

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第1002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 張基治

被告 王盛富

張銘康

張盛康

王望明

王融明

王沛明

張仁進

訴訟代理人 張志翔

被告 王奕勳

張尚文

張尚勉

邱秋明

王焜明

王鳳琴

邱玉蓮

邱双蓮

邱春蓮

01 0000000000000000

02 邱金蓮

03 張俐玟

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 謝王維

07 張宏剛

08 法定代理人 李月菊

09 被 告 張宏增

10 0000000000000000

11 蕭滿妹

12 張俐伶

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月17日言  
16 詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地應予變價分  
19 割，所得價金按如附表所示兩造應有部分比例分配。

20 訴訟費用由兩造依如附表所示比例負擔。

21 事實及理由

22 壹、程序事項：

23 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於  
24 訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當  
25 訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。未  
26 聲明承當訴訟，然於訴訟無影響，法院應按原共有之情形為  
27 裁判，不得以移轉登記後土地之共有狀態據以分割（最高法  
28 院110年度台上字第599號判決參照）。查原告於民國113年5  
29 月21日就坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭  
30 土地）提起本件訴訟後，共有人即被告邱玉蓮、邱金蓮、邱  
31 双蓮雖於113年8月29日將如附表所示應有部分即各1/48讓與

01 訴外人邱振維（現應有部分3/48），有起訴狀上收文章、系  
02 爭土地異動索引可考（見113年度橋司調字第274號卷，下稱  
03 司調卷，第9頁、113年度審訴字第721號卷，下稱審訴卷，  
04 第151頁），然渠等經本院通知後（見113年度訴字第1002  
05 號，下稱訴卷，第121頁），未聲請承當訴訟，故本件仍應  
06 以邱玉蓮、邱金蓮、邱双蓮為被告。

07 二、被告王盛富、張銘康、王望明、王融明、王奕勳、張尚文、  
08 張尚勉、邱秋明、王焜明、邱玉蓮、邱双蓮、邱春蓮、邱金  
09 蓮、張俐玟、張宏剛、張宏增及蕭滿妹未於言詞辯論期日到  
10 場（見訴卷第157至159頁），核無民事訴訟法第386條各款  
11 所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

12 貳、實體事項：

13 一、原告主張：兩造以如附表所示應有部分共有系爭土地，無依  
14 使用目的不能分割情形，亦無不能分割約定或分管協議，因  
15 面積僅435.74平方公尺，無法原物分割，爰依民法第823條  
16 第1項前段、第824條第2項第2款規定，提起本件訴訟，請求  
17 變價分割等語。

18 二、被告答辯：

19 (一)被告張仁進：原告係394、395、396、397地號土地共有人，  
20 因在系爭394地號土地應有部分較大，故提起本件訴訟單獨  
21 請求分割系爭土地。系爭土地上雖有伊所有高雄市○○區○  
22 ○路○段000巷0號房屋存在數十年，伊不願付費鑑定找補金  
23 額，請原告收購土地。隔壁無懸掛門牌之房屋地址為中正路  
24 一段138號，係張宏剛、張宏增出租他人使用等語。

25 (二)被告張盛康、王鳳琴、張俐伶：不願意分割或變賣等語。

26 (三)被告王沛明、謝王維：請原告收購等語。

27 (四)其餘被告未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

28 三、本院得心證之理由：

29 (一)按分割共有物乃為消滅物之共有狀態，以利土地之融通及增  
30 進經濟效益，是除非因物之使用目的不能分割，或契約訂有  
31 不分割之期限，否則各共有人得隨時請求分割共有物，民法

01 第823條第1項定有明文。次按「各共有人，除法令另有規定  
02 外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或  
03 契約訂有不分割之期限者，不在此限」、「共有物之分割，  
04 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於  
05 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  
06 任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各  
07 共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物  
08 分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有  
09 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共  
10 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配  
11 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配  
12 者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或  
13 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相  
14 同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分  
15 割。」民法第823條第1項、第824條第1至5項分別定有明  
16 文。分割共有物，究以原物分割，或變價分割，法院應斟酌  
17 各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀  
18 態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等  
19 有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院89年度  
20 台上字第724號判決參照）。

21 (二)查兩造共有系爭土地屬都市計畫土地商業區，無分割限制，  
22 無申辦建築執照記錄、無保存登記建物，及張仁進為門牌號  
23 碼高雄市○○區○○路○段000巷0號房屋納稅義務人、張宏  
24 剛為門牌號碼高雄市○○區○○路○段000號房屋納稅義務  
25 人之事實，有高雄市政府地政局美濃地政事務所113年5月27  
26 日高市地美登字第11370367800號函、113年7月29日高市地  
27 美登字第11370543800號函所附土地登記公務用謄本、113年  
28 10月8日高市地美登字第11370753400號函附系爭土地登記公  
29 務用謄本、異動索引、地籍圖謄本及概略套合正射影像圖、  
30 高雄市政府地政局美濃地政事務所114年1月23日高市地美測  
31 字第11470060200號函所附114年1月8日複丈成果圖、高雄市

