

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第956號

原告 蔡麗華
訴訟代理人 陳樹村律師
楊佳琪律師
原告 王姿婷
王禎筠
追加原告 王文富

被告 蔡燕
訴訟代理人 王丁進

王中騏律師

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將高雄市○○區○○○段00000地號土地（面積766.34平方公尺）權利範圍76634分之25944移轉所有權登記於原告蔡麗華。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告蔡麗華負擔。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、按共有物之協議分割與裁判分割，皆以消滅各共有人就共有物之共有關係為目的。而協議分割契約應由全體共有人參與協議訂立，方能有效成立，並須全體共有人均依協議分割契約履行，始能消滅共有人間之共有關係，該契約所訂分割方法，性質上為不可分，故共有人中之一人或數人提起請求履行協議分割契約之訴，其訴訟標的對於共有人全體必須合一確定，應以其他共有人全體為被告，於當事人之適格始無欠缺。且其應受判決事項之聲明，應為命兩造依協議分割契約

01 所訂分割方法協同辦理分割登記，不得僅命被告就原告自己
02 分得部分協同辦理分割登記（最高法院93年度台上字第557
03 號判決要旨參照）。原告主張被告名下坐落於高雄市○○區
04 ○○○段00000地號、面積766.34平方公尺之土地（權利範
05 圍全部，下稱547-6地號土地）實為兩造共有，前於民國104
06 年12月20日簽立土地持分切結書（下稱系爭切結書）而成立
07 如附圖及附表二所示之分割協議，因被告拒不履行，乃訴請
08 被告依系爭切結書第1條第2項、第3項履行分割協議。核其
09 此部分係主張基於分割協議之法律關係為請求，訴訟標的對
10 於簽立協議之兩造必須合一確定，依法應一同起訴或被訴，
11 當事人之適格始無欠缺。是原告王禎筠、王姿婷雖於起訴後
12 具狀撤回對被告之全部訴訟（審訴卷第315至325頁），然依
13 民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其撤回此部分之訴不利
14 益於共同訴訟人，對於全體不生效力。另原告蔡麗華聲請本
15 院依民事訴訟法第56條之1第1項規定裁定追加簽立系爭切結
16 書之王文富為原告，經本院通知其表示意見，王文富以其與
17 被告間為母子關係拒絕同為原告，經本院裁定命其於裁定送
18 達後5日內追加為原告，逾期即視為已一同起訴，該裁定經
19 送達於王文富（訴字卷一第49至50、59頁），因逾期未追
20 加，依上開規定，視為王文富已一同起訴。

21 二、原告另依系爭切結書前言及第1條第1項之約定，請求被告將
22 547-6地號土地依附表一「面積」欄換算為如附表一「權利
23 範圍」欄所示之權利範圍分別移轉登記予原告4人，請求權
24 基礎為履行契約，則原告請求移轉應有部分之債權並非不可
25 分，無由原告4人共同起訴之必要，是王姿婷、王禎筠、王
26 文富（下合稱王姿婷等3人）於本院陳明撤回對被告之訴
27 （訴字卷一第257頁），經被告同意撤回而生消滅王姿婷等3
28 人此部分訴訟繫屬之效力，蔡麗華按其主張之權利範圍起訴
29 請求，並未欠缺當事人適格。

