

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2433號

原告 吳恒隆

訴訟代理人 吳昱璋

被告 如附表一「被告」欄所示

受告知人 黃建平（簡慈愛之繼承人）

黃麗菊（簡慈愛之繼承人）

黃麗娟（簡慈愛之繼承人）

黃麗莉（簡慈愛之繼承人）

黃麗玲（簡慈愛之繼承人）

戴朝旺

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、附表二編號2 所示被告應就被繼承人詹朱萬所有坐落桃園市
○鎮區○○段000地號土地之應有部分2312/17280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3,18
0.24平方公尺）應予變價分割，所得價金依附表二「應有部
分」欄所示比例分配予附表二「原告/被告」欄所示之人。

三、訴訟費用由附表二「原告/被告」欄所示之人依附表二「訴
訟費用負擔」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

01 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
02 基礎事實同一、訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其
03 原非當事人之人為當事人者，不在此限；不變更訴訟標的，
04 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
05 加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款、第256條
06 分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或
07 一部，此亦為民事訴訟法第262條第1項前段所明定。原告
08 追加、撤回被告及追加、更正聲明之情形如下：

09 (一)追加、撤回被告部分：詳如附表三所載。

10 (二)追加聲明、更正部分：原告起訴時原聲明：兩造共有坐落桃
11 園市○鎮區○○段000地號土地（下稱系爭土地）准予變價
12 分割，所得價金由兩造按各共有人之應有部分比例分配（本
13 院卷一第35頁）。嗣因追加繼承人為被告，而追加辦理繼承
14 登記之聲明。原告之聲明迭經變更，最後具狀變更聲明如主
15 文第1至4項所示（本院卷二第101至103、279頁）。

16 (三)經核原告前開追加、撤回被告及辦理繼承登記部分，乃因本
17 件為共有物分割之訴訟，而部分共有人業於起訴前死亡，為
18 補正當事人適格，故有追加原非當事人之人為被告而合一確
19 定及聲明應辦理繼承登記之必要；至於原告訴之聲明雖迭經
20 變更，然僅係就應辦理繼承登記部分按實際登記情形而為變
21 更，與首揭規定核無不合，應予准許。

22 二、本件除被告20徐建萬、26曾廣寧、74謝禮吉、86詹前鋒、87
23 詹特清、90詹秀琴外，其餘被告均經合法通知，而未於言詞
24 辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，
25 依同法第385條第1項，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為
26 判決。

27 貳、實體方面：

28 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
29 如附表二「應有部分」欄所示，兩造就系爭土地並無不分割
30 之協議，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，因共有
31 人數眾多且應有部分零碎，依原物分割方法顯有困難，為

01 此，爰依民法第823 條、第824條規定提起本件訴訟等語。
02 並聲明：如上開變更後之聲明所示。

03 二、被告方面：

04 (一)被告20徐建萬：伊不同意分割系爭土地，因系爭土地由伊分
05 管使用，其上有伊所有建物等語（本院卷二第280頁）。

06 (二)被告26曾廣寧、74謝禮吉、86詹前鋒、87詹特清、90詹秀
07 琴：同意原告之分割方案等語（本院卷二第280頁）

08 (三)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
09 述。

10 三、得心證之理由：

11 (一)按因繼承，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得
12 處分其物權；各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分
13 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
14 期限者，不在此限，民法第759條、第823條第1項分別定有
15 明文。次按法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部
16 分之交換，自屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前
17 提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以全體共
18 有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載
19 者為準。倘其繼承人因繼承，固於登記前已取得不動產物
20 權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記前，其
21 繼承人仍不得以共有人身分參與共有物之分割，但為求訴訟
22 經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併
23 提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登
24 記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有
25 人分割共有之不動產。經查，系爭土地係附表二「原告/被
26 告」欄所示之人所共有，且如主文第1項所示被告未分別就
27 被繼承人詹朱萬所遺系爭土地所有權應有部分辦理繼承登記
28 等情，有系爭土地登記第一類謄本在卷可稽（本院卷一第13
29 7至183頁），系爭土地非經繼承登記，無法處分詹朱萬所遺
30 系爭土地所有權之應有部分，進而無從請求分割系爭土地，
31 依訴訟經濟原則，應認原告於本訴訟中一併請求命如主文第

01 1項所示被告就詹朱萬所遺系爭土地所有權之應有部分辦理
02 繼承登記，仍有權利保護之必要，應予准許。又共有人並未
03 就系爭土地訂定不能分割之期限，系爭土地亦無法令限制不
04 能分割，亦無依其使用目的不能分割之情形，且依前揭說
05 明，原告請求分割系爭土地，依民法第823條第1項規定，各
06 共有人均得隨時請求分割系爭土地，從而，原告基於系爭土
07 地共有人之法律地位，請求本院判命先辦理繼承登記後，准
08 為系爭土地之分割，為有理由。

