

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第681號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告 華志建設有限公司

法定代理人 陳秀令

訴訟代理人 陳志隆律師

被告 蔡尚鉞

蔡玉年

訴訟代理人 謝明辰律師

被告 蔡期山

蔡期洲

蔡惠君

陳金枝

蔡尚七

蔡鄭珠

訴訟代理人 蔡期灃

被告 蔡隨豐

蔡尚奎

訴訟代理人 蔡宜安

被告 蔡國樑

訴訟代理人 曹碧桃

上三人共同

訴訟代理人 蔡文鎮

被告 蔡期任

蔡期欽

蔡尚志

蔡尚道

蔡孟軒

訴訟代理人 蔡尚嶽

01 被 告 蔡文錡
02 蔡尚廷
03 蔡宗榮
04 蔡志評
05 蔡尚鏗
06 蔡忠翰
07 0000000000000000
08 蔡尚新
09 蔡尚杰
10 兼上一人
11 訴訟代理人 蔡尚新
12 被 告 蔡智全
13 蔡俊輝
14 蔡秀璟
15 蔡俊鏡
16 0000000000000000
17 蔡宜庭
18 蔡宜宏
19 蔡亞蓁
20 蔡佩樺
21 謝桂菊
22 蔡明儒
23 兼上二人共同
24 訴訟代理人 蔡佩樺
25 被 告 蔡洞榮
26 蔡昕翰
27 張麗玉
28 蔡宏昇
29 蔡伊莉
30 蔡尚熾
31 蔡正暘

01 蔡尚銳

02 0000000000000000

03 蔡秀容

04 蔡秀鴻

05 兼上八人共同

06 訴訟代理人 蔡志評

07 訴訟參加人 自由時報企業股份有限公司

08 0000000000000000

09 法定代理人 林鴻邦

10 訴訟代理人 黃秋璇

11 受告知人 合作金庫商業銀行股份有限公司

12 0000000000000000

13 法定代理人 雷仲達

14 受告知人 林平順

15 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年10月15日
16 言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 一、被告蔡俊輝、蔡尚銳、蔡秀容、蔡秀璟、蔡秀鴻應就被繼承
19 人蔡崇財所遺附表一所示編號(二)部份土地之應有部分25分之
20 1辦理繼承登記。

21 二、被告謝桂菊、蔡俊鏡、蔡宜庭、蔡宜宏、蔡亞蓁、蔡佩樺、
22 蔡明儒、蔡洞榮、蔡昕翰應就被繼承人蔡崇樟所遺附表一所
23 示編號(二)部份土地之應有部分10分之1辦理繼承登記。

24 三、兩造共有之附表一所示編號(一)、(四)之二筆土地准予合併分
25 割，其分割方法如附圖一（即彰化縣溪湖地政事務所收件日
26 期文號113年8月1日溪測土字第1394號土地複丈成果圖）及
27 附表二之一所示。

28 四、兩造共有之附表一所示編號(二)、(三)之二筆土地准予合併分
29 割，其分割方法如附圖二（即彰化縣溪湖地政事務所收件日
30 期文號114年3月11日溪測土字第372號土地複丈成果圖）及
31 附表二之二所示。

01 五、原告其餘之訴駁回。

02 六、訴訟費用由兩造依附表一所示之「訴訟費用負擔比例」負
03 擔。

04 事實及理由

05 壹、程序部分

06 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
07 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
08 事人者，不在此限。民事訴訟法第255條第5款定有明文。次
09 按共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共
10 有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟
11 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
12 一確定（最高法院42年台上字第318號判例意旨參照）。查
13 原告起訴時以彰化縣○○鎮○○段000地號之原共有人蔡崇
14 財為被告，蔡崇財於民國97年1月15日死亡，原告於112年8
15 月17日以民事訴之追加聲請狀追加蔡崇財之繼承人蔡俊輝、
16 蔡尚銳、蔡秀容、蔡秀璟、蔡秀鴻為被告，有原告提出之土
17 地登記謄本、繼承系統表、戶籍謄本、家事事件（繼承事
18 件）公告查詢結果在卷可稽（見本院卷一第95至101、253至
19 275頁）。本件為分割共有物之訴，其訴訟標的對於共同訴
20 訟之各人必須合一確定，故原告請求追加當事人，核屬擴張
21 應受判決事項之聲明及訴訟標的對於數人必須合一確定，依
22 首揭規定，自應准許。