30 貳、實體部分

31 一、原告主張：緣改制前高雄縣○○鎮○○段000地號土地（後

01 變更為新本洲段555地號、面積5,812.6平方公尺，下分別稱
02 原365地號、555地號土地)原登記為業主蔡再祭祀公業所
03 有，於79年間經全體祭祀公業派下員同意解散，於80年2月8
04 日以解散為由，將上開土地登記為被告及訴外人蔡維芳、蔡
05 國常、蔡清玉、蔡丁興、蔡朝復及蔡瑞琳等7人共同共有，
06 復於同年月19日經全體共同共有人同意申請而登記為分別共
07 有，應有部分各為7分之1。而此7人尚須分配給各房之派下
08 子孫。被告為取得其應有部分之完整使用權能，遂邀同胞妹
09 即蔡麗華、子女即王姿婷等3人及訴外人王丁進、蔡園譯向
10 訴外人蔡滿以新臺幣(下同)210萬4,500元購買其派下權利
11 (王姿婷、王丁進、蔡園譯各出資42萬元，王文富及王禎筠
12 共同出資42萬元，剩餘424,500元則由蔡麗華出資)，嗣蔡麗
13 華各以100萬元、60萬元向王丁進、蔡園譯買入渠等出資比
14 例。後555地號土地經臺灣高雄地方法院以103年度訴字第12
15 68號民事判決分割確定(下稱系爭分割共有物判決)，被告
16 取得555-5地號、面積766.4平方公尺之土地單獨所有(後經
17 地號合併為547-6地號土地)，並與555地號土地其餘原共有
18 人就分割後之同段555-9、555-10地號土地繼續維持共有，
19 應有部分各7分之1。其後為約明兩造間之權利義務關係，遂
20 簽署系爭切結書，重申被告就分割前之555地號土地(權利
21 範圍7分之1)實為兩造共有，僅暫登記在被告名下，日後被
22 告應依原告之要求分別過戶各自出資比例之土地應有部分及
23 協同辦理分割登記，然被告拒不配合辦理。為此，爰依系爭
24 切結書之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將54
25 7-6地號土地權利範圍76634分之25944移轉所有權登記予蔡
26 麗華。(二)被告應協同原告4人就547-6地號土地按附圖及附表
27 二所示為分割登記。(三)被告應將新本洲段555-9、555-10地
28 號土地之權利範圍各536438分之25944移轉所有權登記予蔡
29 麗華。

30 二、被告則以：被告為取得原365地號土地完整權利，避免日後
31 要求蔡滿拆屋還地之尷尬，基於宗族情誼而邀同原告出資購

01 買蔡滿房屋，系爭切結書為其女兒王禎筠拿給被告簽名，被
02 告不識字，不知其上所記載之內容為何，王禎筠亦未詳細說
03 明，無為成立系爭切結書之意思表示，該切結書對被告不生
04 效力；且被告於簽名時，系爭切結書僅有第1頁而無第2頁，
05 亦未見附分割協議圖，兩造就分割方式自無意思表示之合
06 致；縱認系爭切結書有拘束被告之效力，然系爭切結書簽立
07 緣由既係原告出資購買蔡滿之房屋及屋旁空地坐落於547-6
08 地號土地之範圍，僅能限於該部分約227.54平方公尺即68.8
09 3坪之土地，原告請求將合計115.48坪之土地登記為其等共
10 有，並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

11 三、兩造不爭執事項：

12 (一)原365地號土地於日據時期即登記為公業主蔡再所有，79年
13 間經全體派下員同意解散後，於80年2月8日登記為派下員蔡
14 瑞林、蔡維芳、蔡國常、蔡玉清、蔡丁興、蔡朝復、蔡燕公
15 同共有，嗣於同年月19日變更共有型態為分別共有，被告登
16 記應有部分為7分之1。嗣原365地號土地改編為555地號，於
17 105年5月27日由被告以判決分割（判決日期104年12月9日、
18 確定日期105年1月20日）為原因單獨取得同段555-5地號
19 （面積766.34平方公尺、權利範圍全部）及共有同段555-
20 9、555-10地號土地（面積依序為281.15平方公尺、167.06
21 平方公尺，權利範圍均各為7分之1）所有權，其中555-5地
22 號土地於110年8月9日與鄰地合併分割合併登記為同段547-6
23 地號土地（面積766.34平方公尺、權利範圍全部）。

