# 臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第2230號

原　　告　溫安妤
訴訟代理人　蔡尚樺律師
被　　告　呂期來
　　呂芳國
　　呂聰明(1)
　　呂金定
　　呂學儀
　　呂文宗
　　呂登科
000000000000000000
　　呂秀娥
　　呂政峰
　　呂進發
　　呂芳榮
000000000000000000
　　呂合成
　　呂春盛
　　呂長金
　　呂誠萬
　　呂禮義
　　呂瑞芳
　　呂宜郎
　　呂宜州
　　財政部國有財產署
000000000000000000
上　一　人
法定代理人　曾國基
訴訟代理人　許家慧
　　張珈嫚

被　　告　呂學良
　　呂學暉
　　呂建毅
000000000000000000
000000000000000000
　　呂林秀鳳
　　呂宏達
　　呂婕瑜
000000000000000000
000000000000000000
　　呂理煌
　　呂順德
　　呂素美
　　張玉芳
　　呂秀珍
000000000000000000
　　呂許喜
　　呂新河
　　呂新添
　　呂銀豐
　　呂聰明(2)
　　呂玉蘭
　　呂秀琴
　　呂柔澐
　　林冠宇
　　呂孟穎
　　呂其穎
　　呂連龍
　　呂誠敬
　　呂誠福
000000000000000000

000000000000000000
呂誠章
000000000000000000
呂春龍
歐平
汪威銘
000000000000000000
歐兆豐
阮惠敏
000000000000000000
蘇郁祺

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告阮惠敏、呂順德、呂素美應就被繼承人呂順雄所有如附表一所示之土地，應有部分各120分之1辦理繼承登記。

二、兩造共有如附表一所示之土地，應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示之所有權應有部分比例分配。

三、訴訟費用由兩造依附表二所示之所有權應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，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，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項前段及但書第2款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴時聲明原為：兩造共有如附表一所示之土地（下分別稱系爭332、357地號土地，合稱系爭土地）應予變價分割，所得價金按應有部分比例分配之（見本院卷一第6頁背面）。嗣於民國115年3月3日具狀變更聲明為：如主文第1至2項所示（見本院卷一第126頁），就聲明第1項部分，核屬本於兩造共有之系爭土

地之同一基礎事實而為請求；就聲明第2項部分，則係補充及更正應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，均應准許。

二、被告除呂聰明、財政部國有財產署（下稱國有財產署）、蘇郁祺外，其餘被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見本院卷一第170頁背面），由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：系爭土地為兩造或其被繼承人所分別共有，應有部分各如附表二所有權應有部分所示；系爭土地並無依目的或法令不得分割之情事，然系爭土地共有人眾多，且有部分共有人已死亡，至今其繼承人仍未辦理繼承登記，伊無法尋得所有共有人以協議分割，另系爭土地共有人眾多，如以原物分割顯有困難，故請求法院准予以變價方式分割系爭土地，爰依民法第823條及第824條之規定提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1至2項所示。

二、被告則以：

㈠被告國有財產署、呂聰明：同意變價分割等語。

㈡被告張玉芳、呂銀豐：請本院依法審酌等語。

㈢被告蘇郁祺：非伊主動要求分割，土地面積小，共有人眾多，若本院認應變價分割，尊重本院判斷，並於核定底價時審酌相關事實等語。

㈣被告呂秀娥：土地太小，同意變價分割等語。

㈤其餘被告則未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。

三、得心證之理由：

㈠按因繼承、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。又繼承人固因繼承而於登記前已取得不動產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記前，其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91年度台上字第832號裁判意旨參照）。經查，訴外人呂順雄所有系爭土地，權利範圍各為120分之1，然呂順雄於105年5月25日死亡，其原第一順位繼承人訴外人呂明錡聲請拋棄繼承，並經臺灣新北地方法院核備在案，其繼承人即為阮惠敏、呂順德、呂素美，且均尚未辦妥繼承登記等情，有繼承系統表、戶籍謄本（除戶部分、現戶部分）、家事事件公告查詢結果、系爭土地謄本在卷可稽（見本院卷一第79至84、156頁、第162頁背面），是原告請求上開繼承人應就呂順雄所遺系爭土地，權利範圍各120分之1辦理繼承登記，當屬有據，原告請求如主文第1項所示之聲明，應予准許。