23 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
24 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，第168條
25 所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他
26 造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175
27 條，分別定有明文。查被告蔡崇樟於訴訟繫屬後之114年6月
28 22日死亡，其繼承人為謝桂菊、蔡俊鎰、蔡宜庭、蔡宜宏、
29 蔡亞蓁、蔡佩樺、蔡明儒、蔡洞榮、蔡昕翰，此有除戶謄
30 本、戶籍謄本、繼承系統表、家事事件（繼承事件）公告查
31 詢結果在卷可稽（見本院卷三第235至277頁），原告聲明由

01 上開繼承人承受訴訟，合於前開說明，應予准許。

02 三次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者，二、請求
03 之基礎事實同一者，三、擴張或減縮應受判決事項之聲明
04 者，四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，五、該
05 訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之
06 人為當事人者，六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有
07 爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其
08 法律關係之判決者，七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結
09 者，民事訴訟法第255條第1項定有明文。又按所謂請求之基
10 礎事實同一係指追加之訴得利用原訴訟資料或證據資料而為
11 判斷者而言。本件原告起訴請求分割兩造共有彰化縣○○鎮
12 ○○段000○○000○○000地號土地，嗣於112年8月17日以
13 民事訴之追加聲請狀追加聲明：「被告蔡期欽應就彰化縣○
14 ○鎮○○○○○○○○00○○鎮○○○○○○○○00000號使用執
15 照所記載坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地（重劃前：
16 西勢厝段西勢小段96號），偕同原告及全體共有人辦理解除
17 前開土地之建築套繪管制」。經查，被告蔡期欽對原告之追
18 加起訴不同意，有該日言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷一
19 287頁），且原告追加之原因事實係主張被告蔡期欽就系爭9
20 39地號土地上有已核發使用執照之保存登記建物，因有法定
21 空地而土地經套繪管制之情事，與本件原告請求其餘共有人
22 分割系爭四筆土地之基礎事實不同，則追加之訴之法律關
23 係，係主張新事實，基礎事實非同一，尚需重新調查，有礙
24 訴訟之終結及被告之訴訟防禦，亦不符合情事變更之情形，
25 依上規定所示，追加之起訴自不應准許，為訴訟經濟起見，
26 本件併於判決內駁回原告此部分之追加，而不另以裁定駁
27 回，併予敘明。

28
29 四再按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
30 於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承
31 當訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或

01 第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第
02 254條第1項、第2項定有明文。是若僅有受移轉當事人及對
03 立之他造表示同意承當訴訟，但無移轉之當事人之同意，仍
04 與上開規定不符，應認非屬合法之承當訴訟，亦無從經聲請
05 本院裁定准許之，仍應由移轉之當事人繼續為本案之當事
06 人，而不脫離訴訟。被告蔡宗榮於訴訟繫屬中113年4月23日
07 以買賣為原因，將彰化縣○○鎮○○段000○○000地號應有部分
08 移轉予被告蔡期欽辦妥移轉登記，蔡期欽雖聲請承當訴
09 訟，有土地登記第一類謄本、民事陳明及答辯狀在卷可稽
10 （見本院卷三第39至41、89至92頁），然未經原告及被告蔡
11 宗榮表示同意，依上說明，難認已合法承當訴訟，故本件仍
12 應列蔡宗榮為被告，惟實體上之權利義務應由蔡期欽取得。
13 又起訴時蔡期欽原即共有人之一，為本件訴訟之當事人，對
14 訴訟進行熟稔，是未承當訴訟，尚不影響其權益，附予敘
15 明。

16 五、蔡隨豐、蔡期山、蔡期洲、蔡惠君、陳金枝、蔡尚七、蔡鄭
17 珠、蔡尚奎、蔡國樑、蔡期任、蔡期欽、蔡尚志、蔡尚道、
18 蔡孟軒、蔡文錡、蔡尚廷、蔡宗榮、蔡尚鏗、蔡忠翰、蔡正
19 暘、蔡智全、蔡俊輝、蔡秀璟、謝桂菊、蔡俊鏡、蔡宜庭、
20 蔡宜宏、蔡亞蓁、蔡佩樺、蔡明儒、蔡洞榮等人均未於最後
21 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
22 形，爰據原告之聲請，由其一造辯論而判決。

23 貳、實體部分

24 一、原告起訴主張：

25 (一)系爭土地係由兩造分別共有，其中西安段939、942等地號
26 土地之共有人及應有部分比例均相同，依民法第824條第5
27 項之規定，共有人應得請求合併分割；西安段940、941等
28 地號土地則係相鄰且共有人部分相同，如經各該土地應有
29 部分過半數共有人之同意，亦得合併分割。又共有物之管
30 理及使用均須經由共有人之多數決或共同為之，在經濟上
31 及使用上較為不利，且部分共有人已在系爭土地上建築房