24 (二)被告於81年4月20日與蔡滿簽立如審訴卷第21至23頁所示之
25 派下權讓渡書，約定由被告支付210萬4,500元讓渡取得蔡滿
26 所使用之原365地號土地面積約91坪及地上改良物全部（下
27 稱系爭讓渡書），上開讓渡金係原告4人及王丁進、蔡園譯
28 共同出資（出資比例為蔡麗華、王姿婷、蔡園譯、王丁進各
29 20%，王禎筠、王文富各10%）。

30 (三)蔡滿為先祖蔡祥大房子孫，蔡再為先祖蔡祥三房，蔡滿非蔡
31 再祭祀公業派下員。

01 (四)蔡麗華、王禎筠及訴外人謝源卿（即王姿婷配偶）、金秉和
02 （即蔡麗華配偶）先後於分割前被告所有之555地號土地
03 （權利範圍7分之1）設定如附表三編號1至4所示之抵押權，
04 嗣因判決共有物分割而轉載於被告分得之547-6、555-9、55
05 5-10地號土地。

06 (五)王禎筠持系爭切結書予被告簽名，被告有於該切結書第1頁
07 「甲方」欄及所附本票上簽名及用印。

08 (六)被告提出的手抄戶口名簿記載教育程度為「不」，依高雄○
09 ○○○○○○函復意旨為「不識字」之意。

10 (七)蔡麗華以被告不依系爭切結書履行，向臺灣橋頭地方檢察署
11 （下稱橋頭地檢署）提出背信、侵占之刑事告訴，經檢察官
12 偵查後以111年度偵字第16507號為不起訴處分，蔡麗華雖聲
13 請再議，仍為臺灣高等檢察署高雄檢察分署以112年度上聲
14 議字第72號處分書駁回確定（下稱系爭刑案）。

15 四、本件爭點：

16 (一)原告蔡麗華依系爭切結書前言及第1條第1項約定，請求被告
17 將547-6地號土地權利範圍76634分之25944移轉所有權登記
18 為其所有，有無理由？

19 (二)原告依系爭切結書第1條第2項、第3項約定，請求被告將547
20 -6地號土地辦理分割登記，分割方式如附圖及附表二所示，
21 有無理由？

22 (三)原告蔡麗華依系爭切結書前言及第1條第1項約定，請求被告
23 將555-9、555-10地號土地權利範圍各536438分之25944移轉
24 所有權登記為其所有，有無理由？

25 五、本院之判斷：

26 (一)原告蔡麗華請求被告將547-6地號土地權利範圍76634分之25
27 944移轉所有權登記為其所有，為有理由：

28 1.兩造不爭執系爭切結書係由王禎筠持以交由被告簽名並於所
29 附本票上用印，該切結書之前言及第1條第1項明確記載契約
30 標的及兩造之持分面積，並無語義不明確之處，而系爭切結
31 書之簽署緣由，係於81年間被告邀約原告4人共同出資購買

