臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第15號

原　　告　江明源
訴訟代理人　陳偉芳律師
　　許世賢律師
被　　告　江謝英傑
　　江謝錦達
　　江謝輝朗
上一人之
訴訟代理人　江謝奕森
被　　告　江謝輝曜
　　江謝輝昇
　　江謝英政
　　江鴻意
　　江尚武
　　江鴻山
　　巫淑芬
　　巫宗翰
　　巫清溪
　　巫翊彰
　　江美珍
　　江美珠
　　高金來
　　高俊琲
　　江春波
　　江謝盛煥
　　劉德火
　　江謝盛和
　　江謝盛彩
　　陳梅妹
　　郭玉秀
　　江謝志鴻

江謝碩泰
江謝秀芳
江謝支化
江謝桂芳
江謝支煒
江謝謙
蕭永寬
蕭學斌
蕭學偉
蕭湘慈

受 告知人　江謝許秀玉住桃園市○○區○○路○○○巷○○號

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國110 年1 月4 日辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告巫淑芬、巫宗翰、巫清溪、巫翊彰就被繼承人巫江阿吉、巫新田所有坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地，公同共有應有部分一八○分之九辦理繼承登記。

二、被告蕭永寬、蕭學斌、蕭學偉、蕭湘慈就被繼承人蕭江美雲所有坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地，公同共有應有部分一八○分之九辦理繼承登記。

三、被告高金來、高俊琲就被繼承人高江美琴所有桃園市○○區○○段○○○○號土地，公同共有應有部分一八○分之九辦理繼承登記。

四、兩造共有坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地應予變價分割，變價所得價金依附表所示之應有部分比例分配之。

五、訴訟費用由兩造依附件所示之應有部分比例分擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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，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175 條第1 項有明文規定。查本件訴外人即共有人巫江阿吉於民國102 年12月6 日死亡，其繼承人為訴外人巫新田（嗣後於108 年2 月6 日死亡）、被告巫淑芬、巫宗翰、巫清溪、巫翊彰為其配偶及子女；訴外人即共有人高江美琴於103 年12月12日死亡，其繼承人為被告高金來、高俊琲為其配偶及子女。訴外人即共有人江謝羅玉珍於107 年3 月21日死亡，其繼承人為江謝秀芳、江謝支化、江謝桂芳、江謝支煒為其子女。訴外人即共有人江謝英鴻於107 年12月17日死亡，其繼承人為被告江謝謙，為其子女。訴外人即共有人蕭江美雲於109 年7 月8 日死亡，其繼承人為被告蕭永寬、蕭學斌、蕭學偉、蕭湘慈為配偶及子女。有繼承系統表、戶籍謄本、戶籍謄本除戶、本院民事紀錄科查詢表可按（見本院卷一第152 至174 頁、本院卷二第83至88頁、卷二第110 至115 頁、卷三第252 至262 頁），是原告具狀就上開被告巫淑芬、巫宗翰、巫清溪、巫翊彰、高金來、高俊琲、江謝秀芳、江謝支化、江謝桂芳、江謝支煒、江謝謙、蕭永寬、蕭學斌、蕭學偉、蕭湘慈聲明承受本件訴訟，自與上開法文之規定相符，應予准許，先為敘明。

二、被告江謝英傑、江謝錦達、江謝輝昇、江謝英政、江鴻意、江尚武、江鴻山、巫淑芬、巫宗翰、巫清溪、巫翊彰、江美珍、江美珠、高俊琲、江春波、江謝盛煥、劉德火、江謝盛和、江謝盛彩、陳梅妹、郭玉秀、江謝碩泰、江謝秀芳、江謝支化、江謝桂芳、江謝支煒、江謝謙、蕭永寬、蕭學斌、蕭學偉、蕭湘慈經合法通知，無正當理由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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

三、另按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人。民事訴訟法第65條第1 項定有明文。次按受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定。訴訟之結果，於第三

人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人。同法第67條、第67條之1 亦有明定。所謂有法律上利害關係之第三人，係指本訴訟之裁判效力及於第三人，該第三人私法上之地位，因當事人之一造敗訴，將受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不及於第三人，因當事人之一造敗訴，依該裁判之內容或執行結果，第三人私法上之地位，將受不利益者而言。查本件被告江謝輝朗於108 年12月18日將其所有之系爭土地應有部分贈與其配偶江謝許秀玉，是江謝許秀玉現為共有人之一，就本件訴訟結果具有法律上利害關係，江謝許秀玉經訴訟告知（本院卷四第141 頁）後不為參加，依前揭規定，應視為於得參加時已參加訴訟。