01 屋使用，為避免後續法律上之糾紛，原告乃積極與被告等
02 人協商分割事宜，惟部分被告可能因為久居外地或工作繁
03 忙等因素聯繫不易，至迄今仍無法協議分割。系爭土地既
04 無法協議分割，且兩造亦未定有不分割之特約及無因物之
05 使用目的不能分割之情形。

06 (二)依據系爭土地之登記第一類謄本顯示，訴外人「蔡銘汐」
07 (按：蔡銘汐為蔡宗翰之父親，其應有部分已由蔡忠翰繼
08 承)、被告「蔡忠翰」將其系爭西安段941地號土地之應
09 有部分(10分之1)，分別於87年3月16日及同年7月31
10 日，設定抵押權予第三人林平順及自由時報企業股份有限
11 公司(下稱：自由時報)；被告「蔡智全」亦將其就同地
12 段土地之應有部分(10分之1)，於109年8月19日設定抵
13 押權予合作金庫商業銀行股份有限公司(下稱：合作金
14 庫)。為使上開抵押權於分割後依法移存於抵押人即被告
15 蔡宗翰、蔡智全分得之部分上，告知抵押權人林平順、自
16 由時報、合作金庫等人參加訴訟。

17 (三)民法第767條第1項中段、第821條分別定有明文。此所謂
18 妨害者，係指以占有以外方法，客觀上不法侵害所有權或
19 阻礙所有人之圓滿行使其所有權之行為或事實而言。而所
20 謂「不法」，僅須所有人對於行為人之妨害，於法令上並
21 無容忍之義務為已足，並非以行為人之妨害具有刑事責任
22 或有民事上無效、得撤銷事由為必要(最高法院88年度台
23 上字第2420號判決意旨參照)。經查：

24 1.依據彰化縣溪湖地政事務所112年7月31日「溪地二字第
25 1120004209號」函覆：「經查旨揭土地使用分區係鄉村
26 區乙種建築用地，其中西安段305建號建物坐落同段939
27 地號土地，其他土地上無登記建物，其分割需符合建築
28 基地法定空地分割辦法之規定，如符合前開規定，則割
29 尚無限制」。此外，依上開函文檢附之西安段305建號
30 之建物謄本顯示，該建物之門牌號碼為：西安路236巷2
31 6號、使用執照號碼為：72年溪鎮建都使字第12109號、

01 所有權人為被告「蔡期欽」。

02 2.另依彰化縣溪湖鎮公所112年7月19日「彰溪樺建字第11
03 20011083號」函，所檢送之(72)溪鎮建都(使)字第
04 12109號使用執照等相關資料顯示，西安段305建號建物
05 之建築基地面積合計：203.25平方公尺(建物面積85.5
06 3平方公尺+法定空地面積117.72平方公尺)。依據系
07 爭土地之第一類謄本，系爭939地號土地之面積為1,387
08 平方公尺，扣除同地段305建號建物之建築基地面積
09 後，其「建築基地空地面積」尚有多達1,183.75平方公
10 尺(計算式：1387—203.25)。依據彰化縣畸零地使用
11 自治條例第3條規定，於一般建築用地如正面路寬超過7
12 至15公尺者，其建築用地最小寬度應達3.5公尺，最小
13 深度應達14公尺，合計為：49平方公尺，是系爭939地
14 號土地扣除305建號建物後所餘之基地面積，應無不能
15 建築使用之情事，依前揭建築基地法定空地分割辦法之
16 規定，系爭939地號土地應得以分割。

17 3.系爭939地號土地雖得以分割，惟其餘共有人於分割後
18 所分得之土地，仍會受到系爭305建號房屋之建築套繪
19 管制，必須由305建號房屋所有權人即被告蔡期欽，偕
20 同原告及全體共有人辦理解除建築套繪管制之申請，始
21 得於分得之土地上合法建築使用。足證，系爭939地號
22 土地上之建築套繪管制，確已妨害原告及其全體共有人
23 所有權能之行使，依前揭最高法院判決之意旨，原告自
24 得依民法第767條第1項中段、第821條之規定，請求被
25 告蔡期欽應就彰化縣○○鎮○○○○○○○○00○○鎮○○
26 ○○○○○00000號使用執照，偕同原告及全體共有人
27 辦理解除建築套繪管制之申請。

28 (四)爰依民法第823條、第824條、第767條第1項中段、第821
29 條，請求分割共有物及解除套繪管制等情，並聲明：1.被
30 告蔡俊輝、蔡尚銳、蔡秀容、蔡秀璟、蔡秀鴻應就被繼承
31 人蔡崇財所遺坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地之應

