

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度重訴字第188號

原告 黃仁群
訴訟代理人 林君鴻律師
複代理人 林育瑄律師
被告 黃森煌
黃森雄
黃森輝
黃素蓮
黃松霖
黃志偉
黃巧雲
楊麗君
高天士

詹美子

黃長茂

兼訴訟代理人 黃政忠

參加人 日新玻璃股份有限公司

法定代理人 黃彥勳

訴訟代理人 陳由銓律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

當事人共有坐落新竹市仁愛段八五六、八五七、八八九、八九〇地號土地，均應予變價分割，所得價金由兩造各依本判決附表（A）、（D）、（G）、（J）欄位所示比例分配之。

訴訟費用（含測量複丈費用）新臺幣參萬玖仟肆佰肆拾參元，由

01 兩造分別按本判決附表（Q）欄位所示比例分擔之。

02 參加費用新臺幣壹仟元由參加人負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 一、不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
06 非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部
07 或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之
08 撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日
09 起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回
10 書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民
11 事訴訟法第256條、第262條第1項、第4項分別定有明文。
12 查，原告原以黃振祿、黃振樑、黃振文、黃森煌、黃森雄、
13 黃森輝、黃素蓮、黃松霖、黃志偉、黃巧雲、楊麗君、高天
14 士、詹美子、黃長茂、黃政忠共15人為被告，起訴請求裁判
15 分割新竹市忠孝段585、1028-6、1040與仁愛段856、857
16 （起訴狀誤繕587，原告已為更正，見本院卷第109頁筆
17 錄）、889、890地號土地（上列四筆仁愛段土地，併稱：系
18 爭土地），原告嗣於109年4月16日（收狀日）具狀撤回新竹
19 市○○段000地號土地之分割請求（見本院卷第220～222頁
20 書狀），並於110年1月6日言詞辯論期日表示：（一）撤回
21 新竹市○○段000○000000○0000地號三筆土地之分割請
22 求，此部分業據當日到庭之共有人即被告黃松霖表示同意，
23 對其發生撤回效力，本院並將當日開庭報到單連同筆錄影本
24 寄送當日未到庭之其餘共有人即被告黃森煌等人，經其等收
25 受後10日內未表示異議，視為同意撤回（見本院卷第249～2
26 50頁筆錄及送達證書卷第291～311頁回證）；暨（二）撤回
27 對黃振祿、黃振樑、黃振文3人之訴（見本院卷第246、249
28 ～250頁原告陳述），並經本院以函檢附上開110年1月6日言
29 詞辯論期日開庭報到單連同當日筆錄影本各1件，通知該3人
30 表示意見（見本院卷第258頁函稿及送達證書卷第285、28
31 7、289頁回證），該3人於收受後10日內未表示異議，視為

01 同意撤回。又，原告於110年1月6日言詞辯論期日就訴之聲
02 明變更為「兩造共有之系爭土地應予裁判分割，分割方法為
03 變價分割」（下稱最後聲明，見本院卷第250頁筆錄），屬
04 分割方案之更異而為補充或更正事實上或法律上之陳述，應
05 予准許。

06 二、當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，
07 訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴
08 訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟
09 人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170
10 條、第175條第1項分別定有明文。查，參加人法定代理人原
11 為黃永乾，嗣變更為黃彥勳（見本院卷第186、315頁經濟部
12 商工登記公示資料查詢），茲據黃彥勳聲明承受訴訟（見本
13 院卷第316頁書狀），核無不合，應予准許。

14 三、就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起
15 見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項
16 定有明文。查，參加人主張其承租系爭土地作為工廠、倉
17 庫、停車場使用，因系爭土地分割結果影響其承租土地之穩
18 定性，而聲明參加訴訟，輔助有租地給參加人之被告等人
19 （見本院卷第182～184頁書狀、第196～202、205～210頁租
20 賃契約、第295頁筆錄），揆諸前開規定，自應准許。

