

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壠簡字第985號

原告	僕人投資開發有限公司
法定代理人	張芳瑜
訴訟代理人	林清漢律師
複代理人	侯銘欽律師
被告	何林秀蓮(林黃團妹繼承人)
	林延富(林黃團妹繼承人)
	林延貴(林黃團妹繼承人)
	林延有(林黃團妹繼承人)
	林秀梅
	林素雲
	林素玉
	林振滾
	潘林淵雲
	林淵秀
	林淵能
	林淵光
	林淵洋
	彭雲和
	林淵智
	林淵昊
	林振忠
	林振峯
	林淵樞
	胡玉琴
	林振旺
	林振達
	林振享
	羅文貴
	林淵博
	林淵嵐

林玉田
黃文盈
潘掬慧
潘容慧
林淵寬（林振兩承受訴訟人）
巨雄有限公司

上一人

法定代理人 方明寬 住同上

受告知人 陳豐亮 住桃園市○○區○○路○○○巷○號

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年9月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

附表編號一至七所示之被告應就其被繼承人林黃團妹所有坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地所有權應有部分三三六分之二一辦理繼承登記。

兩造共有坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地應予變價分割，所得價金應依附表共有人應有部分欄所示比例分配於各共有人。

訴訟費用由兩造依附表訴訟費用負擔欄所示比例負擔。

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、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，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255條第1項但書第2、5款、第256條定有明文。本件原告起訴時因無法查明桃園市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）之全體共有人姓名，而僅聲明以系爭土地之他共有人為被告，嗣依調閱之系爭土地謄本、戶籍謄本，而補正被告之姓名，並因共有人林黃團妹於起訴前已死亡，而變更此部分被告如附表編號1至7所示

，並追加聲明如附表編號1至7所示之被告應就系爭土地所有權應有部分辦理繼承登記。經核原告上開更正及變更、追加聲明，均合於前揭規定，應予准許。

二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第170條、第175條第1項定有明文。查被告林振兩於起訴後即民國107年11月14日死亡，且其繼承人林淵寬已辦理系爭土地應有部分之繼承登記，有戶籍謄本、土地謄本在卷可稽（見本院卷三第62頁、第183頁、第216頁），故原告撤回其餘未辦繼承登記之繼承人即被告林陳碧雲、林淵謙，並聲明由被告林淵寬承受訴訟，且本院亦將聲明承受訴訟狀送達該被告林淵寬，命其承受訴訟以續行訴訟，經核於法並無不合，應予准許。

三、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。經查，本件訴訟繫屬於本院後，被告方明寬將其就系爭土地之應有部分，以買賣為原因移轉登記予巨雄有限公司，嗣原告聲請巨雄有限公司承當訴訟，經本院於108年11月12日言詞辯論期日當庭確認原告、被告方明寬即第三人巨雄有限公司之法定代理人均同意由巨雄有限公司承當本件訴訟（見本院卷二第134頁反面），合於上開規定，應准許巨雄有限公司列為本件被告，代方明寬承當訴訟，併予敘明。

四、本件除被告巨雄有限公司以外，其餘被告均經合法通知，而未於言詞辯論期日或最後言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依同法第385條第1項，爰依原告之聲請，由其一造辯論判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，各應有部分如附表共有人應有部分欄所示，且系爭土地並無使用目的不能分割之情形，亦未訂有不分割之協議，惟兩造始終無法達成分割系爭土地之協議。又因各共有人應有部分甚為繁雜及細分，如以原物分配、金錢補償等分割方式，各共有人取得之面積顯然過小，將有害日常生活之使用及經濟利用價值，顯有法律上及事實上之困難，故分割方案宜採變價分割較為適當。為此，爰依第823條第1項、第824條第1項、第2項提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項、第2項所示。

