

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1235號

原告 徐奮發
訴訟代理人 陳建良律師
複代理人 陳柏宏律師
被告 徐勤

賴添煥
徐澤明

上一人
訴訟代理人 徐鄭玉粧
徐政凱

被告 徐錫勳

徐錫燎
徐錫濱

兼 上一人
訴訟代理人 徐錫鍵

上一人
訴訟代理人 徐柯猜綿

被告 徐添圭

徐錫淙

徐錫文

徐錫仁

徐金發

謝阿鍊

謝馥璟（原名：謝阿守）

謝阿進

謝昆爐

01 陳宛瑜
02 徐章昇
03 許麗珠
04 徐慶興
05 隆富企業有限公司
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 上 一 人
09 法定代理人 謝宏龍
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 被 告 徐宗利
13 兼 上一人
14 訴訟代理人 徐佳享
15 被 告 徐佳興
16 徐旻均（即徐佳民之承受訴訟人）
17 0000000000000000
18 徐周清免
19 徐玉萱
20 0000000000000000
21 林雪玉（即徐佳民之承受訴訟人）
22 0000000000000000
23 徐旻吟（即徐佳民之承受訴訟人）
24 0000000000000000
25 徐旻榆（即徐佳民之承受訴訟人）
26 0000000000000000
27 0000000000000000
28 兼上五人共同
29 訴訟代理人 徐佳祥
30 被 告 徐蔡良（即徐堯林之承受訴訟人）
31 0000000000000000

徐淑莉（即徐堯林之承受訴訟人）

徐俊祺（即徐堯林之承受訴訟人）

徐俊卿（即徐堯林之承受訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告徐周清免、徐佳享、徐佳興、徐佳祥、徐玉萱、林雪玉、徐旻均、徐旻吟、徐旻榆應就被繼承人徐春田所遺坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○地號土地、權利範圍八四分之一，辦理繼承登記。

被告徐蔡良、徐淑莉、徐俊祺、徐俊卿應就被繼承人徐堯林所遺坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○地號土地、權利範圍四二〇分之十九，辦理繼承登記。

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○地號土地，分割方法如附圖二（其中「共有人姓名」欄關於「徐春田」之記載，應更正為「徐周清免、徐佳享、徐佳興、徐佳祥、徐玉萱、林雪玉、徐旻均、徐旻吟、徐旻榆」；「徐堯林」之記載，應更正為「徐蔡良、徐淑莉、徐俊祺、徐俊卿」；其等「共有人持分」欄應補充記載為「共同共有」）所示，各共有人取得土地之位置編號、面積及權利範圍，如附表二所載。

訴訟費用由兩造按附表一所示比例負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

一、被告徐勤、徐錫鍵、徐錫勳、徐錫濱、徐添圭、徐錫淙、徐金發、謝阿鍊、謝馥璟、謝阿進、謝昆爐、陳宛瑜、徐章昇、隆富企業有限公司、徐佳興、徐旻均、徐蔡良、徐淑莉、徐俊祺均受合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由

01 其一造辯論而為判決。

02 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟標
03 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
04 人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明
05 文。又當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前
06 當然停止；第168條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
07 即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明承
08 受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事
09 訴訟法第168條、第175條第1項、第2項、第176條分別定有
10 明文。

11 (一)本件分割共有物訴訟，屬固有必要共同訴訟，應以全體共有
12 人為當事人，始為適法。查土地登記共有人徐春田於起訴前
13 之民國106年8月28日死亡，其法定繼承人為徐周清免、徐佳
14 民、徐佳享、徐佳興、徐佳祥、徐玉萱等6人，且均未拋棄
15 繼承，此有原告所提被繼承人徐春田之繼承系統表、除戶謄
16 本、各繼承人戶籍謄本及司法院家事事件（繼承事件）公告
17 查詢結果等件為證（見本院卷一第191至217頁），是原告具
18 狀追加上開6人為被告，合於民事訴訟法第255條第1項第5款
19 規定，自應准許。

20 (二)被告徐佳民於起訴後之110年1月1日死亡，其繼承人為林雪
21 玉、徐旻均、徐旻吟、徐旻榆等4人，均未聲明拋棄繼承，
22 有原告所提被繼承人徐佳民之繼承系統表、除戶謄本、繼承
23 人戶籍謄本及家事事件（繼承事件）公告查詢結果等件為證
24 （見本院卷一第349至355、本院卷二第35頁），是原告具狀
25 聲明由上開4人承受訴訟，依上開規定，應予准許。

