# 臺灣宜蘭地方法院民事判決

106年度簡上字第71號

上　訴　人　張焰輝
視同上訴人　張金龍
　　張舜雄
　　張晉源
　　張墻
　　張芳
　　林柏丞（原名林發源）
　　榎本麗雲（即林麗雲）
　　林麗卿
上一人之
訴訟代理人　林銘達
視同上訴人　林鳳珠
　　羅素花
　　陳亞萱
　　潘子村（原名潘師佑）
　　簡美蓮
　　辜真如
　　張塗成
　　張永富
　　張祈財
　　張枝旺
　　張薰勻
被上訴人　潘芃竹
訴訟代理人　潘金宗
被上訴人　張家蓁

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於中華民國106年9月27日本院宜蘭簡易庭105年度宜簡字第182號第一審判決提起上訴，本院於108年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主準第一項關於土地面積部分應更正為「三八八點零一平方公尺」。

事實及理由

甲、本訴部分

壹、程序方面

一、按民事訴訟法第56條所謂之必要共同訴訟，係指訴訟標的對於共同訴訟之各人必合一確定者而言，學理上尚分為固有必要共同訴訟與類似必要共同訴訟；依法律之規定必須數人一同起訴或數人一同被訴，當事人之適格始無欠缺者，謂之固有必要共同訴訟，最高法院著有28年渝上字第2199號判例可資參照。至所謂合一確定，乃指法院對共同訴訟人所為之裁判，不得有歧異之情形，而之所以要求合一確定，實係因各共同訴訟人對於實體法上訴訟標的之權利，均無獨立之處分權，對於訴訟標的權利之處分，須共同為之始為適法，故認共同訴訟人必須數人一同起訴或被訴，始具當事人適格。復按共有物之分割，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個人必須合一確定者，最高法院亦著有42年台上字第318號判例意旨可參。是以，分割共有物之訴只須共有人全體參與訴訟，其當事人適格即無欠缺，且分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何分割方案能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，故兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。而查本件被上訴人潘芃竹於原審對系爭土地其餘共有人提起本件分割共有物之訴訟，其當事人適格並無欠缺，合先敘明。

二、視同上訴人張金龍、張舜雄、張晉源、張墻、張芳、林柏丞（原名林發源）、榎本麗雲（即林麗雲）、林鳳珠、羅素花、陳亞萱、潘子村（原名潘師佑）、簡美蓮、辜真如、張永富、張祈財、張枝旺、張驀匀經合法通知，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，爰經被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、被上訴人潘芃竹起訴主張如原判決事實及理由欄甲貳一所示，另於上訴時補陳：本件所請求分割之宜蘭縣○○鄉○○段○○○○號土地（以下簡稱系爭土地），業經11位共有人同意變價其所有權應有部分，故系爭土地之分割方法以變價分割較為適當。

二、上訴人部分：

（一）上訴人張焰輝及視同上訴人張塗成之主張，如原判決事實及理由欄甲貳二（二）所示，並於上訴時補陳：伊反對系爭土地為分割，退步言，縱使要分割，系爭土地之共有人間並未就分割一事為協議或有協議不成之情事，然而被上訴人潘芃竹竟貿然起訴請求分割系爭土地，此舉顯有權利濫用及濫訴的問題，又縱使被上訴人潘芃竹已提出11位共有人之同意書表示願以變價分割，惟因授權書有被變造過，故11位共有人是否確實同意並不明確。

（二）視同上訴人林麗卿則以：同意變價分割等語

（三）視同上訴人張芳及羅素花雖未於最後言詞辯論期日到場，然據之前到庭陳稱：如上訴人張焰輝所述。

三、原審審理結果判決上訴人、視同上訴人及被上訴人潘芃竹所共有之系爭土地應予變價分割，所得價金按各自應有部分比例分配之。上訴人不服提起上訴，於本院聲明：（一）原判決廢棄。（二）上廢棄部分，被上訴人潘芃竹在第一審之訴駁回。

四、得心證之理由：

（一）被上訴人潘芃竹主張系爭土地與上訴人及視同上訴人所共有（關於上訴人主張被上訴人潘芃竹非系爭土地之共有人部分，詳如反訴部分所載），各共有人之所有權應有部分如附表所示等情，業據提出系爭土地第二類謄本為證（見原審卷一第7至8-1頁），此均為上訴人及視同上訴人所不

爭執，自堪信屬實。

（二）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823條第1項、第824條第1、2、3項分別定有明文。次按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但須以其方法適當者為限。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。

