

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2531號

原告 胡語喬

訴訟代理人 彭志傑律師

被告 洪英雄 籍設桃園市○○區○○路000號（桃園
○○○○○○○○○○）

洪智偉 籍設桃園市○○區○○路000號（桃園
○○○○○○○○○○）

洪智豪

洪智龍

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月4日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告洪智偉、洪智豪、洪智龍應就被繼承人洪利雄所有桃園市復
興區霞雲段七九八、八三七、八四三、八四四、八四五地號土地
（應有部分均為七分之一）辦理繼承登記。

兩造共有之桃園市復興區霞雲段七九八、八三七、八四三、八四
四、八四五地號土地予以變價分割，所得價金由兩造按如附表
「應有部分比例」欄所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依如附表「應有部分比例」欄所示之應有部分比
例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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
基礎事實同一者，不在此限；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255條

第1項第2款、第256條、第262條第1項前段分別定有明文。
經查，原告起訴時原列「洪○○等三人」為被告，並聲明請求：兩造共有坐落桃園市○○區○○段000○○000○○000○○000地號土地（以下以地號分稱，合稱系爭土地），應予變價分割，所得價金由兩造按如起訴狀附表所示之權利範圍分配（見桃司調卷第7頁）；嗣查得共有人為何人後，即據以補正共有人真實姓名住所，以特定本件被告；又原共有人即訴外人洪利雄於起訴前已死亡，惟其繼承人就系爭土地並未辦理繼承登記，原告因而追加洪利雄之繼承人辦理繼承登記之聲明；另因被告洪英傑於訴訟繫屬中將其應有部分出售予原告、被告洪芷華已拋棄對洪利雄之繼承，原告遂撤回對洪英傑、洪芷華之起訴，最終變更聲明如主文第1、2項所示（見本院卷第175頁）。經核原告所為補正被告真實姓名部分，為更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加；所為追加辦理繼承登記部分，則係就同一基礎事實所為之追加；所為撤回對洪英傑、洪芷華訴訟部分，均各與上開規定相符，先予敘明。

二、被告洪英雄、洪智偉、洪智豪、洪智龍（以下分稱其名，合稱被告）均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，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：系爭土地原為原告、洪利雄、洪英雄、洪英傑所共有，應有部分比例分別為7分之4、7分之1、7分之1、7分之1。嗣洪利雄死亡，其繼承人為洪智偉、洪智豪、洪智龍；洪英傑則將其應有部分出售予原告，故系爭土地現為兩造所共有，應有部分比例如附表所示。而系爭土地依其使用目的並無不能分割之情事，亦無不分割之協議，又兩造無法協議分割，考量系爭土地位於山坡地區，且均為原住民保留地，除843地號土地為甲種建築用地外，其餘均為農牧用地，不宜細分而分割，分割後亦將減損其價值或難以為通常

01 使用，難以採原物分割，應以變價方式為之；另洪智偉、洪
02 智豪、洪智龍迄未就其等繼承洪利雄部分辦理繼承登記，為
03 達分割系爭土地之目的，爰請求其等辦理繼承登記，並依民
04 法第823條、第824條之規定，請求變價分割系爭土地，將所
05 得價金由兩造按如附表所示之應有部分比例分配等語，並聲
06 明：如主文第1、2項所示。

07 二、被告則以：

08 (一)洪智龍：對於原告聲請變價分割並沒有意見等語。

09 (二)其餘被告均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳
10 述或答辯。

11 三、本院之判斷：

12 (一)按因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已
13 取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，民法第75
14 9條定有明文。而共有物之分割，性質上為處分行為，不因
15 協議分割或裁判分割而有異，故共有不動產如係遺產或共有
16 人中有人死亡時，於未辦理繼承登記前，本不得分割共有
17 物。然為求訴訟之經濟，在訴訟上可一併請求辦理繼承登記
18 後，再將不動產予以分割（最高法院69年台上字第1012號民
19 事判決、最高法院70年度第2次民事庭會議決定(二)意旨參
20 照）。查系爭土地共有人洪利雄於本件訴訟繫屬前死亡，惟
21 其繼承人洪智偉、洪智豪、洪智龍迄未辦妥繼承登記，有系
22 爭土地第一類謄本在卷可佐（見本院卷第127至145頁），則
23 原告就本件分割共有物訴訟，併同聲明請求其等就繼承洪利
24 雄所有系爭土地（應有部分均為7分之1）辦理繼承登記，即
25 屬有據，應予准許。