26 (三)被告徐堯林於起訴後之民國111年4月20日死亡，其繼承人為
27 徐蔡良、徐淑莉、徐俊祺及徐俊卿等4人（下稱徐蔡良等4
28 人），有原告所提被繼承人徐堯林之繼承系統表、除戶戶籍
29 謄本及現戶戶籍謄本等件為證（見本院卷二第71至87頁），
30 復經本院依職權查詢結果，無上開繼承人拋棄繼承之紀錄，
31 此有司法院家事事件公告查詢結果等件在卷可參（見本院卷

二第113頁)。是原告具狀聲明由徐蔡良等4人承受徐堯林為本件被告，並續行訴訟，核與前開規定相符，自應准許。

三、當事人之法定代理人其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟；該條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查被告隆富企業有限公司之法定代理人於起訴後之111年3月17日，由謝雅薇變更為謝宏龍，嗣謝宏龍具狀聲明承受訴訟，並提出經濟部函、有限公司變更登記表影本各1件及經濟部商工登記公示資料為證（見本院卷二第41至49頁），核與前開規定相符，自應許其承受並續行訴訟。

貳、實體事項：

一、原告主張：坐落彰化縣○○鎮○○段○○000地號、面積3470平方公尺、使用分區鄉村區、使用地類別乙種建築用地之土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表一所示。兩造就系爭土地未訂有不分割之契約或約定不分割之期限，然就分割方法未能達成協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求徐春田、徐堯林之繼承人辦理繼承登記後，依附圖二所示方案分割共有土地等語，並聲明：如主文第1、2、3項所示。

二、被告部分：

（一）被告賴添煥、徐錫文、徐錫仁、許麗珠、徐慶興、徐俊卿均陳稱：同意原告方案等語。被告徐錫鍵、徐錫燎另表示：附圖二編號H、G、E部分，應該拉直為長條狀等語。。

（二）被告徐澤明陳稱：依原告所提方案分割，伊所有附圖一編號L部分建物將遭拆除，故不同意等語。

（三）被告徐宗利、徐佳享均陳稱：應將附圖編號H、G、E部分土地移至系爭土地西北側或東南側，不能任其等取得臨道路土地面寬之利等語。

（四）被告徐周清免等9人均陳稱：附圖一編號H部分（下稱編號H

建物）之未辦保存登記建物，由徐春田於73年間興建，供祖孫三代居住使用，徐春田並於76年4月8日在住家旁設立「大易金屬工業有限公司」，並於107、108年間出資近百萬重新整修上開建物，其屋況良好，希望分得該建物坐落基地。另被告徐周清免、徐玉萱、林雪玉、徐旻吟、徐旻榆、徐佳祥補陳：原告所提方案（即附圖二）編號E部分土地，應移置到編號F部分土地之東南側，避免編號H建物部分遭拆除等語。

（五）被告徐蔡良陳稱：希望分割取得徐堯林所興建、如附圖一編號B部分建物坐落基地等語。

三、被告徐勤、徐金發、徐淑莉、徐俊祺、陳宛瑜、隆富企業有限公司（除具狀聲明承受訴訟外）經合法通知，均未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

（一）因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物。惟原告如於本件訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併對繼承人及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號判例意旨參照）。查系爭土地之共有人徐春田於起訴前死亡，其繼承人及再轉繼承人為被告徐周清免、徐佳享、徐佳興、徐佳祥、徐玉萱、林雪玉、徐旻均、徐旻吟、徐旻榆等9人（下稱徐周清免等9人）；共有人徐堯林於起訴後死亡，其繼承人為被告徐蔡良等4人，已如前述。而其等尚未就徐春田、徐堯林所遺系爭土地應有部分辦理繼承登記，有系爭土地之土地建物查詢資料（見本院卷第105至111頁）在卷可參。是原告依上開規定，於土地分割之處分行為前，請求一

01 併辦理繼承登記，核無不合，應予准許。

02 (二)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
03 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
04 此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所共
05 有，應有部分比例如附表一所示，其等間並無不得分割之約
06 定，亦無因物之使用目的不能分割情形等事實，業據原告提
07 出系爭土地之土地登記第三類（見本院卷一第29至39頁）為
08 證，且為被告所不爭執。然兩造就分割方法無法達成協議，
09 則原告依首開規定，請求裁判分割共有土地，自屬有據。

10 (三)共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法，不
11 能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，以原物分配於
12 各共有人，以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情
13 形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1項、
14 第2項第1款前段、第4項規定分別定有明文。又法院裁判分
15 割共有物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人之意
16 願、土地之價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問
17 題、各共有人所分得之土地能否為適當之利用，及各共有人
18 間有無符合公平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允
19 之方法為分割。