（三）查本件系爭土地並無因物之使用目的不能分割或約定不分割之情事，而上訴人雖主張被上訴人潘芃竹從未與張武城協議，自無協議不成之事云云。然兩造就本件共有物分割事宜，前經本院104年度宜小調字第202號行調解程序不成立在案，顯見確有共有人就共有物分割方法無法達成協議之情事，而上訴人主張原共有人張武城意識不清無法協議，視同上訴人張永富於原審亦不同意分割之意，實更可徵共有人間就系爭土地分割方法無法達成協議，故被上訴人潘芃竹依前揭法律規定，提起本件訴訟請求判決分割系爭共有物，即屬有據，上訴人主張被上訴人潘芃竹有濫訴或權利濫用等情，即無理由。

（四）按裁判分割共有物，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

，以得其適當之分割方法。又究以原物分割或變價分割為適當，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號判決意旨參照）。經查，系爭土地為兩造所共有，屬特定農業區之甲種建築用地，面積為388.01平方公尺，若以原物分割，則每位共有人所得分配之土地面積即屬過於狹小而不好利用，故系爭土地顯不適於原物分割。至被上訴人潘芃竹所主張將系爭土地原物分配予被上訴人潘芃竹，再由被上訴人潘芃竹依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之其他共有人，提出金錢補償，然該補償之金額卻為視同上訴人羅素花、張芳及辜真如所反對，顯見兩造對於金錢補償之標準亦非一致，故被上訴人潘芃竹所主張兼採原物分配及金錢補償之分割方式即非屬適當。本院認系爭土地如以變價分割方式，將系爭土地整體循公開拍賣，應可經公平市場競價，獲得與市價相當之價金，避免共有物細分後使用及交易價值之減損，再將價金依應有部分比例分配予各共有人，對各共有人均屬公平且有利，且買受人取得系爭土地完整所有權，可使所有權歸屬與使用關係均趨於一致，可使物之交易及使用關係單純化，進而促進其經濟價值。況採用變價分割之方式，如共有人對系爭土地有特殊情感，亦可透過公開拍賣之方式購買，且依民法第824條第7項之規定，共有人有依相同條件優先承買之權，故本院綜酌上情，認系爭土地之分割，應以變價分割後價金按所有權權利比例分配之方式，較能兼顧共有人之利益，而為適當。

五、綜上所述，被上訴人潘芃竹訴請裁判分割系爭土地，為有理由，則原審依系爭土地之使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等情形，認以變價分割為適當，而判決共有之系爭土地應予變價分割，所得價金按各自應有部分比例分配之，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又原判決主文第1項關於土地面積「三

八八點一平方公尺」部分，顯屬誤寫，爰一併更正為主文第三項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

乙、反訴部分

壹、程序部分：

被上訴人張家蓁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，爰經上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人之起訴主張，如原判決事實及理由欄乙貳一所示，並於上訴時補陳：

（一）上訴人雖以民法第828條第3項之規定主張其父張武城優先承買權之權利受有損害，然因張武城之全體繼承人業經鈞院原審裁定承受訴訟，此舉亦即已同時告知而被賦予參與本訴、反訴及上訴之機會，因此，上訴人單獨提起反訴或上訴，應無須再經全體繼承人之同意，先予敘明。

（二）按優先承買權制度之存在，以及民法第819條、第823條、第824條第6項及土地法第34條之1等相關規定之立法目的，係為有效阻止任意第三人因購買土地之應有部分，導致原共有人喪失對土地之支配權，且同時為避免土地過度細分而無法促進利用，然而，依被上訴人之邏輯，前以買賣關係踐踏原他共有人優先承買之權利及上開條文提供消滅共有人機會在先，卻竟又提起分割共有物之訴，圖蒙蠹民法第824條消滅共有人之旨，由此可知，被上訴人間就系爭土地之買賣及所有權移轉登記之行為，業已違反民法第72條及第148條之規定，所以認為無效而不存在，而上開行為因侵害到張武城之權利，所以上訴人自得依民法第213條、第215條請求回復原狀。

（三）承如前述，茲因被上訴人張家蓁未通知他共有人為優先承買，致使原共有人張武城喪失該權利，而張武城本得依民法第244條之規定主張撤銷被上訴人間之土地買賣及所有

權移轉行為，又上訴人為張武城之繼承人，因此上訴人為本件承受訴訟之當事人，故上訴人對於被上訴人張家蓁自有法定繼承債權之存在，由此可知，被上訴人張家蓁非如原審認定僅負損害賠償責任，而是顯然構成詐害上訴人之繼承法定債權，故上訴人自得依民法第244條之規定請求撤銷之。