二、被告之答辯：

（一）被告林淵博：不同意變價分割，系爭土地為祖傳之祠堂，希望維持現狀或直接分割系爭土地，維持建物完整等語。

（二）被告林淵秀、林玉田、黃文盈、巨雄有限公司：均同意原告之方案。

（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述。

三、經查，原告主張系爭土地為兩造所共有，各應有部分如附表共有人應有部分欄所示；另系爭土地之共有人就系爭土地均未訂有不分割之契約，且無法協議分割等事實，業據原告提出系爭土地之土地登記謄本、共有人之戶籍謄本為證，復經桃園市大溪地政事務所函覆本院略以：系爭土地分割並無受相關法令之限制等語（見本院卷一第17頁），且為上開到場之被告所不爭執；而其餘被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何答辯，堪認原告主張之上開事實為真實。

四、得心證之理由：

（一）按因繼承，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權；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，民法第759條、第823條第1項分別定有明文。次按法院裁判分割共有物，性質上為共

有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。共有人死亡時，其繼承人因繼承，固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，系爭土地為兩造所共有，且有如主文第1項所示被告未就其被繼承人林黃團妹所遺系爭土地所有權應有部分辦理繼承登記等情，業據原告提出系爭土地登記謄本、繼承系統表、共有人戶籍謄本等件為證，並經本院確認無誤。本院復就何林秀蓮是否為林黃團妹之繼承人乙節函詢新竹縣新埔鎮戶政事務所，經該所函覆略以：何林秀蓮為林淵勳（即林黃團妹之長子）之養女，迄未發現與養父終止收養記事等語（見本院卷三第228頁），堪認何林秀蓮為林黃團妹之繼承人無訛。從而，原告依據前揭規定，於系爭土地分割之處分行為前，請求如主文第1項所示被告就其被繼承人林黃團妹所遺系爭土地之應有部分辦理繼承登記，核無不合，應予准許。

（二）共有物分割之方法不能協議決定，原物分配顯有困難時，法院得因任何共有人之請求，變賣共有物，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第2項第2款前段、第4項分別定有明文；又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（最高法院90年度台上字第1607號判決意

旨參照)。兩造既就系爭土地無法協議分割方法，則本院自應斟酌上開各項因素，以決定適當之分割方法。經查，系爭土地面積僅為257.05平方公尺，且經本院至現場實地履勘現況，該處雖建有三合院，然三合院附近為雜草叢生之空地，形同廢墟，有勘驗筆錄、複丈成果圖及現場照片在卷可稽（見本院卷二第177頁、第180至185頁、第187頁），且共有人即兩造總計為33人，如依兩造應有部分之比例原物分配，勢將導致土地細分之情形，而使共有人依其應有部分所分得之土地面積過小，難為通常之使用，從而使用價值大為降低，而無法發揮系爭土地之經濟效益，故不宜採用將系爭土地原物分配予各共有人之分割方案，僅能尋求變價分割一途。

（三）被告林淵博固辯稱系爭土地有祖傳之祠堂，希望維持原狀或直接分割土地云云。然經本院至現場履勘系爭土地，該處除建有三合院外，其餘均為空地，如同廢墟，業如上述。復觀系爭土地現況照片（見本院卷二第180至185頁），顯見上開建物雜草密布，並有多處損壞倒塌，而難以使用，自難認被告林淵博所稱之祖傳祠堂，有何維持原狀之必要。再者，被告林淵博迄至本院言詞辯論終結時，僅空言有祖傳祠堂，希望維持原狀或直接分割土地，卻未提出任何資料或證據供本院審酌，亦未提出具體之分割方案，被告林淵博所辯，實與促進土地利用並增進土地經濟效用之立法目的顯有未合，即難謂有理，礙難准許。

（四）從而，本院審酌前揭一切情事，認原告主張之變價分割方案，除被告林淵博外，為到場之被告所不爭執，其餘未到場之被告亦未具狀表示意見。復依系爭土地之性質、面積、共有人應有部分比例、分割後之經濟效用、系爭土地上建物現況及利用情形，認系爭土地尚不適宜採取原物分配，或併用部分原物分配及部分變賣而以價金分配之分割方法，而以變賣之分割方法，將所得價金按各共有人應有部分比例分配予各共有人之方式分割，較能將系爭土地發揮