㈡次按各共有人，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。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聲請，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823條第1項、第824條第1、2項分別定有明文。又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、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。

㈢經查，原告主張兩造共有系爭土地，應有部分如附表二所有權應有部分所示乙節，有系爭土地之謄本在卷可參（見本院卷一第152至165頁），是此部分堪信屬實。次查，經本院函詢桃園市桃園地政事務所及桃園市政府建築管理處系爭土地

是否為建築基地法定空地、有無核發建築執照等情，上開機關分別函復：「四、...旨揭土地（即系爭土地）既坐落都市計畫範圍內，自無農業發展條例第16條規定之分割限制，...六、經查旨揭地號土地上無建物保存登記資料。」、「...三、經查本處套圖室現有地籍套繪資料，旨揭地號並無發照記載。」，有上開機關115年1月12日桃地所測字第1150000509號函及同年2月2日桃建照字第1150000980號函在卷可稽（見本院卷一第97頁暨背面、第101頁）。是系爭土地並無因法令或使用目的不能分割之情，原告請求分割系爭土地，當屬有據。

㈣末查，系爭土地面積雖各為508、500平方公尺，然共有人皆超過40人，共有人人數眾多，多數當事人應有部分比例甚低，如以原物分割，各共有人可分得之面積甚微，恐有畸零地之產生，對共有人應有部分較少者，所分得之部分恐無經濟價值可言，更徒增彼此法律關係之複雜，明顯不利於各共有人。另系爭土地之使用現況，就系爭332地號土地部分，其上蓋有2棟鐵皮建物，進入該地號土地之路口路寬僅約2公尺；系爭357地號土地部分，現作為車庫使用，其上蓋有鐵皮建物1棟，進入該地號土地之路口亦十分狹窄（見本院卷一第106至111頁）。為避免系爭土地過於細分及使用上之不便，發揮其最大之利用及交易價值，堪認以原物分配顯有困難。反之，如採變價分割方式，除得使產權單純，並得透過自由市場，使系爭土地價值極大化，有利於各共有人分得合理價金，且各共有人亦得酌情參與競標或以相同條件優先承買系爭土地。是本院審酌系爭土地之面積、經濟效用、兩造之利益、當事人意願等一切情狀，認系爭土地以原物分配顯有困難，應以變價方式分割，並依應有部分比例分配所得價金為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第1、2項之規定，請求兩造共有之系爭土地應予變價分割，所得價金依附表二所示之所有權應有部分比例分配，為有理由，應予准

許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後，認於判決結果不生影響，爰不逐一論列。

六、又分割共有物之訴具非訟事件之性質，分割共有物之方法，應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應由兩造各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰併依民事訴訟法第80條之1規定，諭知訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

桃園簡易庭　　法　官　廖承剛

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　　黃冠臻

附表一

| 編號 | 土地坐落 | | | | 面積（平方公尺） |
|---|---|---|---|---|---|
| | 縣市 | 鄉鎮市區 | 地段 | 地號 | |
| 1 | 桃園市 | 桃園區 | 中埔段 | 332 | 508.00 |
| 2 | 桃園市 | 桃園區 | 中埔段 | 357 | 500.00 |