20 1.查系爭土地為鄉村區之乙種建築用地，面積為3,470平方公
21 尺，略呈東北西南走向之長方形，此有上開土地登記第一、
22 三類謄本及地籍圖謄本各1件（見本院卷一第27至39、115至
23 145頁）可參。又系爭土地北側臨同段323地號土地，為被告
24 徐周清免等9人（即徐春田之繼承人）、賴添煥、徐錫淙及
25 訴外人共有；東側臨同段327-3地號土地，為被告徐慶興所
26 有；南側臨同段329地號土地，為原告、被告陳宛瑜、徐春
27 田、徐金發、賴添煥、徐錫鍵、徐宗利及訴外人共有，有上
28 開土地登記第一類謄本存卷可稽（見本院卷一第129至142
29 頁）。

30 2.系爭土地上坐落原告、被告徐金發、陳宛瑜、徐堯林（已
31 歿）、徐章昇、許麗珠、徐慶興、徐錫鍵、徐錫淙、徐錫

01 仁、徐錫鍵、徐添圭、徐聰明、徐春田（已歿）、徐澤明、
02 徐錫勳、賴添煥等人所有或使用之建物（占用土地面積、位
03 置、使用人及門牌號碼，詳如附圖一所載），除被告徐慶興
04 所有編號I部分之三層樓鋼筋混凝土造建物，有辦理保存登
05 記（即彰化縣○○鎮○○段000○號）外，其餘均未辦理保存
06 登記。另系爭土地東側臨附圖一所示編號Q部分、寬約4公尺
07 之彰和路3段423巷及南軒路58巷等事實，業經本院會同彰化
08 縣和美地政事務所測量人員至現場履勘屬實，此有本院勘驗
09 筆錄及原告所提國土測繪圖資、現場簡圖各1紙、拍照位置
10 示意圖2紙、現場照片21幀附卷足憑，且有彰化縣和美地政
11 事務所109年10月26日和土測字第1746號土地複丈成果圖1紙
12 （即本判決附圖一）在卷可參（見本院卷一第41至65、233
13 至243、263頁）。本件原告請求原物分割，被告對此亦均未
14 爭執，而系爭土地依原物分割，並無困難，應准許之。

15 3. 查被告徐錫鍵、徐錫燎、徐錫濱、徐錫仁、徐澤明、徐錫
16 勳、徐錫淙、徐添圭、徐玉萱、許麗珠、徐章昇、徐周清
17 免、徐佳享、徐宗利、徐佳興、徐佳祥、林雪玉、徐旻吟、
18 徐旻榆、謝阿鍊、謝阿守、謝阿進、謝昆爐等23人均表示欲
19 維持共有，有其同意書可憑（見本院卷一第431頁），是原
20 告所提如附圖二所示方案，並未違反上開23人之共有意願。

21 4. 本院審酌附圖二所示方案，大致現況道路位置（即彰和路3
22 段423巷及南軒路58巷），設置編號J部分、寬6公尺道路，
23 由兩造按原應有部分比例維持共有，繼續供通行使用。又兩
24 造按其等應有部分比例分割取得之土地，地形均稱方正，土
25 地寬度大於彰化縣畸零地使用自治條例第3條所定最小寬度3
26 公尺之限制，且均與上開道路相鄰，交通便利，得供建築使
27 用。又該方案將編號A部分土地，分歸被告徐慶興取得；編
28 號I部分土地，分歸被告賴添煥取得，使被告徐慶興取得其
29 所有大霞段627建號建物坐落基地，被告賴添煥取得土地亦
30 大部分坐落其所有如附圖一01、02部分建物。另徐周清免等
31 9人共有之編號H建物，大部分坐落在其等共同取得編號F部

01 分土地上，可維護建物占用基地之正當性，防免日後拆屋還
02 地之勞力費用支出。

03 5.雖依上開方案分割，被告徐澤明無法取得其所有如附圖一編
04 號L部分建物坐落基地；被告徐蔡良等4人及被告徐章昇、許
05 麗珠、徐慶興無法取得其等共有附圖一編號B部分建物坐落
06 基地。然考量上開建物均為磚造平房，且建築年代久遠，其
07 中編號B建物部分屋頂業已毀損，殘餘價值較低，有本院勘
08 驗筆錄及上開建物照片可稽（見本院卷一第55至59、233至2
09 34、243頁），參以被告徐蔡良、許麗珠及徐慶興於110年3
10 月25日本院言詞辯論期日中，當庭陳稱日後亦可能拆除建物
11 等語（見本院卷一第345頁），可見其等應無需繼續使用建
12 物之必要性，是分割後土地之經濟價值，應較上開未辦理保
13 存登記建物之市場價值為高。參以原告及被告賴添煥、徐錫
14 文、徐錫仁、許麗珠、徐慶興、徐俊卿均同意該方案，故綜
15 合考量系爭土地之性質為建築用地、現有使用狀況、對外通
16 行、分割後經濟價值及多數共有人意願，認附圖二所示方
17 案，應屬適當可採。