01 有部分25分之1辦理繼承登記。2.被告謝桂菊、蔡俊鏡、
02 蔡宜庭、蔡宜宏、蔡亞蓁、蔡佩樺、蔡明儒、蔡洞榮、蔡
03 昕翰應就被繼承人蔡崇樟所遺坐落彰化縣○○鎮○○段00
04 0地號土地之應有部分10分之1辦理繼承登記。3.被告蔡期
05 欽應就彰化縣○○鎮○○○○○○○○00○○鎮○○○○○○○
06 ○00000號使用執照所記載坐落彰化縣○○鎮○○段000地
07 號土地（重劃前：西勢厝段西勢小段96號），偕同原告及
08 全體共有人辦理解除前開土地之建築套繪管制。4.兩造共
09 有坐落彰化縣○○鎮○○段000○○000地號二筆土地准予合
10 併分割，其分割方法如附圖一（即彰化縣溪湖地政事務所
11 收件日期文號113年8月1日溪測土字第1394號土地複丈成
12 果圖）及附表所示。5.兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段
13 000○○000地號二筆土地准予合併分割，其分割方法如附圖
14 二（即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號114年3月11日
15 溪測土字第372號土地複丈成果圖）及附表所示。6.訴訟
16 費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

17 二被告則以：

- 18 (一)被告蔡玉年部分：依照臺南地院110年度訴字第1250號判
19 決、屏東地院108年度重訴字第149號民事判決、宜蘭地院
20 111年度重訴字第76號民事判決，假設分配出來建築基地
21 符合當初使用執照相關要求的話，是否可以由原告聲請被
22 告協同辦理解除套繪事宜。依照複丈成果圖顯示被告蔡期
23 欽所有之305號建物位置並未占用到分割方案C5的位置。
24 同意彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號113年8月1日溪
25 測土字第1394號土地複丈成果圖方案。不用鑑價。
- 26 (二)被告蔡尚鉞部分：同意彰化縣溪湖地政事務所收件日期文
27 號113年8月1日溪測土字第1394號土地複丈成果圖方案、
28 同意彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號114年3月11日溪
29 測土字第372號土地複丈成果圖方案。
- 30 (三)被告蔡期山、被告蔡期洲、被告蔡惠君、被告陳金枝部
31 分：同意939、942地號分割後C5土地繼續維持共有。同意

01 彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號113年8月1日溪測土
02 字第1394號土地複丈成果圖方案。不用鑑價。

03 (四)被告蔡期任部分：同意彰化縣溪湖地政事務所收件日期文
04 號113年8月1日溪測土字第1394號土地複丈成果圖方案。

05 (五)被告蔡隨豐、被告蔡尚奎、被告蔡國樑部分：同意彰化縣
06 溪湖地政事務所收件日期文號114年3月11日溪測土字第37
07 2號土地複丈成果圖方案。不用鑑價。

08 (六)被告張麗玉、被告蔡宏昇、被告蔡伊莉、被告蔡尚熾、被
09 告蔡志評、被告蔡正暘、被告蔡尚銳、被告蔡秀容、被告
10 蔡秀鴻部分：同意彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號11
11 4年3月11日溪測土字第372號土地複丈成果圖方案。

12 (七)被告蔡尚新、被告蔡尚杰部分：對於彰化縣溪湖地政事務
13 所收件日期文號114年3月11日溪測土字第372號土地複丈
14 成果圖方案無意見。不用鑑價。

15 (八)被告蔡隨豐、被告蔡期洲、被告蔡尚七、被告蔡鄭珠、被
16 告蔡尚奎、被告蔡國樑、被告蔡期欽、被告蔡尚志、被告
17 蔡尚道部分：

18 1.蔡期欽買受蔡宗榮彰化縣○○鎮○○段000○○000地號應
19 有部分，應足供解除套繪管制。

20 2.就原告方案C5計230.34平方公尺分割出C31計28.24平方
21 公尺予蔡玉年，及C61計17.83平方公尺分配予蔡期欽，
22 則C5剩餘184.27平方公尺分配予蔡期山、蔡期洲、蔡惠
23 君、陳金枝等4人。

24 3.原告方案C6之東側分割出C62計15.35平方公尺分配予蔡
25 期欽。原C6計212.51平方公尺溢出28.24平方公尺，再
26 與C61及C62加總為61.42平方公尺原屬蔡宗榮分配則已
27 由蔡期欽承當，故而蔡期欽應分配總計245.69平方公
28 尺，即C6、C61、C62。

29 4.原告分配C7位置，與同案940及941地號土地合併分割方
30 案原告分配位置相毗鄰可收合併利用之效益，其次由北
31 而南依序為C8蔡孟軒、C9蔡尚志、C10蔡尚道、C11蔡鄭