貳、實體事項：

一、原告主張：

兩造為坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）之共有人，各共有人應有部分如附表所示，兩造就系爭土地並未訂有不分割之約定，亦未訂有分管契約，惟因人數眾多而迄今未能達成分割協議，且因系爭土地為耕地，若將之細分將造成部分共有人所分得土地未達0.25公頃，不符合農業發展條例第16條第1 項規定，故為防止土地細分，影響土地經濟效益，且考量系爭土地原告應有部分2003.47 平方公尺及相鄰之147 地號土地亦屬原告所有，為此爰依民法第823 條第1 項、第824 條第2 項第1 款、第4 款之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：兩造共有坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地應分割如中壢地政事務所收件日期文號109年9 月17日中法土字38400 號土地複丈成果圖即附圖所示，編號157 （0），面積2003.47 平方公尺，分歸原告取得。編號157（1）部分，面積400.69平方公尺土地，分歸被告江謝秀芳、江謝支化、江謝桂芳、江謝支煒依應有部分比例分別共有。編號157（2）部分，面積400.69平方公尺土地，分歸被告郭玉秀、江謝志鴻、江謝桂芳、江謝支煒依應有部分

比例分別共有編號157(3)部分，面積400.69平方公尺土地，分歸被告江謝輝昇取得。編號157(4)部分，面積400.69平方公尺土地，分歸被告江謝輝曜。編號157(5)部分，面積400.69平方公尺土地，分歸被告江謝輝朗取得。編號157(6)部分，面積500.87平方公尺土地，由公同共有被告江鴻意、江尚武、江鴻山、巫淑芬、巫宗翰、巫清溪、巫翊彰、江美珍、蕭永寬、蕭學斌、蕭學偉、蕭湘慈、江美珠、高金來、高俊琲等人取得。編號157(7)部分，面積250.43平方公尺土地，分歸被告江春波取得。編號157(8)部分，面積333.91平方公尺土地，分歸被告江謝謙取得。編號157(9)部分，面積333.91平方公尺土地，分歸被告江謝英政取得。編號157(10) 部分，面積166.96平方公尺土地，分歸被告江謝盛煥取得。編號157(11) 部分，面積83.48 平方公尺土地，分歸被告江謝盛和取得。編號157(12) 部分，面積83.48 平方公尺土地，分歸被告江謝盛彩取得。編號157(13)部分，面積166.96平方公尺土地，分歸被告江謝盛煥取得。編號157(14) 部分，面積166.96平方公尺土地，分歸被告江謝英傑取得。編號157(15) 部分，面積918.26平方公尺土地，分歸被告劉德火取得。編號157(16) 部分，面積3005.26 平方公尺土地，分歸被告陳梅妹取得。

二、被告答辯：

被告江謝英傑、江謝錦達、江謝盛煥、江謝盛彩、江謝盛和、江謝英政、江謝謙、劉德火、陳梅妹、江謝輝朗、江謝輝耀、江謝志鴻：原告所提之分配方案不符共有人間公平原則，應當依被告所提出之系爭土地預分割示意圖（見本院卷三第302 頁）等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

被告江謝秀芳、江謝支化、江謝桂芳、江謝支煒：應依伊等所提出之分割方案，即如地籍圖謄本（見本院卷二第99頁）所示，編號1 部分，面積2003.47 平方公尺，分歸原告取得。編號2 部分，面積400.36平方公尺，分歸被告江謝輝昇取得。編號3 部分，面積400.36平方公尺，分歸被告江謝輝曜

