臺灣雲林地方法院民事判決

114年度簡上字第2號

上　訴　人　林文山
訴訟代理人　林盈吟
視同上訴人　黃麗英
000000000000000000
000000000000000000
　　林順興
000000000000000000
　　林明志
000000000000000000
000000000000000000
　　林文彬
　　林惠珠
　　林暘茗即林祐愷
000000000000000000
　　林旻臻
　　林言芯即林億貞
000000000000000000
　　許○榕（即黃姿錦之承受訴訟人）
000000000000000000
上　一　人
法定代理人　許宸銓
000000000000000000
視同上訴人　林秋霞
　　林霜如
被 上訴 人　均和資產管理股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　朱祐宗
訴訟代理人　陳韻如律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年1

1月21日本院北港簡易庭113年度港簡字第30號第一審判決提起上訴，本院於民國115年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於分割兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號土地部分之判決及訴訟費用均廢棄。

二、視同上訴人許○榕應就被繼承人黃姿錦所有坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號土地之應有部分72分之1辦理繼承登記。

三、兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號土地分歸上訴人林文山及視同上訴人林文彬共同取得，並按上訴人林文山應有部分2分之1、視同上訴人林文彬應有部分2分之1之比例保持共有。

四、上訴人林文山、視同上訴人林文彬應提出如附表三所示之金錢補償其餘共有人。

五、第一審(除確定之部分外)訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔；第二審訴訟費用則由上訴人及視同上訴人林文彬各負擔2分之1。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，如共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，此參民事訴訟法第56條第1項第1款即明。分割共有物之訴為固有必要共同訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，而提起上訴從形式上觀之，係有利於其他同造共同訴訟人之行為，是共同訴訟人中之一人或數人提起上訴，依前揭規定，其效力及於同造之其他當事人。本件原審判決後，上訴人提起上訴，其效力及於同造之其餘共有人，爰併列為視同上訴人，合先敘明。

二、又當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當然停止。第168條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查原共有人黃姿錦於訴訟

繫屬後之民國114年9月14日死亡，其繼承人為許○榕，有黃姿錦之除戶戶籍謄本、視同上訴人許○榕之戶籍謄本(簡上卷二第207頁至第209頁)、戶役政資訊網站查詢資料(見限閱卷)、家事事件公告查詢結果(簡上卷二第211頁)在卷可稽，而黃姿錦之繼承人並未為承受之聲明，被上訴人並已聲明承受訴訟(簡上卷二第324頁)，依前開規定，已生承受訴訟之效力。

三、另按第二審程序中為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查被上訴人於原審以上訴人及視同上訴人為被告請求分割共有物，嗣於本件上訴時，追加如主文第2項所示之訴之聲明(簡上卷二第205頁、第324頁)，經核被上訴人上開訴之追加，係因原共有人黃姿錦於114年9月14日死亡，其繼承人即視同上訴人許○榕迄今未辦理繼承登記，依民法第759條規定，尚不得為共有物分割，是被上訴人上開訴之追加為請求分割共有物之先行要件，核屬必要，且亦係基於同一共有物分割之基礎原因事實，主要爭點相同，證據資料得互相援用，與前開規定相符，應予准許。

四、除上訴人、視同上訴人林文彬、被上訴人外，其餘共有人均經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、被上訴人部分：

㈠被上訴人起訴主張：坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號土地、面積238平方公尺土地(下稱系爭土地)為兩造共有，並無因物之使用目的不能分割之情事，亦未定有不分割之協議，惟兩造無法就分割方法達成協議，致被上訴人無法使用系爭土地，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款之規定，訴請變價分割系爭土地。

㈡被上訴人除引用原審之陳述外，並補稱：若在系爭土地上要為原物分割，會形成袋地問題，若要開闢一條道路，剩餘土地的面積會變小，且可能會形成畸零地，沒有土地的使用價值。而基於市場自由競爭，變價拍賣可使共有人取得符合通常買賣交易水準之變價利益，對於共有人均屬有利，共有人亦得依其個人對系爭土地之利用情形、在感情上或生活上之依存關係及財力狀況等各項因素後，自行決定是否參與競標或行使共有人優先承買之權利。且如採變價分割之方式，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權利，則兩造在變價系爭土地之強制執行程序中，得依法行使優先承買權，取得整筆土地，公平競爭。買下土地之人可整理規劃利用土地，亦可消弭共有關係，使土地所有權單純化，有助於土地的使用價值增加，土地本身市場價值也會提升；而共有人得按應有部分比例取得價金，對共有人而言資產沒有減少，運用上更加有彈性，對共有人而言應較有利益。系爭土地既有原物分割困難之情事，且以變價分割方式，對共有人均較有利，故原審判決系爭土地應予變價分割，適法有據等語。