01 珠及C12蔡期任，C13為原告方案之道路C19。至於蔡隨
02 豐、蔡尚奎、蔡國樑三人均不願與原告相鄰，且被告等
03 三人均願彼此相鄰以利日後共同開發，故而依序分配C1
04 4蔡尚奎、C15蔡國樑、C16張麗玉、C17蔡隨豐、C18蔡
05 尚鉞。

06 5.提出彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號113年8月1日
07 溪測土字第1394號土地複丈成果圖方案、彰化縣溪湖地
08 政事務所收件日期文號114年3月11日溪測土字第372號
09 土地複丈成果圖方案。

10 (九)被告蔡智全部分：對於彰化縣溪湖地政事務所收件日期文
11 號114年3月11日溪測土字第372號土地複丈成果圖方案無
12 意見。不用鑑價。

13 (十)被告蔡昕翰部分：同意彰化縣溪湖地政事務所收件日期文
14 號114年3月11日溪測土字第372號土地複丈成果圖之分割
15 方案。

16 (十一)其餘被告未於言詞辯論期日到庭陳述，亦未提出書狀表示
17 意見。

18 三、訴訟參加人自由時報企業股份有限公司：

19 (一)對於原告941地號分割方案，依113年1月8日言詞辯論筆錄
20 蔡志評、蔡尚新、蔡智全僅同意分割走向，不同意位置，
21 足見941地號各土地共有人已不願維持共有關係，G房屋無
22 道理繼續維持共有，亦與分割共有物以消滅共有關係為目
23 的之旨相違背。是參加人認變賣共有物後將價金按應有部
24 分比例分配較為適當。且採變價分割方案，除可避免因原
25 物分割造成其經濟價值減損外，並可於拍賣程序經良性公
26 平競價，使兩造獲取拍賣中最高價金計算之變價利益，而
27 拍定價格係經市場機制檢驗之市價，而非純然推論所評估
28 之鑑定價格，應更具真實性，且必得標之人繳足價款始將
29 系爭房地所有權移轉，適可避免原物分割及金錢補償之缺
30 點。

31 (二)兩造亦得依其對共有物之利用情形、在感情上或生活上是

01 否有密不可分之依存關係，暨評估自身資力等各項，決定
02 是否參與競標或行使優先承買權，以單獨取得共有物之所
03 有權，是變價分割對全體共有人而言皆屬有利，亦可解決
04 原告以不確定結果為理由而拒絕抽籤，圖利自己取得原告
05 方案附圖鄰地最多之分配位置a。

06 (三)原告提出之原物分割方法將土地分割成細長條狀，於此情
07 況下，不僅土地之整體價值減少，連帶各共有人應有部分
08 之價值亦隨之降低，尚可能須透過訴訟方式始能回復其所
09 有權之圓滿行使，實屬不利。從而，原告主張之分割方
10 法，既非適法且有違公平原則，自不足取，縱加以金錢補
11 償，仍屬無據。

12 (四)退步言，縱認941號土地得以獨立分割，惟原告以940、94
13 1號土地得以相鄰在一起為理由要求，即要求取得鄰路最
14 多位置實不合理，被告等均應以比例分配鄰路面積方屬公
15 平。再者，940、941地號土地本就相鄰，抽籤決定位置不
16 影響相鄰事實，仍應採抽籤方能公平。

17 四得心證之理由：

18 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
19 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
20 者，不在此限；因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判
21 決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分
22 其物權，民法第823條第1項、第759條定有明文。又分割
23 共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共有
24 不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記
25 以前，固不得分割共有物。惟原告如於本件訴訟中，請求
26 死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併對繼承人及其
27 餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，
28 亦與民法第759條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字
29 第1012號判例意旨參照）。查原告起訴主張坐落彰化縣○
30 ○鎮○○段000○000○000○000地號土地，面積、使用分
31 區及使用地類別、共有人、應有部分如附表一所示，原共