二、被上訴人之答辯如原審事實及理由欄乙貳二所示，並於上訴時補陳：

（一）被上訴人潘芃竹部分：

介紹人介紹伊買系爭土地時，由於伊是買方，因此根本不知道要出賣之被上訴人張家蓁是否有通知共有人優先承買，而縱雖未通知，伊認為被上訴人間之買賣及所有權移轉行為還是有效，亦即就算被上訴人張家蓁未通知上訴人，對於上訴人之權利並無影響，況且，本件如判決以變價之方式分割系爭土地，上訴人亦可參與拍賣之。

（二）被上訴人張家蓁部分：

伊之應有部分是配合人家辦理，相關法律並不清楚等語。

三、原審審理結果判決上訴人之反訴駁回。上訴人不服提起上訴，於本院先位聲明：（一）原判決廢棄。（二）上廢棄部分，確認被上訴人潘芃竹與張家蓁間就被上訴人潘芃竹所有系爭土地（權利範圍105分之2），於民國104年5月28日所為之買賣關係及其所有權移轉登記之物權行為均不存在。（三）被上訴人潘芃竹應將前項所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被上訴人張家蓁所有。備位聲明：（一）原判決廢棄。（二）上廢棄部分，被上訴人潘芃竹與被上訴人張家蓁間就被上訴人潘芃竹所有系爭土地（權利範圍105分之2），於民國104年5月28日所為之所有權移轉登記之物權行為應予撤銷。（三）被上訴人潘芃竹應將前項所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被上訴人張家蓁所有。

四、得心證之理由：

（一）上訴人主張系爭土地原共有人即被上訴人張家蓁於104年5

月28日以買賣為原因移轉登記予被上訴人潘芃竹等情，業據被上訴人張家蓁提出土地登記謄本及上訴人提出土地所有權移轉買賣契約書等資料為證，且為兩造所不爭執，自堪信為真實，至上訴人主張上開買賣及所有權移轉登記之行為，有無效而不存在或有詐害債權之行為等情，則為被上訴人所否認，並以前詞為辯，故本件應審究之爭點即為被上訴人張家蓁是否有將出售其應有部分之事通知優先承買權人？被上訴人張家蓁及潘芃竹之買賣及移轉所有權登記之行為是否有效？上訴人請求確認買賣關係及移轉登記之物權行為不存在，並請求塗銷所有權移轉登記，是否有理由？上訴人主張被上訴人張家蓁未通知優先承買權人，即與被上訴人潘芃竹買賣系爭土地應有部分，是否構成詐害債權行為？上訴人為聲明之請求有無理由？茲分述如下。

（二）就上訴人先位之訴部分：

1、按土地法第34條之1第4項僅規定共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文。故土地法第34條之1第4項之優先購買權，係屬債權性質，此由該條項用語，與同法第104條第2項及耕地三七五減租條例第15條第3項用語不同，可以知之。倘共有人違反法律規定將應有部分賣與他人，並已辦畢所有權移轉登記者，他共有人僅能請求損害賠償，不能對承買人主張其買賣契約無效，請求塗銷共有人與承買人間之所有權移轉登記，及將該應有部分出賣並移轉登記於伊，最高法院65年台上字第853號、66年台上字第1530號判例及69年度台上字第989號判決意旨參照。

2、查上訴人主張被上訴人張家蓁出售系爭土地之應有部分時未通知優先承買權人一節，固為被上訴人張家蓁所不爭執，然依土地法第34條之1第4項規定，共有人出賣共有土地

之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，係指他共有人於共有人出賣共有土地之應有部分時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，故其他共有人僅有締結相同條件買賣契約之請求權，或得請求其因出賣共有土地應有部分之共有人未通知其行使優先承買權可能受有之損害之權而已，故被上訴人張家蓁縱未通知共有人行使優先承買權，亦難謂其有何違反公序良俗之可言。況被上訴人間關於系爭土地應有部分之移轉，早於上訴人在原審提起本件反訴之前，即已於104年6月16日辦畢所有權移轉登記，此有系爭土地登記謄本在卷可參，是縱被上訴人張家蓁並未通知上訴人系爭土地所有權應有部分之買賣與移轉事宜，而有違反土地法第34條之1第4項之規定，揆之前揭說明，上訴人僅得請求損害賠償，尚不得逕指被上訴人間關於系爭土地所有權應有部分之買賣契約及移轉登記物權行為為無效。從而，上訴人請求確認被上訴人間之買賣及移轉登記之物權行為不存在，即屬無據，其進而請求被上訴人應將系爭土地所有權移轉登記塗銷並回復為被上訴人張家蓁所有，亦無所據。