01 最高之經濟上利用價值，並符合分割共有物應徹底消滅共
02 有關係之意旨，是本院認變賣系爭土地之所有權，而以價
03 金分配予各共有人之分割方式，應屬可採。

04 (五) 共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所
05 有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
06 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押
07 人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權
08 利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴
09 訟而未參加。民法第824條之1第1項、第2項分別定有
10 明文。關於抵押權移存於抵押人所分得部分，祇要符合民
11 法第824條之1第2項但書各款規定，應屬法律規定之法
12 定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸
13 於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足（臺灣高等
14 法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第10號結論）
15 。被告胡玉琴將其所有系爭土地應有部分設定抵押權予受
16 告知人即抵押權人陳豐亮，本院依職權告知訴訟，受告知
17 人陳豐亮均未到庭或以書狀表示意見，揆諸前開規定，受
18 告知人之抵押權僅能存於分割後抵押人取得之價金上，並
19 準用民法第881條第1項、第2項、同法第899條第1項
20 之規定轉化為權利質權，易言之，抵押人對系爭土地變賣
21 所得分配價金具有權利質權，併予敘明。

22 五、綜上所述，原告請求如主文第1項所示之被告，應就其被繼
23 承人林黃團妹所遺系爭土地所有權應有部分辦理繼承登記，
24 並請求准將系爭土地予以分割，為有理由，應予准許。本院
25 復依系爭土地之性質及分割後之經濟效用等一切情狀，認以
26 變價分割之方式為適當，爰諭知如主文第2項所示。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 本院審酌後，核與本件之結論無礙，爰不一一論述，附此敘
29 明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：因共有物分割、經界或其他性質上類
31 似之事件涉訟，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。查分割共有物事件乃具有非訟事件性質，系爭土地既因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，而兩造各自主張之分割方法，僅供法院參考，由法院命為適當之分配，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，因兩造均因系爭土地之分割互蒙其利，依上說明，本院認本件訴訟費用應由兩造按應有部分比例負擔始為公平。爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書之規定，職權酌定兩造依附表訴訟費用負擔欄所示比例負擔訴訟費用。

中 華 民 國 109 年 11 月 12 日
中壢簡易庭 法 官 江 碧 珊

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 109 年 11 月 12 日
書記官 廖 芷 儀

附表：

編號	當事人姓名	共有人應有部分	訴訟費用負擔之比例
1	何林秀蓮	共同共有336分之21 (林黃團妹之繼承人)	連帶負擔336分之21
2	林延富		
3	林延貴		
4	林延有		
5	林秀梅		
6	林素玉		

(續上頁)

7	林素雲		
8	林振泓	1008分之28	負擔1008分之28
9	潘林淵雲	32分之1	負擔32分之1
10	林淵秀	672分之14	負擔672分之14
11	林淵能	672分之14	負擔672分之14
12	林淵光	16分之1	負擔16分之1
13	林淵洋	1008分之28	負擔1008分之28
14	彭雲和	336分之12	負擔336分之12
15	林淵智	336分之14	負擔336分之14
16	林淵昊	16分之1	負擔16分之1
17	林振忠	336分之12	負擔336分之12
18	林振峯	336分之28	負擔336分之28
19	林淵樞	336分之21	負擔336分之21
20	胡玉琴	336分之12	負擔336分之12
21	林振旺	336分之4	負擔336分之4
22	林振達	336分之4	負擔336分之4
23	林振享	336分之4	負擔336分之4

(續上頁)

24	羅文貴	1008分之28	負擔1008分之28
25	林淵博	1680分之84	負擔1680分之84
26	林淵嵐	1680分之42	負擔1680分之42
27	林玉田	1680分之42	負擔1680分之42
28	黃文盈	1680分之42	負擔1680分之42
29	潘掬慧	64分之1	負擔64分之1
30	潘容慧	64分之1	負擔64分之1
31	巨雄有限公司	336分之18	負擔336分之18
32	林淵寬	16分之1	負擔16分之1
33	僕人投資開發 有限公司	336分之18	負擔336分之18