01 蔡滿使用之房屋及坐落之土地範圍，並由被告與蔡滿簽立系
02 爭讓渡書，而王姿婷、王禎筠及蔡麗華嗣先後設定如附表三
03 編號1、3、4所示之抵押權以為擔保，核與王禎筠、王文富
04 於系爭刑案偵查中證稱因為原告有投資但土地上只有被告的
05 名字故以設定抵押權作擔保等語相符（橋頭地檢署111年度
06 他字第80號卷(二)【下稱他字卷】第88、92頁），且就抵押權
07 之設定亦由王禎筠持被告交付之土地所有權狀、印章及身分
08 證代被告辦理，亦據王禎筠於系爭刑案偵查中證述明確（他
09 字卷第89頁），並有土地登記申請書等申登資料在卷為佐
10 （訴字卷一第133至157頁），核與系爭切結書第2條「甲方
11 （即被告）同意乙方（即蔡麗華及王姿婷等3人）於本切結
12 土地未過戶前，得以設定抵押一定金額予乙方方式（蔡麗華
13 及其配偶金秉和各300萬元、王姿婷之配偶謝源卿200萬元、
14 王禎筠500萬元），確保乙方權益」約定相符。是雖實際上
15 蔡滿就原365地號土地並無派下權利而未因系爭讓渡書之簽
16 署增加被告就該土地之應有部分，然被告亦自陳係基於宗族
17 情誼避免將來要求蔡滿拆屋還地之尷尬而邀同原告出資買受
18 （審訴卷第391頁），嗣亦將其房屋拆除，且於系爭分割共
19 有物判決後即簽署系爭切結書約明兩造之權利義務關係，應
20 認被告因原告4人協助出資購得蔡滿房屋使其得以拆除該地
21 上物而同意以其判決分割取得之555-5地號、面積766.34平
22 方公尺之土地依出資比例由原告4人取得所有權，且經王姿
23 婷等3人明確知悉依其出資比例可分得之土地面積而於其上
24 簽名，亦據其等於系爭刑案偵查中證述明確（他字卷第87至
25 88、92、94至95頁），王禎筠、王姿婷並與蔡麗華共同具狀
26 對被告提起本件訴訟而為相同原因事實及訴訟標的之主張，
27 復各依本院112年度補字第301號裁定繳足裁判費（審訴卷第
28 5、299至301頁），益徵王禎筠係以其所認知及理解之系爭
29 切結書內容向被告說明，經被告同意簽名於其上並簽發本
30 票、設定抵押權以為擔保，自應受系爭切結書意思表示之拘
31 束。另觀諸王丁進以被告訴訟代理人身分於本院所提答辯狀

01 及其於系爭刑案偵查中所述，係因嗣經實際測量鑑界後，蔡
02 滿使用555地號土地面積約90.06坪，其中28.63坪占用訴外
03 人蔡宇南之土地，故實際面積僅61.43坪（即203.08平方公
04 尺），認原告請求移轉登記之範圍超過蔡滿之實際占用面
05 積，認倘依系爭切結書履行將損害其權益，以致兩造就土地
06 持分及交易方式未能達成共識而擱置，並提出高雄市岡山地
07 政事務所（下稱岡山地政）通知日期110年11月10日之鑑界
08 通知書、高雄市○○區○○○段000○○000○○00000地號土地
09 面積計算圖、國土測繪圖資等件為佐（審訴卷第439、443、
10 447頁），而被告於買受蔡滿之使用權利前，固未經實際測
11 量而僅約略估計地上物及周邊空地約91坪，惟於系爭分割共
12 有物判決後金秉和擬具系爭切結書載明被告因判決分割取得
13 之555-5地號土地面積及原告4人各應分得之面積亦無異議而
14 為簽署，並簽發本票及交付印章、身分證、土地所有權狀委
15 由王禎筠為如附表編號1、3、4所示之抵押權設定登記以為
16 其等出資之擔保，被告嗣於本院以其不識字、王禎筠未解釋
17 清楚，否認與原告間就系爭切結書內容成立意思表示之合
18 致，要無可採。

19 2.被告雖抗辯蔡麗華僅出資40餘萬元，卻可取得78.48坪之土
20 地面積而不成比例，難認被告確屬知悉系爭切結書內容而為
21 同意之意思表示。惟觀諸系爭切結書之當事人為原告4人，
22 不包括兩造不爭執當時亦有出資且出資額各達20%之蔡園
23 譯、王丁進，且據王禎筠於系爭刑案偵查中證稱蔡麗華後來
24 有買王丁進及蔡園譯的部分，他們本來是1人1份等語（他字
25 卷第86頁），是蔡麗華主張其業向蔡園譯、王丁進購入其二
26 人之出資比例而達於60%之出資額，堪以採信。被告此部分
27 所辯，尚無足採。