09 (二)再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
10 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
11 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
12 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
13 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
14 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
15 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
16 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
17 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1、
18 2、3項分別定有明文。又按分割共有物，究以原物分割或變
19 價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之
20 拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用
21 及全體共有人利益等，公平裁量，必於原物分配有困難者，
22 始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字
23 第2058號判決意旨參照）。兩造既就系爭土地無法協議分割
24 方法，則本院自應斟酌上開各項因素，以決定適當之分割方
25 法。查系爭土地面積為3,180.24平方公尺，使用分區為特定
26 農業區，使用地類別為甲種建築用地，土地現況有未辦保存
27 登記4棟建物（門牌號碼分別為平鎮區庫房南路206巷46號、
28 平鎮區庫房南路216巷31號、33之1號、29號），有現場照片
29 在卷可稽（本院卷二第29至33頁），除被告20徐建萬設籍於
30 平鎮區庫房南路206巷46號、被告57陳昌明設籍於平鎮區庫
31 房南路216巷33之1號、被告71劉邦庫設籍於平鎮區庫房南路

01 216巷31號，且為納稅義務人（本院卷二第117至125頁）

02 外，尚無共有人表明上開建物為其所有，亦未提出任何原物
03 分割方案，審酌系爭土地共有人數已近100人，如依兩造應
04 有部分之比例原物分配，勢將導致土地細分之情形，而使共
05 有人依其應有部分所分得之土地面積過小，使土地使用價值
06 大為降低，無法發揮系爭土地之經濟效益，顯非對系爭土地
07 最有效益之分割及利用方式，且兩造均無人主張其願分得系
08 爭土地全部而按其餘共有人之應有部分給予金錢補償。再審
09 酌分割共有物之規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與
10 增進土地經濟效益，並考量全體共有人分割後所得之利用價
11 值、前景，本件若採變價分割方式，兩造自得依其對系爭土
12 地之利用情形、對系爭土地在感情上或生活上是否有密不可
13 分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與
14 競標或行使優先承買之權利，以單獨取得系爭土地所有權，
15 佐以系爭土地整筆經由市場公開競標，經良性公平競價結
16 果，以較符合市場行情之價格予以變賣後，由各共有人按其
17 應有部分比例分配取得變賣後之價金，顯更能維護系爭土地
18 合理利用之經濟效益，並兼顧各共有人之經濟利益，屬妥
19 適、合理、公平之分割方案。爰採變價分割方式，判決如主
20 文第2項所示。

21 (三)又按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
22 而受影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利
23 移存於抵押人或出質人所分得之部分，民法第824 之1 條第
24 2 項第3款定有明文。查本件被繼承人蔡忠和將其就系爭土
25 地應有部分設定抵押權予受告知訴訟人即被繼承人簡慈愛；
26 被告23蔡志峰將其就系爭土地應有部分設定抵押權予受告知
27 訴訟人即被告58鄭一鳴、受告知訴訟人戴朝旺；被告12鄧文
28 敦則將其就系爭土地應有部分設定抵押權予受告知訴訟人即
29 被告32鄧榮敦，有系爭土地登記第一類謄本可參（本院卷一
30 第177至183頁），本院業已依民事訴訟法第67之1 第1 項規
31 定，對上開抵押權人及其繼承人告知本件訴訟，而簡慈愛之

01 繼承人黃建平、黃麗菊、黃麗娟、黃麗莉、黃麗玲（下合稱
02 簡慈愛之繼承人）及被告58鄭一鳴、戴朝旺、被告32鄧榮敦
03 均未於言詞辯論期日到場，亦未具狀表明參加訴訟之意旨，
04 依前開規定，被告58鄭一鳴、戴朝旺應分別就系爭土地變價
05 後設定義務人即被告23蔡志峰，被告32鄧榮敦應就系爭土地
06 變價後設定義務人即被告12鄧文敦可受分配之價金行使權
07 利，簡慈愛之繼承人就系爭土地變價後依附表二編號88至91
08 即被告96許月雲、97蔡長恩、98蔡馥鴻、99蔡承芳可受分配
09 之價金行使權利，附此敘明。

10 四、綜上所述，原告請求如主文第1項所示之被告，應就其被繼
11 承人詹朱萬所遺系爭土地所有權應有部分辦理繼承登記，及
12 依民法第823 條第1 項規定，請求分割系爭土地，為有理
13 由，並應予分割如主文第2 項所示。

14 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1 、第85條第2
15 項。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
17 民事第一庭 法 官 呂如琦

18 正本係照原本作成。

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
22 書記官 楊晟佑