二、上訴人及視同上訴人部分：

㈠上訴人主張：希望保留系爭土地上門牌號碼公館路28之2號之2層樓建物(下稱系爭28之2號建物)，願意就系爭土地為鑑價、承受，對於鑑價結果沒有意見等語。

㈡視同上訴人林文彬主張：系爭土地上之門牌號碼公館路28之3號之2層樓建物(下稱系爭28之3號建物)係其父林抄所建，父親過戶給其母丁玉春，現為含其在內的6個人所共有，希望能保留系爭28之3號建物，對於鑑價結果沒有意見等語。

㈢視同上訴人黃麗英主張：同意就系爭土地為變價拍賣等語。

㈣視同上訴人林惠珠未於本院言詞辯論期日到庭，惟據其於原審主張：希望購買應有部分，請求原物分割等語。

㈤視同上訴人林順興、林明志、林暘茗即林祐愷、林旻臻、林言芯即林億貞、許○榕、林秋霞、林霜如均未於言詞辯論期

日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、原審判決兩造共有之系爭土地予以變價分割。上訴人不服提起上訴，並上訴聲明如主文第1項、第3項、第4項所示；被上訴人並追加上訴聲明如主文第2項所示。

四、本院之判斷：

㈠按各共有人，除法令另有規定，或因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割之期限者外，得隨時請求分割共有物，民法第823條第1項定有明文。次按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2項、3項亦有明定。是分割共有物，除依當事人協議之方法外，依民法第824條第2項以下規定，應以原物分配為原則（同條項第1款本文），其以原物分配時，如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，此時，未受分配之共有人則以金錢補償之（同條第1款但書、同條第3項）。查被上訴人主張系爭土地為兩造所共有，共有人之應有部分如附表二所示等情，有系爭土地之查詢資料在卷可證（簡上卷二第289頁至第292頁），堪信屬實。又本件視同上訴人林順興、林明志、林暘茗即林祐愷、林旻臻、林言芯即林億貞、許○榕、林秋霞、林霜如，於原審及上訴後均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，顯然系爭土地並無法以協議方式分割。且系爭土地之共有人間並無訂立不分割之期限，該土地依其使用目的亦非不能分割，則被上訴人以兩造不能協議分割，訴請分割系爭土地，即屬有據，自應准許。

㈡次按共有物之分割，性質上為處分行為，共有不動產之共有人中有人死亡時，因依民法第759條規定，在其繼承人未為繼承登記前不得分割共有物，基於訴訟經濟原則，原告於分割共有物之訴訟中，得合併或追加請求繼承人辦理繼承登記（最高法院111年度台上字第714號判決意旨參照）。被上訴人主張系爭土地之原共有人黃姿錦已死亡，黃姿錦之繼承人即視同上訴人許○榕迄今尚未就黃姿錦對於系爭土地之應有部分辦理繼承登記之事實，有黃姿錦之除戶戶籍謄本、視同上訴人許○榕之戶籍謄本(簡上卷二第207頁至第209頁)、家事事件公告查詢結果(簡上卷二第211頁)、系爭土地之查詢資料（簡上卷二第289頁至第292頁)在卷可考，被上訴人主張之前揭事實，自堪信為真正。依前揭說明，被上訴人於本件除請求裁判分割系爭土地，併追加請求視同上訴人許○榕就黃姿錦對於系爭土地之應有部分辦理繼承登記，核屬有據，應予准許，爰判決如主文第2項所示。

㈢再按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係，使用情形，共有物之性質及價值、經濟效用、符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。又分割共有物固不受分管契約之拘束，惟盡量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則（最高法院91年度台上字第805號判決意旨參照）。經查，系爭土地為乙種建築用地，其上有上訴人所有之系爭28之2號建物，及視同上訴人林文彬與他人共有之系爭28之3號建物，業據上訴人及視同上訴人林文彬陳述在卷(簡上卷一第436頁)，並有本院勘驗筆錄(簡上卷一第487頁至第491頁)、國土測繪中心列印圖資(簡上卷第493頁至第497頁)、履勘現場照片(簡上卷一第499頁至第519頁)、房屋稅籍證明書(原審卷二第377頁)及雲林縣臺西地政事務所114年8月8日台西地二字第1140300101號函暨所附114年8月8日複丈成果圖(簡上卷二第29頁至第31頁)、土地查詢資料(簡上卷二第289頁)附卷可佐。參諸系爭土地僅有東側臨路，面積亦僅有2

38平方公尺，並非甚大，並已有系爭28之2號建物、系爭28之3號建物坐落其上，佔據臨路位置，且均為加強磚造之2層樓建物，均仍有一定之經濟價值，而系爭土地之共有人眾多，若將系爭土地再細分予各共有人，各共有人於利用上不僅會有諸多不便，且以系爭土地屬於乙種建築用地之性質以觀，勢必會減損系爭土地之經濟價值，為發揮系爭土地之經濟效用，自不宜再將系爭土地細分予各共有人取得，是系爭土地客觀上確有共有人均受原物之分配顯有困難之情形。而上訴人及視同上訴人林文彬為系爭28之2號建物、系爭28之3號建物之所有人，其二人均表示欲保留上開建物(簡上卷一第436頁)，且有意願承受系爭土地，並聲明由其二人依應有部分2分之1之比例保持共有。是考量當事人之意願、系爭土地之性質、使用現狀、面積大小等情，認如透過鑑價方式，由上訴人及視同上訴人林文彬共同取得系爭土地，再由上訴人及視同上訴人林文彬以金錢補償其餘共有人，核屬適當之分割方法，爰判決如主文第3項所示。

