原則（最高法院69年度台上字第3100號、82
10 年度台上字第1990號判決意旨參照）。又以原物為分配
11 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部
12 分仍維持共有，民法第824條第4項亦有明文。而分割共有
13 物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，
14 除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）
15 或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予
16 分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配
17 於各共有人單獨所有（最高法院69年台上字第1831號判
18 例、96年度台上第108號判決意旨參照）。

19 1、系爭土地原告所提出之分割分案，僅有部分共有人取得單
20 獨所有權，其他共有人仍維持共之情況，雖然被告簡嘉
21 玉、簡瑋琪、簡馥琪、簡志浩、簡日浩、簡嘉禾、簡達文
22 亦同意該方案，然原告提出之方案要維持共有之情況，並
23 未獲得維持共有之土地權人之同意，故原告所提出之分割
24 分案，顯不可採。

25 2、復衡諸如將系爭土地予以變價，以所得價金分配予全體共
26 有人，透過市場競價機制，使有能力開發系爭土地或整併
27 鄰近土地者，願意出高價買受該等土地，既可活絡土地之
28 利用，並保持該等土地之完整利用及經濟效用，共有人亦
29 可獲得較高之價金分配。如共有人具有資力或開發能力，
30 尚非不得行使優先購買權而取得整筆土地，茲以保障其權
31 益，對全體共有人而言，皆屬有利。是以，本院審酌系爭

01 土地之使用狀況及可能性、經濟效用及多數共有人之意願
02 與利益等一切情狀，認本件如系爭土地予以變價分割，將
03 各該土地所得價金依各共有人應有部分之比例分配，一則
04 得使系爭土地獲得與市價相當之交易價值予現共有人公平
05 分配，一則得使需用土地之人取得產權單純之土地，而利
06 於整體規劃使用，以展現土地之使用價值，確已兼顧共有
07 物之利用價值及經濟效益，對於共有人應屬公平、適當之
08 分割方法。況依民法第824條第7項規定已增訂：「變賣共
09 有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先
10 承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」之
11 內容，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各
12 共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執
13 行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之
14 經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變
15 價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權，故若兩造
16 共有人認有繼續持有所有權之必要，仍得於變價分配之執
17 行程序時，行使依相同條件優先承買之權利。從而，本院
18 認系爭土地不適宜原物分割，應以變價後價金按共有人應
19 有部分比例分配，較能兼顧兩造共有人之利益，而屬適
20 當，故以變價分配為分割方法，較能兼顧兩造之利益，確
21 屬適當。

22 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項等規
23 定，請求如主文第1所示之被告應辦理繼承登記及主文第2項
24 所示變價分割系爭土地，所得價金依兩造應有部分比例分配
25 之，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1至2項所示。

26 五、末按分割共有物之訴，核其性質兩造本可互換地位，本院斟酌
27 何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之
28 利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故
29 原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應由共
30 有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平。本院經審酌兩
31 造利害關係，認應由兩造按系爭土地之應有部分比例負擔訴

01 訟費用為當，爰判決如主文第3項所示。
 02 中 華 民 國 113 年 3 月 31 日
 03 民事第三庭法 官 張益銘

04 附表一、
 05

編號	被繼承人	被告/繼承人	土地地號	應有部分
1	簡林阿金	簡英俊	桃園市○○區 ○○段0000地 號土地	共同共有288分之1
		簡光裕		
		簡珮珊		
		簡志偉		
		簡惠文		
		簡志豪		
		陳文佳（簡阿 岳之承受訴訟 人）		
		陳邱新（簡阿 岳之承受訴訟 人）		
		陳明祥（簡阿 岳之承受訴訟 人）		
		陳雅惠（簡阿 岳之承受訴訟 人）		
		簡淑華（簡阿 岳之承受訴訟 人）		
		簡志吉（簡阿 岳之承受訴訟 人）		
		簡瑜嫻		

(續上頁)

01

		簡瑜宏		
2	簡正輝	簡英俊	桃園市○○區 ○○段0000地 號土地	共同共有288分之1
		簡光裕		
		簡珮珊		

02

附表二、

03

編號	共有人	本件判決時應有部分 比例暨訴訟費用負擔 比例	備註
		○○區○○段0000地 號	
1	簡宏昌	540分之35	
2	簡宏揚	180分之17	
3	簡嘉禾	810分之17	
4	簡嘉正	810分之17	
5	簡嘉玉	810分之18	
6	簡達文	1080分之17	
7	簡玉珊	1080分之17	
8	簡英俊	共同共有288分之1	被繼承人簡林阿金
9	簡光裕		
10	簡珮珊		
11	簡志偉		
12	簡惠文		
13	簡志豪		
14	陳文佳(簡阿岳 之承受訴訟人)		
15	陳邱新(簡阿岳 之承受訴訟人)		
16	陳明祥(簡阿岳 之承受訴訟人)		
17	陳雅惠(簡阿岳 之承受訴訟人)		
18	簡淑華(簡阿岳 之承受訴訟人)		
19	簡志吉(簡阿岳 之承受訴訟人)		
20	簡瑜嫻		

(續上頁)

01

21	簡瑜宏		
22	簡英俊	共同共有288分之1	被繼承人簡正輝
23	簡光裕		
24	簡珮珊		
25	震耀貿易有限公司	720分之487	①系爭土地由簡英堂以拍賣為原因移轉登記予震耀貿易有限公司，由震耀貿易有限公司取得此部分應有部分，然未經震耀貿易有限公司承受訴訟。
26	簡偉琪	1080分之17	①簡芳明於原告起訴後死亡，由王秀鳳、簡偉琪、簡馥琪、簡志浩、簡日浩承受訴訟，嗣經簡偉琪、簡馥琪、簡志浩、簡日浩辦理系爭土地分割繼承登記，原告已經撤回對王秀鳳之承受訴訟。
27	簡馥琪	1080分之17	
28	簡志浩	1080分之17	
29	簡日浩	1080分之17	
備註： 一、如當事人於本案判決時之應有部分比例為共同共有之狀態，應有部分訴訟費用之負擔即為連帶負擔。 二、應有部分比例未記載「共同共有」者均為分別共有。			

02

以上正本係照原本作成。

03

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。

04

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 113 年 4 月 1 日

06

書記官 李毓茹