臺灣臺中地方法院民事判決

110年度沙簡字第174號

原告	廖明邦
	張美玲
	吳冠姍
共同訴訟代理人	黃振源律師
複代理人	高民
被告	高清溪
	高清山
	高清發
	高清桂
	高健祐
	白陳秀妹
	吳美芬
	高三郎
	高偉程
	李榮豐
	高陳瑞姿
	高興
	高輝
	高玄
	高嘉偉
	高佩憶
	高禎遠
	高惠玲
	高儷珍
	白義夫
	白金蓮
	白金梅
	白淞元
	柯鬢

高文良
高玉樹
高秉聖
高秋燕
陳金玉
白育如
白亞平
兼上列三人共同
訴訟代理人　白佩蘭
被　　告　陳宜均（即白美之承受訴訟人）
陳怡秀（即白美之承受訴訟人）
陳焙約（即白美及陳焙煌之承受訴訟人）
余慧娟（即白美之承受訴訟人）
余蕙婷（即白美之承受訴訟人）
余威德（即白美之承受訴訟人）
余威侖（即白美之承受訴訟人）
陳麗貞（即白美及陳焙煌之承受訴訟人）
許建裕（即許白玉美之承受訴訟人）
許家芊（即許白玉美之承受訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告白義夫、白金蓮、白金梅、白淞元、柯鬢、高文良、高玉樹、高秉聖、高秋燕、陳金玉、白育如、白亞平、白佩蘭、陳宜均、陳怡秀、陳焙約、余慧娟、余蕙婷、余威德、余威侖、陳麗貞、許建裕及許家芊應就被繼承人高珠所有坐落臺中市○○區○○○段○○○○號土地（面積355.22平方公尺），權利範圍為三六分之四之土地所有權，辦理繼承登記。

兩造共有坐落臺中市○○區○○○段○○○○號土地（面積355.22平方公尺）應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分欄比例分配。

訴訟費用由兩造按附表訴訟費用負擔比例欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。再按共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定。查原告於民國109年7月17日起訴時，所列被告高珠已於訴訟繫屬前即75年2月21日死亡，原告其後追加高珠之全體繼承人白義夫、白金蓮、白金梅、白淞元、柯鬢、高文良、高玉樹、高秉聖、高秋燕、陳金玉、白育如、白亞平、白佩蘭、白美、許白玉美為被告，核與前揭規定相符，應予准許。

二、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；又第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；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定有明文。經查，被告白美（110年3月2日死亡）、許白玉美（110年2月28日死亡）於訴訟繫屬中死亡，原告追加渠等繼承人陳宜均、陳怡秀、陳焙約、陳焙煌、余慧娟、余蕙婷、余威德、余威侖、陳麗貞、許建裕及許家芊為被告，其後被告陳焙煌於110年5月11日死亡，繼承人則為上述之被告陳焙約、陳麗貞，此有原告所提戶籍謄本（除戶、現戶部分）、繼承系統表等在卷可證，原告並具狀聲明由渠等繼承人分別承受訴訟，有民事追被告暨補正狀、民事追被告暨補正㈠狀、民事更正（訴之聲明）狀附卷可稽，依據上開規定，核無不合，應予准許。

三、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。民事訴訟法第255條第1項第2

款定有明文。查原告於民國109年7月17日起訴時，所列被告高珠已於訴訟繫屬前即75年2月21日死亡，原告其後追加共有人高珠之繼承人，應就其被繼承人高珠所有坐落臺中市○○區○○○段○○○○號土地（面積355.22平方公尺，下稱系爭土地），權利範圍為36分之4之土地所有權辦理繼承登記等語，核屬訴之追加，惟基礎事實同一，合於前開規定，原告所為訴之追加應予准許。

四、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分。民法第824之1條第2項第3款定有明文。原告起訴請求分割共有物，並聲請對其上之抵押權人即共有人之一白陳秀妹告知訴訟，經本院將言詞辯論通知書送達前開抵押權人，惟抵押權人並未到庭或具狀表明參加訴訟，核已生民法第824條之1第2項第3款所定告知訴訟之效力。是依前開規定，抵押權人之抵押權於本件分割共有物判決確定時，移存至抵押人或其繼承人或受讓人所分得之部分，附此敘明。

五、除被告白淞元、許建裕外，其餘被告均經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論時到場，核無民事訴訟法第386條各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造共有系爭土地，使用分區為第四種住宅區，應有部分如附表應有部分欄所示，系爭土地並無因物之使用目的而不能分割，或兩造定有不分割之約定，惟無法協議達成分割方法。考量系爭土地共有人眾多，且系爭土地上建物共計有3處，其中門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號為訴外人高妙善所使用，另一建物無門牌不知何人使用，另一建物門牌號碼為臺中市○○區○○路○○○號，其中大部分所坐落土地係鄰地即臺中市○○區○○段○○○號，目前無人居住，故如將系爭土地分配予各共有人各別所有，每人所分得面積狹小，顯無法利用，有害於經濟利用價值，故以原物分割確

有困難，應採行變價分割方式，可使系爭土地價值極大化，對各共有人顯較為有利，爰請求將系爭土地予以變價分割，並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告方面：

㈠被告高偉程、高清山、白佩蘭以：同意分割，但希望將系爭土地予以原物分割，目系爭土地上有一間平房，係被告高清發的母親居住使用。

㈡被告高秉聖以：系爭土地上還有一間高家祖厝，由被告高淞元所居住使用，至於分割方法要協商，也不一定要保留建物，因建物老舊了。

㈢被告高清發以：原先主張要原物分割，但伊回去考慮後，同意變價分割。伊在系爭土地上有門牌號碼307號建物，目前是伊媽媽在用，但沒有繳房屋稅，該建物已經非常老舊，該建物是伊父親所蓋的，但伊父母共有5個小孩，系爭土地持分只有伊和高清桂所有，伊媽媽已經住在該建物60多年了，該建物伊無法作主，另外沒有門牌號碼的建物，也是伊媽媽在使用，應該也算門牌號碼307號，如果到時候變價分割，不能留下來，伊也不能作主，因為不是伊在使用的。