取得。編號4 部分，面積400.36平方公尺，分歸被告江謝輝朗取得。編號5 部分，面積400.36平方公尺，分歸被告郭玉秀、江謝志鴻、江謝碩泰依應有部分比例分別共有。編號6 部分，面積400.36平方公尺，分歸被告謝秀芳、江謝支化、江謝桂芳、江謝支煒依應有部分比例分別共有。編號7 部分，面積6012.07 平方公尺，分歸其餘被告依應有部分比例分別共有等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限，民法第1148條第1 項定有明文；又按分割共有物乃直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759 條規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請分割共有物，而於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，即以一訴請求該死亡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。查系爭土地之原共有人巫新田、巫江阿吉、蕭江美雲、高江美琴已於起訴前或後死亡，其繼承人即被告巫宗翰、巫清溪、巫翊彰、巫淑芬、蕭永寬、蕭學斌、蕭學偉、蕭湘慈、高金來、高俊琲迄未辦妥繼承登記等情，有系爭土地登記謄本、繼承系統表、戶籍謄本在卷可稽（見本院卷三第26頁以下、卷一第152 至174 頁、卷二第83至88頁、卷二第110 至115 頁、卷三第252 至262 頁）原告請求尚未辦理繼承登記部分辦理繼承登記，洵屬有據。

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：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2項定有明文。

本件原告起訴主張系爭土地為兩造所共有，均無因物之使用目的不能分割之情形，兩造間就系爭土地均無不為分割之約定等情，業據其提出系爭土地登記第一類謄本為證，復為曾到場之被告所不爭執，堪信為真實。是原告依上開規定，請求裁判分割系爭土地，自應准許。

ŋ 按共有物之分割，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。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1項至第4項分別定有明定。是以，共有物之分割，原則上應以原物分配於各共有人或部分共有人；於原物分配顯有困難時，始得將共有物全部或一部變賣，以價金分配於各共有人。再按定共有物分割之方法，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。

ē 查系爭土地為農牧用地，使用分區為特定農業區，土地面積10,017.34平方公尺，其上並無建物，有第一類謄本及履勘筆錄在卷可稽。依原告主張之分割方案，雖各共有人間可分得之土地面積尚有至少50.08平方公尺以上，惟考量系爭土

地為農牧用地，如斯分割方式仍會造成土地細碎化、部分共有人所分得之土地為長條型，不利於土地之利用開發，且面積過小與一般農牧用地之通常使用方式有違，況若依照原告所提之分割方案，係將系爭土地分割成16塊，然系爭土地於89年1月4日農業發展條例修正施行前之共有人人數為12人（即：江謝英傑、江謝錦達、江謝輝朗、江謝輝曜、江謝輝烈、江謝輝昇、江明源、江謝英政、江謝英鴻、江謝王秀美、江謝兆焜、江謝靜文，見本院卷一第10至12頁。）依農發條例第16條之規定：於89年1月4日該條例實施前共有耕地，得分割為單獨所有；前項第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協定或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。可知雖耕地分割後每人所分得之面積可低於0.25公頃，然分割宗數仍不得超過農發條例修正施行前之共有人人數，是原告之分割方案分割宗數已超過共有人人數，而與農發條例之規定有違。再者，不論依原告亦或被告所提出之分割方案均有部分之共有人間仍須繼續維持共有關係，且兩造提出之三種分割方案原物分配方式大相逕庭（附圖、本院卷三第302頁、本院卷二第99頁），不論何種分配方式均不利系爭土地整體開發利用及經濟效益，是將系爭土地以原物分配公平分配予兩造，顯有困難。又系爭土地上並無建物，縱如原告所稱其居住系爭土地對面云云，然與系爭土地之利用亦無直接關係，難認原告或其餘共有人於情感上或生活上與系爭土地有密不可分之依存關係，本院亦難以此考量作為採納原告分割方案之理由，否則實對其餘共有人有失公平。若採變價方式方割，將系爭土地變賣，由兩造依應有部分之比例分配價金，可使土地不再細分減損價值，並得發揮整體利用之經濟效益；兩造於系爭土地變賣時，亦得視斯時自身之經濟能力、財務調度狀況等，再決定是否參加競標或行使共有人優先承買權取得土地，以避免原物分配尚有部分土地為分割後仍處於共有之狀態，更具彈性；是兩造透過市場競價之良性競爭，受分配之金額得

以增加，兼顧兩造之利益，變賣系爭土地，將所得價金分配予兩造，應為適當之分割方法。

四、綜上所述，原告訴請裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許，本院復依系爭土地之性質及分割後之經濟效用等一切情狀，認以變價分割之方式為適當，爰判決如主文第一項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、末按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。本件分割系爭土地事件，具非訟性質，茲酌量兩造之利害關係，由兩造按其應有部分比例負擔訴訟費用，較為公平合理，爰諭知如主文第二項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　20　　日

民事第五庭　　法　官　黃致毅

以上正本係照原本作成。

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　　2　　月　　20　　日

書記官　謝宛橙