01 有人蔡崇財於97年1月15日死亡，其繼承人為蔡俊輝、蔡
02 尚銳、蔡秀容、蔡秀璟、蔡秀鴻，尚未就蔡崇財之應有部分
03 辦理繼承登記；被告蔡崇樟於114年6月22日死亡，其繼
04 承人為謝桂菊、蔡俊鏡、蔡宜庭、蔡宜宏、蔡亞蓁、蔡佩
05 樺、蔡明儒、蔡洞榮、蔡昕翰，尚未就蔡崇樟之應有部分
06 辦理繼承登記等情，此有土地登記謄本、除戶謄本、戶籍
07 謄本、繼承系統表在卷足憑，堪信為真實。兩造間既無不
08 分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟因
09 有共有人已死亡之情形，致無法達成分割協議。從而，原
10 告訴請被告蔡俊輝、蔡尚銳、蔡秀容、蔡秀璟、蔡秀鴻應
11 就其被繼承人蔡崇財所遺系爭940地號土地之應有部分25
12 分之1；被告謝桂菊、蔡俊鏡、蔡宜庭、蔡宜宏、蔡亞
13 蓁、蔡佩樺、蔡明儒、蔡洞榮、蔡昕翰應就其被繼承人蔡
14 崇樟所遺系爭940地號土地之應有部分10分之1，分別辦理
15 繼承登記及准予裁判分割，揆諸民法第823條第1項前段規
16 定，核無不合，應予准許，乃判決如主文第一、二項所
17 示。

18 (二)查系爭四筆土地相互毗鄰，如附圖三（即彰化縣溪湖地政
19 事務所收件日期文號114年9月5日溪土測字第1303號土地
20 複丈成果圖）所示，939、940地號土地西側面臨溪湖鎮西
21 安路236巷，940、941地號土地北側為溪湖鎮西安路236巷
22 58弄，58弄西側連接236巷，東側往南再連接至942地號土
23 地，58弄道路有部分占用系爭940、941、942地號土地即
24 如附圖三所示編號I部分，939地號土地上有如附圖三所示
25 編號A1、A2《其中A1有一部分為溪湖鎮西安段305建號保
26 存登記建物，領有（72）溪鎮建都（使）字第12109號使
27 用執照》部分3層樓鋼筋混凝土建物為被告蔡期欽所有，
28 編號B部分1層樓磚造建物為被告蔡尚七所有，編號C部分1
29 層樓鐵皮倉庫為被告蔡玉年所有，編號部分D三合院南側
30 磚造平房為被告蔡旗山、陳金枝、蔡惠君、蔡期洲所有，
31 編號E部分為三合院公廳，編號F部分三合院北側磚造平房

01 為蔡宗榮所有等情，業經本院會同彰化縣溪湖地政事務所
02 人員至現場勘驗屬實，並製有勘驗筆錄及附圖三所示之土
03 地複丈成果圖在卷可考。

04 (三)又按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
05 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
06 求，命為下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共
07 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
08 有人。二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
09 配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部
10 分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共
11 有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以
12 金錢補償之，民法第824條第2項、第3項定有明文。又法
13 院定分割方法時，必須考量兩造之利益、意願，由土地上
14 建物現況、各共有人原使用位置、分割後各共有人分得土
15 地之方整及利用價值，予以衡量。查系爭939、942地號二
16 筆土地共有人均相同，依民法第824條第5項規定得合併分
17 割，附圖一所示之分割方案大致按共有人之使用現況分
18 配，其中編號C6部分其上有被告蔡期欽領有使用執照之西
19 安段305建號建物，係整筆土地套繪（重測前溪湖鎮西勢
20 厝段西勢厝小段96地號，重測後為系爭939地號），已留
21 設40%空地比，該建物使用執照所列建築面積144.82m²，
22 基地為乙種建築用地建蔽率為60%，所需基地面積為241.3
23 7m²等情，此有彰化縣溪湖鎮公所113年3月15日彰溪樺建
24 字第1130004012號（見本院卷二第253頁）、114年5月22
25 日彰溪樺建字第1140008037號（見本院卷三第203、204
26 頁）函可稽，附圖一所示分割方案編號C6部分面積為246
27 平方公尺，分配予被告蔡期欽，已超過使用執照所需基地
28 之面積241.37平方公尺，故系爭939地號土地雖因西安段3
29 05建號經整筆套繪，依上開114年5月22日函文說明二稱
30 「雖經法院判決土地分割，該土地分割後仍屬受套繪管制
31 範圍」等語，編號C6部分面積既超過使用執照所需之基地

面積，此分割方案應認未違反建築基地法定空地分割辦法，可認法院仍得判決分割之；另編號C13部分畫為私設道路，部分即為現有巷道溪湖鎮西安路236巷58弄所使用，分配於附圖一所示編號C7至C12、C14至18部分之共有人可經由編號C13之私設道路連接58弄對外通行，且到庭之被告均同意依該方案分割，洵可採用；另系爭940、941地號二筆土地相鄰且部分共有人相同，到庭之被告均同意依附圖二所示之合併方案分割，已逾各筆土地應有部分過半共有人之同意，依民法第824條第6項規定得合併分割，附圖二所示編號A有部分土地為現有巷道溪湖鎮西安路236巷58弄，分配於編號C1至C7部分之共有人可經由編號A私設道路行至236巷對外通行，且到庭之被告均同意依該方案分割，復為可採；且原告及到庭之被告均表示附圖一、二所示之方案分割後共有人間無需相互補償。從而，本院審酌上情認如依附圖一、二所示之分割方案，分割後各筆土地較為方整，有利日後土地利用，應足採用，乃判決如主文第三、四項所示。