（三）就上訴人備位之訴部分：

1、按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之。債務人之行為非以財產為標的，或僅有害於以給付特定物為標的之債權者，不適用前2項之規定。債權人依第1項或第2項之規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限，民法第244條定有明文。故債權人依民法第244條規定，撤銷債務人所為之有償或無償行為者，須具備下列之條件：（一）為債務人所為之法律行為。（二）其法律行為有害於債權人。（三）其法律行為係以財產權為目的。（四）如為有償之法律

行為，債務人於行為時，明知其行為有害於債權人，受益人於受益時，亦明知其事情。至於債務人之法律行為除有特別規定外，無論為債權行為抑為物權行為，均非所問（最高法院42年台上字第323號民事判例參照）。又債權人得依民法244條規定行使撤銷權，以其債權於債務人為詐害行為時，業已存在者為限，若債務人為詐害行為時，其債權尚未發生，自不許其時尚非債權人之人，於嗣後取得債權時，溯及的行使撤銷權（最高法院62年台上字第2609號民事判例參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條定有明文。

2、經查，上訴人固主張被上訴人間買賣系爭土地之應有部分有詐害上訴人之債權云云，然上訴人對於其對被上訴人張家蓁究竟有何債權一節，均未見上訴人舉證以實其說，則上訴人主張被上訴人間就系爭土地之以買賣為原因而移轉系爭土地之應有部分之行為係屬詐害上訴人之債權，即乏所據，尚無足採。

3、末按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院101年度台上字第1106號、96年度台上字第334號判決參照）。上訴人雖主張被上訴人張家蓁出售系爭土地之應有部分乃係權利濫用云云，然被上訴人張家蓁既係基於其為系爭土地共有人之地位，自由處分其對於系爭土地之應有部分，自屬權利之正當行使，尚難認係專以損害上訴人之目的而行使權利，故上訴人主張被上訴人出售系爭土地應有部分之行為係屬違反誠信原則而有權利濫用之情形，亦屬無據。

五、綜上所述，被上訴人張家蓁出售系爭土地之應有部分予被上訴人潘芃竹時，縱有未依土地法之規定通知共有人之情形，

其他共有人僅取得對出售應有部分之共有人之損害賠償債權請求權，而不能對承買人主張其買賣契約無效，並請求塗銷共有人與承買人間之所有權移轉登記，且上訴人復未能舉證證明其為被上訴人之債權人而被上訴人所為之出售系爭土地之應有部分而為所有權移轉登記之行為有何詐害債權之情形，則上訴人以先位聲明請求確認被上訴人潘芃竹與張家蓁就系爭土地之應有部分，於104年5月28日所為之買賣關係及其所有權移轉登記之物權行為均不存在；被上訴人潘芃竹應將前項所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被上訴人張家蓁所有；及以備位聲明請求被上訴人潘芃竹與張家蓁就系爭土地之應有部分，於104年5月28日所為之所有權移轉登記之物權行為應予撤銷；被上訴人潘芃竹應將前項所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被上訴人張家蓁所有，均屬無據，均應予駁回。而原審判決依此而駁回上訴人之反訴，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及提出之證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　15　　日

民事庭審判長法　官　蔡仁昭

法　官　陳雪玉

法　官　鄭貽馨

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　16　　日

書記官　林慶生

附表：

| 編號 | 共有人 | 所有權權利範圍比例 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 潘芃竹 | 105分之2 |
| 2 | 張金龍 | 21分之2 |
| 3 | 張舜雄 | 21分之1 |
| 4 | 張晉源 | 21分之1 |
| 5 | 張墻 | 7分之1 |
| 6 | 張芳 | 7分之1 |
| 7 | 林柏丞 | 28分之1 |
| 8 | 林麗雲 | 28分之1 |
| 9 | 林麗卿 | 28分之1 |
| 10 | 林鳳珠 | 28分之1 |
| 11 | 羅素花 | 7分之1 |
| 12 | 陳亞萱 | 105分之2 |
| 13 | 潘師佑 | 105分之2 |

（續上頁）

| | | |
|---|---|---|
| 14 | 簡美蓮 | 105分之4 |
| 15 | 辜真如 | 21分之1 |
| 16 | 張塗成 | 編號16至21之所有權人權利範圍為公同共有21分之2 |
| 17 | 張永富 | |
| 18 | 張祈財 | |
| 19 | 張枝旺 | |
| 20 | 張薰匀 | |
| 21 | 張焰輝 | |