㈣又系爭土地如分配由上訴人及視同上訴人林文彬共同取得，其餘共有人既均未受分配，自應依民法第824條第3項之規定，由上訴人及視同上訴人林文彬依取得之應有部分比例，以金錢補償其餘共有人。經本院徵詢到庭當事人之意見後，將系爭土地之找補金額囑請君鴻不動產估價師事務所為鑑價，鑑價結果認上訴人及視同上訴人林文彬應提出如附表三所示之金錢補償其餘共有人一情，有該事務所之不動產估價報告書及後續函覆本院就應有部分取得比例之找補金額表附卷可憑，參諸該鑑價結果為專業之不動產估價師親赴現場勘察，考量政策面及經濟面之一般因素、不動產市場之發展概況及市場價格水準、區域因素、鄰近地區建物利用情形、公共設施概況情形、交通運輸及產業活動概況、未來發展趨勢，並參酌勘估標的之現況等因素，依不動產估價技術規則，以比較法、土地開發分析法所為之評估，認系爭土地單價為每平方公尺新臺幣5,100元，有其論證依據，其鑑價結

果應屬公正客觀可採，爰判決如主文第4項所示。

五、綜上所述，被上訴人本於共有人之地位，訴請裁判分割系爭土地，應予准許。本院審酌系爭土地之性質、形狀、臨路方式、建物存在之情況，與整體經濟價值、各共有人之利益及意願等一切情形，認系爭土地以由上訴人及視同上訴人林文彬共同取得系爭土地，再由上訴人及視同上訴人林文彬以金錢補償其餘共有人之方法為分割，尚屬公平適當。又系爭土地依上開方法為分割後，其餘共有人均未受分配，經參考鑑價結果找補計算後，認應補償之金額如附表三所示。原審未及審酌上訴人、視同上訴人林文彬於本院到庭主張有意願承受系爭土地使用，判決系爭土地應逕為變價分割，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2、3、4項所示。

六、又原審之分割方法業已廢棄，原判決關於訴訟費用負擔部分，應併予廢棄。末按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件上訴人之上訴有理由，但如由被上訴人負擔全部費用，顯有失公平，且上訴人即視同上訴人林文彬已表示願意負擔第二審之訴訟費用(簡上卷二第412頁至第413頁)，是本院酌量兩造之情形，認本件訴訟費用，關於第一審部分由兩造按附表二所示應有部分比例負擔；第二審部分則由上訴人、視同上訴人林文彬負擔。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　29　　日

民事第一庭 審判長法　官　蔡碧蓉

法　官　蔣得忠

法　官　李承桓

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　29　　日

書記官　伍幸怡

附表一：

編號	被繼承人	應辦理繼承登記之土地	應辦理繼承登記者
1	黃姿錦	雲林縣台西鄉公館段1175地號土地應有部分72分之1	許○榕

附表二：共有人應有部分

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用分擔比例
1	林順興	2分之1	2分之1
2	黃麗英	12分之1	12分之1
3	林明志	12分之1	12分之1
4	林文彬	72分之1	72分之1
5	林惠珠	72分之1	72分之1
6	林暘茗即林祐愷	216分之1	216分之1
7	林旻臻	216分之1	216分之1
8	林言芯即 林億貞	216分之1	216分之1
9	黃姿錦之繼承人 許○榕	72分之1	72分之1
10	林文山	9分之1	9分之1
11	林秋霞	18分之1	18分之1
12	林霜如	18分之1	18分之1

13	均和資產管理股份有限公司	18分之1	18分之1

附表三：系爭1175地號土地找補金額表(新臺幣)

編號	應受補償人	權利範圍	應補償人及補償金額		
			林文彬	林文山	合計應受補償金額
1	林順興	1/2	33 萬 7,167元	26 萬 9,733元	60萬6,900元
2	黃麗英	1/12	5萬6,194元	4萬4,956元	10萬1,150元
3	林明志	1/12	5萬6,194元	4萬4,956元	10萬1,150元
4	林惠珠	1/72	9,366元	7,492元	1萬6,858元
5	林暘茗即林祐愷	1/216	3,122元	2,498元	5,620元
6	林旻臻	1/216	3,122元	2,498元	5,620元
7	林言芯即林億貞	1/216	3,122元	2,498元	5,620元
8	黃姿錦之繼承人許○榕	1/72	9,366元	7,492元	1萬6,858元
9	林秋霞	1/18	3萬7,463元	2萬9,970元	6萬7,433元
10	林霜如	1/18	3萬7,463元	2萬9,970元	6萬7,433元
11	均和資產管理股份有限公司	1/18	3萬7,463元	2萬9,970元	6萬7,433元
合計			59 萬 0,042元	47 萬 2,033元	找補總額 106萬2,075元