21 四、除被告詹美子1人外，其餘被告11人均經合法通知，未於言
22 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
23 爰准原告之聲請，依民事訴訟法第385條第1項前段規定，由
24 其一造辯論而為判決。

25 貳、實體方面：

26 一、原告主張：系爭土地為分別共有，無使用目的不能分割或契
27 約訂有不能分割期限之約定，且兩造無法達成分割協議，原
28 告認為系爭土地共有人眾多，為避免分割後土地零碎不易使
29 用，應無原物分割可能，何況本件新竹市收件日期文號110
30 年1月13日竹圖土字第3600號、複丈日期110年2月4日之新竹
31 市○○段000○000地號倆筆土地複丈成果圖（指本院卷第28

4頁之複丈成果圖），若按圖原物分割，則分割後之土地會為有單邊跟雙邊臨路之問題，各人分得之土地其價值因此會有明顯落差，且被告詹美子主張本件複丈成果圖編號（A）圖示面積245.26平方公尺、登記面積244平方公尺；連同（B）圖示面積245.26平方公尺、登記面積245平方公尺之土地都要分給伊，占盡地利（指臨牛埔東路大馬路），亦對其餘共有人不公平，爰依民法第823條、第824條第2項規定，訴請裁判變價分割，以求公允妥適，聲明如最後聲明所示。

二、被告則以：

- （一）黃森煌經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟據伊先前陳述則稱同意（見本院卷第216頁）。
- （二）黃森雄、黃素蓮、高天士均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何之聲明或陳述。
- （三）黃森輝經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟據伊先前陳述則稱同意。並曾為補充：被告黃森煌、黃森雄、黃素蓮依序為伊之大哥、二哥、姐姐，伊本人有繼承伊之父親訴外人黃樹木之財產，取得土地共有人地位，而訴外人黃樹木生前就仁愛段土地與參加人訂立租約並收取租金，仁愛段土地之後開了（牛埔東）路才會分出3個地號（見本院卷第216～217頁）。
- （四）黃松霖經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟據伊先前陳述則稱原物分割或變價分割都可以（見本院卷第252頁）。
- （五）黃志偉、黃巧雲均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟據伊等先前陳述則稱沒有意見（見本院卷第108頁）。
- （六）楊麗君經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟據伊先前陳述則稱沒有意見、原物分割或變價分割都可以（見本院卷第108、129頁）。
- （七）詹美子：伊對於附在本院卷第285頁之資料，也就是新竹市地政事務所110年2月8日新地測字第1100001190號函檢

01 附該所收件日期文號110年1月19日竹圖土字第3600號土地
02 複丈及標示變更登記申請書影本備註欄位記載「（詹美子
03 本人）暫不提分割方案…」等語，伊確實沒有要提原物分
04 割方案之意思，但伊主張本件複丈成果圖所示編號（A）
05 圖示面積245.26平方公尺、登記面積244平方公尺；連同
06 （B）圖示面積245.26平方公尺、登記面積245平方公尺之
07 土地都要分給伊，因為這是靠近參加人公司臨（牛埔東）
08 路之辦公室所在，且伊一直都租地給參加人，將來租約期
09 滿後，伊還是打算收租，但伊不知道分得土地價值較高者
10 需要提出補償金，又對於附在本院卷第150之1頁之資料，
11 也就是新竹市地政事務所109年2月21日新地測字第109000
12 1097號函其說明第三點記載「系爭土地上涉有建物，依據
13 建築基地法定空地分割辦法第5條規定『申請建築基地法
14 定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割
15 之證明文件』」等語，伊則沒有意見，土地本來是伊公公
16 楊文泰的，還沒轉到伊名下以前，就已經出租給參加人，
17 伊不清楚楊文泰原先使用位置在哪裡，土地是伊前夫給伊
18 的（見本院卷第295～298頁）。

19 （八）黃長茂、黃政忠經合法通知，未於最後言詞辯論期日到
20 場，惟據伊先前陳述則稱系爭土地有出租予參加人作為廠
21 房使用，不知道要怎麼執行（見本院卷第107頁）。