26 (二)次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
27 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不能分割之期限
28 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張系
29 爭土地為兩造所共有，各自應有部分均如附表「應有部分比
30 例」欄位所示，其中798地號土地為山坡地保育區農牧用
31 地；837、844、845地號土地為一般農業區農牧用地；843地

號土地則為一般農業區甲種建築用地等情，有系爭土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第127至145頁），堪認屬實；又本件並未見兩造就系爭土地有不分割之約定，或其他因物之使用目的而有不能分割之情形，惟兩造迄今仍無法就分割方法達成協議，則原告請求分割系爭土地，即屬有據。

(三)復按共有物之分割，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，民法第824條第1、2項亦有規定。分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量，必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查：

1. 798地號土地為山坡地保育區農牧用地，837、844、845地號土地則為一般農業區農牧用地，均屬農業發展條例第3條第11款之耕地，如欲分割應受該條例第16條最小面積單位之限制；843地號土地為一般農業區甲種建築用地，如欲分割亦需符合建築基地法定空地分割之限制等節，除有上開土地登記謄本為憑外，復據桃園市大溪地政事務所民國113年4月1日函復在案（見本院卷第93至94頁）。是以，798、837、844、845地號土地，均應受「每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割」之限制，而前開土地面積分別為1,310、600、1,870、700平方公尺，如按兩造應有部分比例以原物分割，則兩造各自取得之土地面積即無從達0.25公頃（即2,500平方公尺），可認該等土地原物分配顯有困難；至843地號土地分割需符合建築基地法定空地分割辦法之限

01 制，而審酌該土地面積僅為440平方公尺，倘依各共有人應
02 有部分比例換算面積進行分配後，顯然各共有人分得之面積
03 皆狹小，除難以作為建築基地使用外，更可能須經由其他土
04 地方能對外聯繫道路，足見此筆土地欲進行原物分配亦有困
05 難。

06 2.又兩造均無人主張倘受原物分配，願就其餘未受分配或不能
07 按其應有部分受分配之共有人給予金錢補償之意，且各共有
08 人對於金錢補償之標準或有不同，如將系爭不動產全部原物
09 分配予部分共有人，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補
10 償其他共有人，恐徒生兩造間紛爭，故兼採原物分配及金錢
11 補償之分割方式亦未必妥適；況就本件原告變價分割之請
12 求，被告均未曾表示任何反對意見，而變價分割係賦與各共
13 有人變賣共有物，按其應有部分比例公平受價金分配之權
14 利，且公告拍賣之後，應買人競相出價，自得以公平之價格
15 賣出，如共有人有意取得該不動產時，亦得於共有物變價分
16 配之執行程序出價參與標買，倘拍定之買受人非共有人時，
17 其亦享有依相同條件優先承購之權，於各共有人之權益，並
18 無不利。是以，本院依民法第824條第2項之規定，斟酌系爭
19 土地經濟效用、共有人之意願、共有人應有部分比例、全體
20 共有人之利益及公平原則等一切事項，認本件應予變價分
21 割，所得價金由兩造依如附表所示之各共有人應有部分比例
22 分配之方割方法為適當。

23 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條之規定，請求洪利
24 雄之繼承人洪智偉、洪智豪、洪智龍辦理繼承登記，及訴請
25 就系爭土地予以變價分割，所得價金按如附表所示應有部分
26 比例分配，均有理由，爰判決如主文第1、2項所示。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
28 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
29 明。

30 六、原告訴請被告分割共有物雖依法有據，惟分割共有物之訴，
31 係固有必要共同訴訟，故被告應訴乃不得不然，且被告因本

件分割結果，亦受其利，是訴訟費用之負擔自以兩造就系爭土地應有部分比例分擔始為公允，爰依職權酌定如主文第3項所示。

中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
民事第四庭 法 官 傅思綺

正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達二十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 113 年 11 月 22 日
書記官 王家蓓

附表

土地坐落： 桃園市○○區○○段000○○000○○000○○000地號土地		
編號	共有人	應有部分比例
1	胡語喬	7分之5
2	洪英雄	7分之1
3	洪智偉、洪智豪、洪智龍 (繼承自洪利雄)	公同共有7分之1
備註：如當事人於本案判決時之應有部分比例為公同共有之狀態，應有部分訴訟費用之負擔即為連帶負擔。		