(四)末系爭939地號土地於本院判決分割後，土地仍屬受套繪管制範圍，須依建築基地法定空地分割辦法申請法定分割證明，如需辦理變更仍依基地現況並參照非都市土地使用管制規則第9條辦理等情，業經上開彰化縣溪湖鎮公所113年3月15日、114年5月22日等函陳明在卷，被告蔡期欽所有西安段305建號係合法領有（72）溪鎮建都（使）字第12109號使用執照之建物，原告並未說明其有何法律上之權源得請求被告蔡期欽解除套繪，且原告訴之追加聲明「被告蔡期欽應就彰化縣○○鎮○○○○○○○○00○○鎮○○○○○○○○00000號使用執照所記載坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地（重劃前：西勢厝段西勢小段96號），偕同原告及全體共有人辦理解除前開土地之建築套繪管制」部分之請求於法不合，不應准許，已如前述，應予駁回。

(五)再按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分

01 割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
02 或出質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已
03 參加共有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參
04 加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用
05 第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。訴訟之結
06 果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第
07 二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以
08 書面通知該第三人；前項受通知人得於通知送達後5日
09 內，為第242條第1項之請求；第1項受通知人得依第58條
10 規定參加訴訟者，準用前條之規定；受告知人不為參加或
11 參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第六
12 十三條之規定，民法第824條之1第2、3項、民事訴訟法第
13 67條之1、第67條分別定有明文。查本件土地共有人蔡忠
14 翰之父蔡銘汐，於87年3月16日將其系爭941地號應有部分
15 10分之1設定抵押權76萬元予林平順；共有人蔡忠翰於81
16 年7月31日將其系爭941地號應有部分10分之1設定抵押權1
17 00萬元予自由時報企業股份有限公司；共有人蔡智全於10
18 9年8月19日將其系爭941地號應有部分10分之1設定最高限
19 額抵押權120萬元予合作金庫商業銀行股份有限公司，本
20 院已依前開法律規定對上開抵押權人告知本件訴訟，故本
21 件系爭土地分割後，抵押權人林平順、自由時報企業股份
22 有限公司之抵押權應只移存於被告蔡忠翰分得如附圖二所
23 示編號C3部分及編號A部分持分14900/252000之土地上；
24 抵押權人合作金庫商業銀行股份有限公司之抵押權只移存
25 於被告蔡智全分得之如附圖二所示編號C4部分及編號A部
26 分持分14900/252000之土地上，併此敘明。

27 五末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
28 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
29 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
30 文，故本件訴訟由勝訴之原告亦負擔一部分訴訟費用，併此
31 敘明。

01 六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
02 但書、第2項。

03 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日
04 民事第三庭 法 官 黃倩玲

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日
09 書記官 謝志鑫

10 附表一：
11

土地	編號	(一)	(二)	(三)	(四)	訴訟費用 負擔比例
	彰化縣溪湖鎮西安段	939地號	940地號	941地號	942地號	
面積（平方公尺）		1,387	553	809	1,143	
使用分區及使用地類別		鄉村區乙種建築用地				
編號	共有人姓名	應有部分比例				
1	蔡隨豐	2/20			2/20	7.4%
2	蔡尚鉞	1/20	1/10		1/20	3.9%
3	蔡五年	16/100			16/100	11.9%
4	蔡期山	2/100			2/100	1.5%
5	蔡期洲	2/100			2/100	1.5%
6	蔡惠君	2/100			2/100	1.5%
7	陳金枝	2/100			2/100	1.5%
8	蔡尚七	16/300			16/300	3.9%
9	蔡鄭珠	1/20			1/20	3.7%
10	蔡尚奎	1/60	1/30		1/60	1.3%
11	蔡國樑	1/60	1/30	1/5	1/60	6%
12	蔡期任	1/20			1/20	3.7%
13	蔡期欽	8/100			8/100	6%
14	蔡尚志	1/40			1/40	1.9%
15	蔡尚道	1/40			1/40	1.9%
16	蔡孟軒	3/40			3/40	5.5%
17	張麗玉	1/60	1/30		1/60	1.3%
18	蔡文錡	2/40			2/40	3.7%
19	蔡尚廷	1/40			1/40	1.9%
20	蔡宗榮	8/300			8/300	2%
21	華志建設有限公司	2/20	1/5	1/5	2/20	12.5%
22	謝桂莉、蔡俊鏡、 蔡宜庭、蔡宜宏、 蔡亞蕙、蔡佩樺、 蔡明儒、蔡洞榮、 蔡昕翰 (蔡崇樟之繼承人)		1/10 (公同共有)			0.2% (連帶負擔)
23	蔡秀鴻、蔡俊輝、 蔡秀容、蔡秀環、 蔡尚銳		1/25 (公同共有)			0.1% (連帶負擔)