附表二

| 編號 | 共有人 | 系爭332地號土地所有權應有部分 | 系爭357地號土地所有權應有部分 | 備註 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 呂期來 | 48分之1 | 192分之1 | |
| 2 | 呂芳國 | 48分之1 | 192分之1 | |
| 3 | 呂聰明(1) | 60分之1 | 240分之1 | 與編號37呂聰明為不 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 同之人 |
| 4 | 呂金定 | 60分之1 | 240分之1 | |
| 5 | 呂學儀 | 64分之1 | 64分之1 | |
| 6 | 呂文宗 | 64分之1 | 64分之1 | |
| 7 | 呂登科 | 40分之1 | 40分之1 | |
| 8 | 呂秀娥 | 80分之1 | 80分之1 | |
| 9 | 呂政峰 | 60分之1 | 240分之1 | |
| 10 | 呂進發 | 84分之1 | 336分之1 | |
| 11 | 呂芳榮 | 84分之1 | 336分之1 | |
| 12 | 呂合成 | 84分之1 | 336分之1 | |
| 13 | 呂春盛 | 84分之1 | 336分之1 | |
| 14 | 呂長金 | 84分之1 | 336分之1 | |
| 15 | 呂誠萬 | 48分之1 | 240000分之3802 | |
| 16 | 呂禮義 | 144分之1 | 576分之1 | |
| 17 | 呂瑞芳 | 144分之1 | 576分之1 | |
| 18 | 呂宜郎 | 48分之1 | 288分之1 | |
| 19 | 呂宜州 | 72分之1 | 288分之1 | |
| 20 | 中華民國 | 24分之11 | 24000分之16199 | 管理者：被告國有財產署 |
| 21 | 呂學良 | 288分之1 | 1152分之1 | |
| 22 | 呂學暉 | 288分之1 | 1152分之1 | |
| 23 | 呂建毅 | 72分之1 | 288分之1 | |
| 24 | 呂林秀鳳 | 144分之1 | 576分之1 | |
| 25 | 呂宏達 | 144分之1 | 576分之1 | |
| 26 | 呂婕瑜 | 144分之1 | 576分之1 | |
| 27 | 呂理煌 | 84分之1 | 336分之1 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 28 | 呂順德 | 120分之1 | 120分之1 | 兼呂順雄之繼承人 |
| 29 | 呂順德<br>呂素美<br>阮惠敏 | 公同共有120分之1（應有部分訴訟費用之負擔為連帶負擔） | 公同共有120分之1（應有部分訴訟費用之負擔為連帶負擔） | 被繼承人呂順雄 |
| 30 | 呂素美 | 120分之1 | 120分之1 | 兼呂順雄之繼承人 |
| 31 | 張玉芳 | 144分之1 | 576分之1 | |
| 32 | 呂秀珍 | 40分之1 | 40分之1 | |
| 33 | 呂許喜 | 72分之1 | 288分之1 | |
| 34 | 呂新河 | 128分之1 | 128分之1 | |
| 35 | 呂新添 | 128分之1 | 128分之1 | |
| 36 | 呂銀豐 | 64分之1 | 64分之1 | |
| 37 | 呂聰明(2) | 240分之3 | 無 | 與編號3呂聰明為不同之人 |
| 38 | 呂玉蘭 | 240分之1 | 無 | |
| 39 | 呂秀琴 | 240分之1 | 無 | |
| 40 | 呂柔澐 | 240分之1 | 無 | |
| 41 | 蘇郁祺 | 84分之1 | 336分之1 | |
| 42 | 林冠宇 | 6000分之198 | 24000分之198 | |
| 43 | 温安妤 | 6000分之2 | 24000分之2 | 原告 |
| 44 | 呂孟穎 | 160分之1 | 160分之1 | |
| 45 | 呂其穎 | 160分之1 | 160分之1 | |
| 46 | 歐平 | 216分之1 | 864分之1 | |
| 47 | 汪威銘 | 216分之1 | 864分之1 | |
| 48 | 歐兆豐 | 216分之1 | 864分之1 | |
| 49 | 呂連龍 | 無 | 576分之1 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 50 | 呂誠敬 | 無 | 240000分之3802 | |
| 51 | 呂誠福 | 無 | 240000分之3802 | |
| 52 | 呂誠章 | 無 | 240000分之3802 | |
| 53 | 呂春龍 | 無 | 240000分之3802 | |