28 3.被告雖聲請訊問王禎筠以證明其未向被告完整說明系爭切結
29 書內容，王禎筠亦附和被告上開所辯，已難期其依當事人訊
30 問程序所為陳述客觀可採。觀諸系爭切結書約定兩造分得之
31 555-5地號土地面積記載明確，屬契約必要之點，且依王禎

01 筠所提出金秉和於110年1月29日傳送之LINE訊息已詳列原告
02 4人依系爭切結書可分得之坪數及換算為平方公尺之面積
03 (訴字卷一第407至408頁)，王禎筠不惟於簽立系爭切結書
04 之前已於被告分割前之555地號土地(權利範圍7分之1)設
05 定500萬元之抵押權(即附表三編號3)，嗣亦於系爭切結書
06 簽名，且與蔡麗華及王姿婷一同訴請被告依系爭切結書之約
07 定履行，其於本院主張疏未留意系爭切結書所記載之土地持
08 分面積而誤向被告告知，尚難憑採。至被告嗣於110年間委
09 請地政機關鑑界而發現蔡滿之房屋占用鄰地範圍一節，要非
10 兩造締約時已知之事實，自無從以被告嗣後發現上情，認系
11 爭切結書損及其權益而認當時係為錯誤締約之意思表示。是
12 被告此部分調查證據之聲請，並無必要，應予駁回。

13 (二)原告請求被告將547-6地號土地分割如附圖及附表二所示，
14 為無理由：

15 原告請求被告係系爭切結書所附之「分割協議圖」，將547-
16 6地號土地分割如附圖及附表二所示，雖證人金秉和於本院
17 證稱系爭切結書係其擬好後寄給王禎筠，再由王禎筠轉交王
18 姿婷、王文富簽名，嗣其收到上面已有兩造全部簽名之系爭
19 切結書等語(訴字卷一第331至332頁)，惟依本院勘驗結
20 果，系爭切結書共4張，各頁均為單面印刷，以釘書針裝釘
21 於左上角，第1張為系爭切結書正面、第2張為系爭切結書背
22 面、第3張為分割協議圖、第4張為本票，金秉和之騎縫章係
23 蓋於各頁之正、反面(訴字卷一第91、193至199、347至351
24 頁)，已難認被告所簽署之系爭切結書各頁之間係屬連綴不
25 間斷，被告抗辯王禎筠僅持系爭切結書第1頁予其簽名而未
26 見附分割協議圖，應堪採信。況經本院檢附該分割協議圖函
27 請岡山地政將所示A、B部分套疊至547-6地號土地，經函復
28 略以尚需指定基線(即道路中)及面積方可繪製等語(訴字
29 卷一第427頁)，顯無從逕依分割協議圖即得明確兩造分配
30 位置，雖嗣經蔡麗華指定道路中線為基線而測繪如附圖所示
31 之分割方案(訴字卷二第43至47頁)，然被告既無從依分割

01 協議圖獲悉兩造分割取得之部分，難認與原告間就系爭切結
02 書第1條第2項、第3項約定已達成意思表示之合致。從而，
03 原告請求被告協同將547-6地號土地分割登記如附圖及附表
04 二所示，難認有據。