㈣被告白淞元以：伊在系爭土地上有門牌號碼319號建物，伊沒有住在那裡，但用來放東西，當作倉庫使用，那是早期舊有的三合院，後來三合院倒掉，所以門牌號碼307號才改用鐵皮搭建。至於門牌號碼319號房屋占用系爭土地的部分，是被告高秉聖在使用的，伊使用319號房屋應該是鄰地鹿寮段89地號的部分。所以伊同意系爭土地變價分割。

㈤被告許建裕以：伊意見和被告白淞元一樣。

㈥其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠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。倘於第二審言詞辯論終結前有共有人死亡時，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69年台上字第1012號、91年度台上字第832號民事判決要旨參照）。查共有人高珠已於訴訟繫屬前即75年2月21日死亡，原告追加其全體繼承人即被告白義夫、白金蓮、白金梅、白淞元、柯鬢、高文良、高玉樹、高秉聖、高秋燕、陳金玉、白育如、白亞平、白佩蘭、陳宜均、陳怡秀、陳焙約、余慧娟、余蕙婷、余威德、余威侖、陳麗貞、許建裕及許家芊（下稱被告白義夫等人）為被告，有原告所提被繼承人高珠之除戶資料、繼承系統表及被告白義夫等人之戶籍謄本在卷可憑，且其繼承人迄未就被繼承人公同共有之權利範圍辦理繼承登記，有最新土地登記謄本在卷可憑（見本院卷第341頁），原告請求被告白義夫等人辦理繼承登記如主文第1項所示，洵屬正當，應予准許。

㈡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，民法第823條第1項定有明文。本件原告主張系爭土地為兩造如附表「應有部分」欄所示所共有，兩造不能達成分割協議之事實，有系爭土地登記謄本在卷可稽，且為被告所不爭執，自堪認為真正。系爭土地屬台中港特定區計畫，使用分區為第四種住宅區，有原告所提系爭土地之使用分區證明書影本（見本院卷第237頁）可憑，並無法定禁止分割之情形，且無因使用目的不能分割，或訂有不分割期限之情形，則原告依前揭規定請求分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

㈢按共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。經查：系爭土地目前共有三棟建物，其上有門牌號碼即臺中市○○區○○路○○○號建物，及另外沒有門牌號碼的建物，均係由被告高清發母親所使用，但沒有繳房屋稅，該建物已經非常老舊等情，業據高清發陳述明確，另門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號房屋，占用系爭土地的部分，是被告高秉聖在使用的等情，亦據被告白淞元陳述明確，核與原告所提系爭土地上該3筆建物照片及位置（見本院卷第215-219頁）大致相符。則以上開307號建物確屬老舊，且319號建物雖屬較新，但被告白淞元陳述係被告高秉聖使用，而被告高秉聖亦表示該高家祖厝建物老舊，也不一定要保留建物等語，本院審酌系爭土地既正面面臨臺中市○○區○○路，如將建物予以保留，各共有人分得土地勢必狹小，不利利用，反而將系爭土地予以變價，始能作較經濟之使用，且未到庭之被告高偉程、高清山、白佩蘭等人，均未再提出其他分割分案，而其他未到庭被告亦未提出任何意見，故本院斟酌系爭土地之面積、形狀及現況、各共有人間之利害關係及意願，並兼顧兩造之最佳利益及公平原則，使系爭土地得以發揮最大經濟效用等節，認為原告所提變價分割方案，核屬適當，應予以准許，爰判決如主文第2項所示，則其他被告高偉程、高清山、白佩蘭等人，主張原物分割分案，自無理由。

四、綜上所述，原告請求裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許；且經審酌上情，本院認原告所提變價分割方案為最適宜之分割方案，爰採認之，並判決如主文第1、2項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：按分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，且當

事人所提出之分割方法，僅係供法院參考，定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，故倘由任一造負擔全部費用，顯有失公平。是以，本院審酌上情，認本件訴訟費用之負擔，應由兩造按如附表所示訴訟費用分擔比例欄所示比例負擔，方屬公允。爰依民事訴訟法第80條之1規定，諭知如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　31　　日

沙鹿簡易庭　法　官　黃建都

以上為正本係照原本作成。

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。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　　110　　年　　8　　月　　31　　日

書記官

附表：

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	高清溪	1/15	1/15
2	高清山	11/90	11/90
3	高清發	1/9	1/9
4	高清桂	1/9	1/9
5	高珠（已死亡，由被告白義夫、白金蓮、白金梅、白淞元、柯鬢、高文良、高玉樹、高秉聖、高秋燕、陳金玉、白育如、白亞平、白佩蘭、陳宜均、陳怡秀、陳焙約、余慧娟、余蕙婷、余威德、余威侖、陳麗貞、許建裕及許家芊繼承）	4/36	連帶負擔4/36

（續上頁）

6	高健祐	1/15	1/15
7	白陳秀妹	2/36	2/36
8	吳美芬	1/15	1/15
9	高三郎	1/48	1/18
10	高偉程	11/90	11/90
11	李榮豐	1/48	1/48
12	高陳瑞姿、高興、高輝、高玄、高嘉偉、高佩憶、高禎遠、高惠玲、高儷珍	公同共有1/48	連帶負擔1/48
13	廖明邦	3/48	3/48
14	張美玲	1/48	1/48
15	吳冠姍	1/48	1/48