18 6.至被告徐錫鍵、徐錫燎雖陳稱附圖二編號H、G、E部分，應
19 該拉直為長條狀等語；被告徐宗利、徐佳享均陳稱：應將編
20 號H、G、E部分土地移至系爭土地西北側或東南側，不能任
21 其等取得臨道路土地面寬之利等語。然如將上開3部分土地
22 劃分為長條狀，將使土地寬度過低，違反彰化縣畸零地使用
23 自治條例第3條規定，無法供建築使用。又倘將上開3部分土
24 地移至系爭土地西北側或東南側，則形成袋地，大幅貶損土
25 地價值，故被告此部分抗辯，均不足採。

26 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
27 請求裁判分割系爭土地，係屬有據，且依附圖二所示方案分
28 割，為妥適公允。

29 五、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
30 影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存
31 於抵押人或出質人所分得之部分，民法第824條之1第2項第3

款及土地登記規則第107條第1項第3款定有明文。查訴外人林志隆為系爭土地之抵押權人（債務人為被告徐錫勳、債權額比例為全部、擔保債權總金額為本金最高限額新臺幣10萬元、存續期間自71年7月1日至72年6月30日止、清償日期72年6月30日、設定權利範圍4/168），經本院依原告聲請告知本件訴訟，受告知人林志隆未聲明參加訴訟，依上揭規定，其抵押權應移存於抵押人徐錫勳所分得土地，併予敘明。

六、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是以本院認本件訴訟費用，應參酌兩造於分割所得之利益之多寡，及兩造就系爭土地各自享有應有部分之比例等一切情事，由兩造依比例分擔較為公允，爰判決由兩造按如附表一所示應負擔訴訟費用比例負擔訴訟費用。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述，經審酌與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第85條第2項。

中 華 民 國 111 年 7 月 4 日
民事第三庭 法 官 鍾孟容

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 111 年 7 月 8 日
書記官 張茂盛

附表一：（系爭土地）

編號	共有人姓名	權利範圍	訴訟費用負擔比例
1	徐勤	12/168	12/168
2	賴添煥	12/168	12/168
3	徐周清免、徐佳享、徐	公同共有	連帶負擔1/84

	佳興、徐佳祥、徐玉萱、林雪玉、徐旻均、徐旻吟、徐旻榆（即徐春田之繼承人）	1/84	
4	徐錫鍵	4/168	4/168
5	徐澤明	4/168	4/168
6	徐錫勳	4/168	4/168
7	徐錫燎	4/168	4/168
8	徐錫濱	4/168	4/168
9	徐添圭	4/168	4/168
10	徐錫淙	5/168	5/168
11	徐錫文	5/168	5/168
12	徐錫仁	5/168	5/168
13	徐金發	179/2016	179/2016
14	徐奮發	179/2016	179/2016
15	徐蔡良、徐淑莉、徐俊祺、徐俊卿（即徐堯林之繼承人）	共同共有 19/420	連帶負擔19/420
16	謝阿鍊	25/2688	25/2688
17	謝馥璟（原名：謝阿守）	25/2688	25/2688
18	謝阿進	25/2688	25/2688
19	謝昆爐	25/2688	25/2688
20	陳宛瑜	179/2016	179/2016
21	徐章昇	114/2520	114/2520
22	徐宗利	1/84	1/84

01

23	許麗珠	19/420	19/420
24	徐慶興	19/420	19/420
25	隆富企業有限公司	49/420	49/420
合計		1	1

02

附表二：原告所提分割方案

03

所有人姓名	土地位置編號	權利範圍	面積（平方公尺）
徐慶興	A	全部	59
	E	全部	77
徐奮發	B	1/3	797
徐金發		1/3	
陳宛瑜		1/3	
隆富企業有限公司	C	全部	349
徐勤	D	全部	214
徐周清免、徐佳享、徐佳興、徐佳祥、徐玉萱、林雪玉、徐旻均、徐旻吟、徐旻榆	F	480/14268（辦理繼承登記後，公司共有）	1058
徐錫鍵		960/14268	
徐澤明		960/14268	
徐錫勳		960/14268	
徐錫燎		960/14268	
徐錫濱		960/14268	
徐添圭		960/14268	
徐錫淙		1200/14268	

徐錫仁		1200/14268	
徐章昇		1824/14268	
許麗珠		1824/14268	
謝阿鍊		375/14268	
謝馥璟		375/14268	
謝阿進		375/14268	
謝昆爐		375/14268	
徐宗利		480/14268	
徐蔡良、徐淑莉、 徐俊祺、徐俊卿	G	全部	135
徐錫文	H	全部	89
賴添煥	I	全部	214
兩造	J	按原應有部分比例 (即附表一「權利範圍」欄所示比例)維持分別共有，供作道路使用。	478
合計			3,470