22 三、參加人則以：參加人承租系爭土地作為工廠、倉庫、停車場
23 使用，希望原物分割並將系爭土地分割給有出租土地之共有
24 人，又原物分割時若採擇被告詹美子之方案，參加人認為日
25 新廠房即便沒有建造執照及使用執照，也不會遭到主管機關
26 拆除全部或一部，因為日新廠房已經蓋了幾十年之久，迄今
27 （市府）均無任何取締行為等語。

28 四、兩造不爭執事項如下：（見本院卷第294頁筆錄）

29 （一）系爭土地（指新竹市○○段000○000○000○000地號共四
30 筆）並無法令不可分割之情形，亦無共有人不為分割之約
31 定。

01 (二) 新竹市○○段000○○000地號，以上兩筆土地，前經共有人
02 出租於參加人，作為日新公司倉庫及停車使用，雖然目前
03 租約已經期滿，但以上兩筆土地全體共有人對於此兩筆土
04 地採變價分割，不為爭執。

05 (三) 新竹市○○段000○○000地號，以上兩筆土地，前經被告詹
06 美子等人出租於參加人，作為日新公司廠房使用，目前租
07 期尚未屆滿，且日新公司仍在正常運作中。

08 五、得心證之理由：

09 (一) 按，各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
10 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
11 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。系爭土地使
12 用分區與使用地類別均為空白，並依變更新竹（含香山）
13 都市計畫（香山地區）細部計畫（第1次通盤檢討）（第1
14 階段）案，土地使用分區均為乙種工業區，當事人分別共
15 有情形其應有部分如本判決附表（A）、（D）、（G）、
16 （J）欄所示（見地政資料卷第8～19頁土地登記謄本及本
17 院卷第193頁109年3月9日新竹市都市計畫土地使用分區及
18 公共設施用地證明書），且經本院會同當事人及地政人員
19 現場履勘結果，據瞭解土地使用現況之當事人即被告黃政
20 忠在場稱「現場是由『牛埔東路』分割成兩（區）塊，日
21 新玻璃公司在一側，倉庫在另一側，這應是上一代租給日
22 新玻璃公司」等語在卷（見本院卷第169頁109年3月3日勘
23 驗期日報到單、第172頁履勘筆錄、第176頁被告黃政忠提
24 出『牛埔東路』兩側示意圖，併參本院第186頁公司登記
25 公示資料與本院卷第144～148頁原告提出系爭土地空照、
26 『牛埔東路』街景、套繪圖），並有新竹市地政事務所10
27 9年2月21日新地測字第1090001097號函覆本院略以「系爭
28 土地得合併分割，惟因其上涉有建物，依據建築基地法定
29 空地分割辦法第5條規定：『申請建築基地法定空地分
30 割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文
31 件…』，或依據建築基地法定空地分割辦法第6條規定：

『建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。』，該地號土地是否為法定空地，請逕向新竹市政府查詢」等語（見本院卷第150之1～150之2頁），惟再經本院以函向新竹市政府查詢，經新竹市政府回覆旨揭地號土地得否合併分割一節，涉屬本市地政事務所權管業務，副本函轉本市地政事務所，查明後逕復法院等語（見本院卷第168之1頁函稿及第188頁新竹市政府109年3月10日府都計字第1090039447號函），而本件當事人就系爭土地並無法令不可分割之情形，亦無共有人不為分割之約定乙節，不為爭執如上，僅有原物分割或變價分割秉持紛歧意見，本院復查無有使用目的不能分割之情形，因此原告訴請就系爭土地為裁判分割，自無不合。

（二）次按，分割之方法不能協議決定，或於協議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2項至第4項分別定有明文。又，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，最高法院96年度台上字第108號判決意旨參見。經查：