(續上頁)

01

	(蔡崇財之繼承人)				
24	蔡宏昇		1/40		0.1%
25	蔡伊莉		3/40		0.1%
26	蔡尚熾		3/50		0.1%
27	蔡志評		1/10		0.2%
28	蔡尚鏗		1/5		0.3%
29	蔡忠翰			1/10	2.4%
30	蔡尚新			1/10	2.4%
31	蔡尚杰			1/10	2.4%
32	蔡正暘			1/5	4.8%
33	蔡智全			1/10	2.4%

02
03

附表二之一：

彰化縣○○鎮○○段000○○000地號土地合併			
分配取得編號	取得人	面積 (m ²)	備註
C1	蔡尚廷	58	
C2	蔡文錡	115	
C3	蔡五年	369	
C4	蔡尚七	123	
C5	蔡期山、蔡期洲、 蔡惠君、陳金枝	184	
C6	蔡期欽	246	
C7	華志建設有限公司	230	
C8	蔡孟軒	173	
C9	蔡尚志	58	
C10	蔡尚道	58	
C11	蔡鄭珠	115	
C12	蔡期任	115	
C13	全體共有人	227	道路，依原應有部分 比例為持共有
C14	蔡尚奎	38	
C15	蔡國樑	38	
C16	張麗玉	38	
C17	蔡隨豐	230	
C18	蔡尚鉞	115	

(續上頁)

01

合計	2530	
----	------	--

02 附表二之二：

03

彰化縣○○鎮○○段000○○地號土地合併			
分配取得編號	取得人	面積 (m ²)	備註
A	蔡正暘 蔡志評 蔡尚熾 蔡宏昇 蔡伊莉 謝桂菊、蔡俊鏡、蔡宜庭、蔡宜宏、蔡亞蕓、蔡佩樺、蔡明儒、蔡洞榮、蔡昕翰 蔡俊輝、蔡尚銳、蔡秀容、蔡秀璟、蔡秀鴻 張麗玉 蔡尚鉞 蔡尚鏗 蔡國樑 蔡尚奎 蔡忠翰 蔡智全 蔡尚新 蔡尚杰 華志建設有限公司	252	道路，分別共有，取得比例： 蔡正暘 30800/252000 蔡志評 10300/252000 蔡尚熾 6180/252000 蔡宏昇 2825/252000 蔡伊莉 7475/252000 謝桂菊、蔡俊鏡、蔡宜庭、蔡宜宏、蔡亞蕓、蔡佩樺、蔡明儒、蔡洞榮、蔡昕翰 10300/252000 (共同共有) 蔡俊輝、蔡尚銳、蔡秀容、蔡秀璟、蔡秀鴻 4120/252000 (共同共有) 張麗玉 3433/252000 蔡尚鉞 10300/252000 蔡尚鏗 17600/252000 蔡國樑 34234/252000 蔡尚奎 3433/252000 蔡忠翰 14900/252000 蔡智全 14900/252000 蔡尚新 14900/252000 蔡尚杰 14900/252000 華志建設有限公司 51400/252000
B1	蔡正暘	131	
B2	蔡志評	45	
B3	蔡尚熾	27	
B4	蔡宏昇	11	
B5	蔡伊莉	34	
B6	謝桂菊、蔡俊鏡、蔡宜庭、蔡宜宏、蔡亞蕓、蔡佩樺、蔡明儒、蔡洞榮、蔡昕翰 (蔡崇樟之繼承人)	45	共同共有
B7	蔡俊輝、蔡尚銳、蔡秀容、蔡秀璟、蔡秀鴻 (蔡崇財之繼承人)	18	共同共有
B8	張麗玉	15	
B9	蔡尚鉞	45	
B10	蔡尚鏗	93	
C1	蔡國樑	146	
C2	蔡尚奎	15	
C3	蔡忠翰	66	
C4	蔡智全	66	
C5	蔡尚新	66	

(續上頁)

01

C6	蔡尚杰	66	
C7	華志建設有限公司	221	
	合計	1362	