05 (三)原告蔡麗華請求被告將555-9、555-10地號土地權利範圍各5
06 36438分之25944移轉所有權登記為其所有，為無理由：

07 依系爭切結書前言所載，契約標的為被告名下之555-5、面
08 積766.34平方公尺之土地，不包括被告同因系爭分割共有物
09 判決分割取得之同段555-9、555-10地號應有部分各7分之1
10 之土地，蓋如以被告分割前就555地號土地之應有部分7分之
11 1換算面積為830.37平方公尺（計算式： $5812.60\text{m}^2 \times 1/7 = 830.37\text{m}^2$ ），
12 分割後被告取得同段555-5（面積766.34平方公
13 尺、權利範圍全部）、555-9（面積281.15平方公尺、權利
14 範圍7分之1）、555-10（面積167.06平方公尺、權利範圍7
15 分之1）地號土地，合計面積830.37平方公尺【計算式： $766.34\text{m}^2 + [(281.15 + 167.06)\text{m}^2 \times 1/7] = 830.37\text{m}^2$ 】，然系
16 爭切結書並無使蔡麗華取得逾越766.34平方公尺之約定，自
17 無從以抵押權係設定於分割前被告之555地號土地（權利範
18 圍7分之1）而經判決分割轉載於被告分得後之555-5（嗣合
19 併並變更為547-6）、555-9、555-10地號土地，認雙方之締
20 約真意包括未經記載之555-9、555-10地號土地。從而，蔡
21 麗華依系爭切結書第1條1項約定，請求被告移轉555-9、555
22 -10地號土地權利範圍各536438分之25944，已逾越契約文義
23 解釋之範圍，自無足採。

24
25 六、綜上所述，原告依系爭切結書第1條第1項，請求被告將547-
26 6地號土地權利範圍76634分之25944移轉所有權登記於蔡麗
27 華，為有理由，應予准許，逾上開範圍之請求，則無理由，
28 應予駁回。

29 七、末按訴訟標的應合一確定共同起訴之人，經法院依原告聲
30 請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告，逾期
31 未追加者，視為已一同起訴之追加原告，若因敗訴，訴訟費

01 用應由原告負擔者，法院得酌量情形，命僅由原起訴之原告
02 負擔，此觀民事訴訟法第56條之1第5項規定即明。本院審酌
03 追加原告王文富原無起訴意願，王禎筠、王姿婷則於起訴後
04 具狀撤回訴訟，並均表明無對被告訴訟之意願，自應由原起
05 訴之蔡麗華按兩造勝敗比例負擔本件訴訟費用較為公允，爰
06 判決如主文第3項所示。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
08 經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論列，併
09 此敘明。

10 九、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，判
11 決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
13 民事第三庭 法官 楊捷羽

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
18 書記官 許雅如

19 附圖：高雄市政府地政局岡山地政事務所收件日期文號113年8月
20 2日岡土法字第310號土地複丈成果圖（甲案）。

21 附表一：

22

編號	姓名	權利範圍	面積 (m ²)
1	蔡麗華	76634分之25944	259.44
2	王姿婷	76634分之6116	61.16
3	王禎筠	76634分之3058	30.58
4	王文富	76634分之3058	30.58
合計			381.76

23 附表二：原告主張兩造協議之分割方案（參附圖）

24

暫編地號	面積 (m ²)	共有人	權利範圍	附記
547-6	381.76	蔡麗華	38176分之25944	A

(續上頁)

01

		王姿婷	38176分之6116	
		王禎筠	38176分之3058	
		王文富	38176分之3058	
547-6(1)	384.58	蔡燕	1分之1	B

02

附表三：抵押權設定登記情形

03

編號	共同擔保地號(分割後轉載地號)	權利人	設定權利範圍	擔保債權種類及金額	登記日期	存續期間	清償日期/擔保債權確定日期	設定義務人兼債務人	備註
1	新本洲段547-6、555-9、555-10	謝源卿	1分之1	抵押權200萬元	91年1月14日	91年1月10日至94年1月9日	94年1月9日	蔡燕	權利人為王姿婷之配偶
2	同上	金秉和	1分之1	抵押權300萬元	96年1月11日	96年1月10日至99年1月9日	99年1月9日	蔡燕	金秉和證稱係依其與被告簽立之土地買賣設定抵押權協議書所設定登記，與原告之出資無關(訴字卷一第332至333頁、訴字卷二第23頁)。
3	同上	王禎筠	1分之1	抵押權500萬元	102年8月16日	(未約定)	105年8月14日	蔡燕	
4	同上	蔡麗華	1分之1	最高限額抵押權300萬元	103年4月25日	(未約定)	133年4月22日	蔡燕	