- 1、位於新竹市○○○路○○○○○段000○000地號兩筆土地，前經被告高天士、楊麗君（上2人所訂租賃契約租賃

01 期限108年10月1日至109年9月30日，見本院卷第205～209
02 頁）、黃長茂、黃松霖、黃志偉、黃巧雲（上4人所訂租
03 賃契約租賃期限109年1月1日至109年12月31日，見本院卷
04 第210頁）出租予參加人，現有參加人所設倉庫及機車棚
05 於其上（見本院卷第144～146頁空照、街景圖），惟856
06 地號土地面積如本判決附表(B)欄位所示為8平方公尺，倘
07 若採原物分配，各共有人依據其各自應有部分換算後之持
08 分面積，如本判決附表(C)欄位所示，共有人分得面積為
09 0.33至1.44平方公尺不等，零碎細分，明顯不利於將來之
10 利用，而857地號土地登記面積如本判決附表(E)欄位所示
11 為552平方公尺，若採原物分配，各共有人依據其各自應
12 有部分換算後之持分面積，則如本判決附表(F)欄位所
13 示，共有人分得面積則為23至122.67平方公尺不等，若再
14 受限乙種工業區管制，或許存有單獨分歸之土地日後經濟
15 價值不高，反而不利於土地開發之情形，併參各共有人對
16 此部分採變價分割均持不為反對之意見，本院予以尊重。

17 2、位於新竹市○○○路○○○○○段000○○00地號土地經原
18 告、被告黃森煌、黃志偉、黃松霖、黃巧雲、詹美子、黃
19 長茂出租予參加人，租賃期限108年1月1日至110年12月31
20 日（依序見本院卷第199、196、198、200、197、202、20
21 1頁租賃契約），目前作為廠房使用（見本院卷第147～14
22 8頁空照、街景圖，日新公司招牌及正門），此部分僅被
23 告詹美子1人持反對變價分割之意見，本院審酌新竹市地
24 政事務所以110年2月8日新地測字第1100001190號函檢附
25 該所收件日期文號110年1月19日竹圖土字第3600號土地複
26 丈及標示變更登記申請書備註「（詹美子本人）暫不提分
27 割方案…」（見本院卷第285頁影本橘色螢光筆標示處，
28 該標示係本院收文時即有之標示），而該所製作之本件土
29 地複丈圖（乙式20份，1份附於本院卷第284頁，餘19份外
30 放），經被告詹美子表示該圖所示編號(A)圖示面積24
31 5.26平方公尺、登記面積244平方公尺；連同(B)圖示面

01 積245.26平方公尺、登記面積245平方公尺之土地都要分
02 給伊，但是對於因此分得土地價值較高與補償之問題，年
03 約半百、具有一定閱歷與社會生活經驗之詹美子則稱「不
04 知道」「法官這樣的圖有想到這個問題嗎」，復稱「我不
05 知道要怎麼分割比較好」，並稱「（那請問租約期滿後，
06 妳是要收回土地自己用，還是要日新公司拆除廠房，還是
07 怎麼樣？）就繼續租給日新，我只是想單純收房租，沒有
08 想要賣。（那妳分到哪一塊土地有差嗎？）我希望靠近日
09 新玻璃辦公室這邊，就是A跟B的部分。（就是法官現場履
10 勘時進到的那個辦公室嗎？）對。」等語在卷（見本院卷
11 第295～298頁筆錄），當事人詹美子既未能指出伊（含前
12 手）原先使用之位置，復未能提出兼顧各共有人利益之具
13 體、可行之原物分割方案以供本院裁判參考，又其中890
14 地號土地面積如本判決附表(K)欄位所示為30平方公尺，
15 若採原物分配，各共有人依據其各自應有部分換算後之持
16 分面積，如本判決附表(L)欄位所示，共有人分得面積為
17 0.63至10平方公尺不等，甚為零碎，縱再與889地號土地
18 合併分割，假設按本件複丈成果圖分成A～F六等份區塊並
19 將A～B兩區塊併歸詹美子1人所有，固可避免細分不利土
20 地利用之問題，但卻無法徹底消滅共有關係，且與多數共
21 有人之意見不合。