01 政府都市發展局113年9月27日高市都發開字第11334708100  
02 號函、高雄市政府工務局113年9月30日高市工務建字第1133  
03 9641500號函、高雄市稅捐稽徵處旗山分處113年9月30日高  
04 市稽旗房字第1138459150號函、114年1月22日高市稽旗房字  
05 第1148450705號函可考（見橋司調卷第41至54、99至112  
06 頁、審訴卷第107、109、111、116至156頁、訴卷第111、11  
07 5至118、143至152頁），是得裁判分割。被告辯稱不願分  
08 割、變價或請原告收購云云，均無可採。

09 (三)其上雖已有被告張仁進所有高雄市○○區○○路○段000巷0  
10 號房屋，及張宏剛、張宏增出租他人使用之中正路一段138  
11 號房屋占有系爭土地乙情，業據被告張仁進之訴訟代理人即  
12 其子張志翔、138號房屋之承租人陳述在卷，有本院114年1  
13 月8日勘驗筆錄暨照片可考（見訴卷第95至117頁），是難再  
14 以原物分配各共有人。且系爭土地上存有被告張仁進已申請  
15 及設立稅籍登記之門牌號碼高雄市○○區○○路○段000巷0  
16 號房屋，是本件分割結果對於其權益影響最鉅。然被告張仁  
17 進於本院到場勘驗時，表示不願付費鑑定，可接受變價分割  
18 等語（見訴卷第107頁）。被告張宏剛、張宏增則經本院通  
19 知後（見訴卷第135頁），未表示意見。是以，本件系爭土  
20 地以變價分割方式分割，能兼顧當事人之權益與各共有人間  
21 之公平，應屬適當。

22 (四)又按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅  
23 將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相  
24 異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓  
25 人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關  
26 係，民法第425條之1定有明文。其立法意旨係為保護房屋之  
27 使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋  
28 所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害  
29 社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合理之  
30 利益，為重要之考量（最高法院107年度台上字第1797號判  
31 決參照）。所謂「土地及房屋同屬一人」可包括「土地及房

01 屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共  
02 有人外，尚有其他共有人」之情形在內（最高法院110年度  
03 台上字第1337號判決參照）。是以，倘張宏剛、張宏增以高  
04 雄市○○區○○路○段000巷0號房屋占用系爭土地係有權占  
05 用並合法出租他人，則於系爭土地變價分割並經拍定後，承  
06 租人之權益亦可受保障。然倘該房屋係無權占用系爭土地，  
07 本不受合法占有權源之保障，採變價分割之方式，亦無損及  
08 張宏剛、張宏增或承租人等相關人之權益。

09 (五)從而，系爭土地採變價分割較符合公平分配之原則及全體共  
10 有人之利益，爰判決如主文第1項所示。

11 四、末按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事涉訟，由  
12 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
13 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明  
14 文。又分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割  
15 方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決  
16 定適當之分割方法，故兩造本可互換地位，由任一共有人起  
17 訴請求分割，均無不可，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問  
18 題，故本件訴訟費用應由兩造按應有部分比例分擔，爰判決  
19 如主文第2項所示。

20 五、本件係就系爭土地分割方法為判斷，兩造其餘陳述與本件判  
21 決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

22 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項  
23 前段、第80條之1，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日  
25 民事第三庭 法 官 李俊霖

26 以上正本係照原本作成。

27 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並表  
28 明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納  
29 上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日  
31 書記官 陳儀庭

01  
02

附表（兩造應有部分比例）：

編號	共有人	應有部分
1	張基治（原告）	13/72
2	王盛富	1/18
3	張銘康	1/30
4	張盛康	1/30
5	王望明	1/30
6	王融明	1/30
7	王沛明	1/30
8	張仁進	1/5
9	王奕勳	1/30
10	張尚文	1/80
11	張尚勉	1/80
12	邱秋明	1/12
13	王焜明	1/36
14	王鳳琴	1/36
15	邱玉蓮	1/48
16	邱双蓮	1/48
17	邱春蓮	1/48
18	邱金蓮	1/48
19	張俐玟	1/80
20	謝王維	1/30
21	張宏剛	3/240
22	張宏增	3/240
23	蕭滿妹	1/30

(續上頁)

01

24	張俐伶	1/80
----	-----	------