22 六、從而，本院審酌系爭土地四筆其面積、使用分區、現況、經
23 濟效用、共有人向為出租利用、未據指出自用位置及多數當
24 事人意願等一切各情，併參變價分割經由市場行情決定該
25 土地之價值，保持該土地之完整利用及經濟效用，且將來執
26 行法院依變價分割判決拍賣該土地時，若當事人對該共有土
27 地另有使用規劃或留有特殊感情，亦非不得參酌民法第824
28 條第7項規定「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有
29 人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，
30 以抽籤定之」，於強制執行拍賣程序中應買或承買之，或俟
31 第三人得標買受，再依上開規定行使優先承買權，買受該土

01 地（856、857、889、890地號四筆土地共有人不盡相同，見
02 本判決附表記載0之處即非共有人），如此則不僅可使各筆
03 土地發揮最高經濟上之利用價值，保持各筆土地之完整利用
04 性，且全體共有人均屬有利，且當事人或參加人於執行法院
05 拍賣時，亦均有公平應買或承買而得以買受該土地之機會，
06 則在當事人或參加人經由拍賣程序取得該土地之機會係為均
07 等之情況下，實屬公平，而公開競價亦有利獲得更高之分配
08 款項，故本件856、857、889、890地號四筆土地均各採變價
09 分割較為妥適，爰就系爭土地之分割方法判決如主文第1項
10 所示。

11 七、本件事證已臻明確，當事人其餘攻擊防禦方法及所提證據暨
12 參加人之意見，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結
13 果，自無逐一詳予論、駁之必要，併此敘明。

14 八、訴訟費用之負擔：分割共有物之訴，本質上兩造本可互換地
15 位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質
16 所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公
17 平，而應依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造依分割前之
18 應有部分比例分擔，較為公允。本件訴訟標的價額於起訴時
19 為新臺幣（下同）634萬2,338元，徵收起訴裁判費6萬3,865
20 元（見本院卷第53頁，108年8月5日108年度補字第575號裁
21 定），惟經原告減縮聲明，減縮後之訴訟標的價額為256萬
22 6,927元，按此價額應徵收之裁判費則為2萬6,443元（見本
23 院卷第4頁反面，系爭土地訴訟標的價額計算表、第292頁筆
24 錄），該減縮部分聲明之裁判費，依民事訴訟法第83條第1
25 項規定暨參照臺灣高等法院暨所屬法院（81）廳民一字第16
26 977號研究意見，應由原告負擔。本件第一審訴訟費用共計3
27 萬9,443元，包括前述2萬6,443元，由原告預納（見本院卷
28 第5頁反面）及110年2月4日土地勘查複丈費1萬3,000元，由
29 被告詹美子預納（見本院卷第284頁系爭複丈成果圖、第287
30 頁收據），爰定訴訟費用負擔之比例，如主文第2項所示。
31 參加人繳納參加訴訟費用1,000元（見本院卷第5頁反面），

01 依民事訴訟法第86條第1項前段，應由參加人負擔，如主文
02 第3項所示。

03 中 華 民 國 110 年 3 月 19 日
04 民事庭 法 官 周美玲

05 以上正本係照原本作成。

06 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，應
07 按他造人數添具繕本，且請求分割共有物事件上訴時，其訴訟標
08 的價額及上訴利益額，均應以原告起訴時因分割所受利益之客觀
09 價額為準，不因被告或原告提起上訴而有所歧異（最高法院94年
10 度台抗字第146號裁定意旨參見），故應按訴訟標的金額或價額2
11 56萬6,927元計徵，即第二審應繳納之上訴裁判費為新臺幣3萬9,
12 664元。如委任律師辦理上訴，務必同時按照不服程度依法繳納
13 上訴審裁判費，若未同時繳納上訴費用，依民事訴訟法施行法第
14 9條規定，其上訴不合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判
15 費之程序，而逕行駁回上訴，請具律師資格代理人特別注意。

16 中 華 民 國 110 年 3 月 19 日
17 書記官 張景琴