

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第901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  
即反訴被告 丞彥建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 李銘彥  
訴訟代理人 路春鴻律師  
複代理人 葉文海  
林翊庭

被告  
即反訴原告 陳金桂

0000000000000000

訴訟代理人 彭彥煥  
胡倉豪律師  
複代理人 劉東霖律師

被告  
即反訴被告 彭明江  
彭青山  
彭仁達  
彭俊銘  
彭靖雅  
彭純珍  
彭彥儒

兼上七人共同  
訴訟代理人 彭清松

被告  
即反訴被告 彭昱婷  
彭清男  
訴訟代理人 張惠媚  
彭玟萍

被告

01 即反訴被告 林泰村  
02 林燕玲  
03 陳承丕  
04 彭寬輝  
05 林純真  
06 彭銘鋒  
07 彭鄭雲琴  
08 彭坤淋  
09 彭文輝  
10 彭文王  
11 訴訟代理人 彭美秀  
12 被 告  
13 即反訴被告 彭任儀  
14 彭任鴻  
15 彭任瑩  
16 上四人共同  
17 訴訟代理人 彭文禮  
18 被 告  
19 即反訴被告 彭美鸞  
20 彭金印  
21 彭金耀  
22 彭柏醒  
23 彭瑩為  
24 彭偉傑  
25 彭偉德  
26 彭啓翔  
27 訴訟代理人 彭東漢  
28 被 告  
29 即反訴被告 彭長明  
30 彭長發  
31 彭陳滿

01 彭採連  
02 彭採昭  
03 彭錦勝  
04 彭金樹

05 兼上五人共同

06 訴訟代理人 彭賜禮

07 被 告

08 即反訴被告 頂丰開發有限公司

09 法定代理人 李文灝

10 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年7月2日辯論終  
11 結，判決如下：

12 主 文

13 兩造共有坐落新竹市○○段0○○○○地號土地，依附圖二暨附  
14 表一「分割區塊」欄位所示方法合併分割。

15 本訴、反訴訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用分擔比例」欄所  
16 示比例負擔。

17 事實及理由

18 甲、程序方面

19 壹、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他  
20 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人喪  
21 失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序  
22 在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當  
23 然停止；但於有訴訟代理人時訴訟程序不當然停止；又承受  
24 訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；而聲明承受訴  
25 訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟  
26 法第168條、第170條、第173條前段、第175條第1項及第176  
27 條分別定有明文。次按，原告於判決確定前，得撤回訴之全  
28 部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴  
29 之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法  
30 官為之；訴之撤回，自撤回書狀送達之日起，10日內未提出  
31 異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1、2項、第4

01 項後段亦有明文。再按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更  
02 或追加他訴。但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加  
03 其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第25  
04 5條第1項第5款規定參照。另按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律  
05 關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩  
06 造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1  
07 項定有明文。查本訴原告丞彥建設股份有限公司（下稱丞彥  
08 公司）起訴時，原係以彭明江、彭錦標、彭清男、彭青山、  
09 林泰村、林燕玲、陳承丕、彭寬輝、林純真、彭銘鋒、彭榮  
10 豐、陳金桂、彭鄭雲琴、彭坤淋、彭文輝、彭文王、彭美  
11 鸞、彭任儀、彭任鴻、彭任瑩、彭清松、彭金印、金輝、彭  
12 柏醒、彭瑩為、彭偉傑、彭偉德、彭啓翔、彭長明、彭長  
13 發、彭陳滿、彭採連、彭採昭、彭錦勝、彭賜禮、彭金樹、  
14 頂丰開發有限公司（下稱頂丰公司）為被告。嗣因彭錦標已  
15 於起訴前之民國111年5月10日死亡，原告乃撤回對彭錦標之  
16 訴訟，並追加彭錦標之繼承人彭靖雅、彭昱婷、彭純珍、彭  
17 仁達、彭俊銘為被告（見竹司調卷第237、281頁）；彭榮豐  
18 將其持分移轉予彭彥儒，彭彥儒聲請承當訴訟（見訴字卷第  
19 135頁）；林純真將其持分移轉予頂丰公司，頂丰公司未聲  
20 請承當訴訟，最後確認以如附表一「共有人」欄位所示等人  
21 （丞彥公司除外）為被告。經核，原告請求本件之分割共有  
22 物訴訟，其所為之追加、撤回被告，揆諸前開規定，程序上  
23 並無不合，應予准許。

24 貳、次按，被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於  
25 原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的  
26 與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴  
27 訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。又民事訴訟法  
28 第260條第1項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴  
29 之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事  
30 實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本  
31 訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴

01 標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一  
02 法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴  
03 標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩  
04 者間有牽連關係。經查，原告即反訴被告起訴，請求判決分  
05 割坐落新竹市○○段0○○0地號土地（下稱系爭4、5、7  
06 地號土地），嗣被告即反訴原告於112年1月30日提起反訴  
07 （見竹調字卷第183頁），請求判決合併分割系爭4、5、7地  
08 號土地及同段1地號土地（下稱系爭1、4、5、7地號土  
09 地）。反訴之標的與本訴之標的間，在法律上或事實上關係  
10 密切，且審判資料有共通性或牽連性，可認為兩者間有牽連  
11 關係，依上開說明，反訴原告提起本件反訴，應予准許。

12 參、第按，當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而  
13 有法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有  
14 明文。經查，土地共有人陳金桂將其所有坐落系爭土地應有  
15 部分均290/2160，設定最高限額抵押權予訴外人宏洲窯業股  
16 份有限公司，有土地登記謄本附卷可稽（見竹司調卷第10  
17 9、129、149頁）。本件原告請求判決分割系爭土地，受訴  
18 訟告知人宏洲窯業股份有限公司依民法第824條之1第2項之  
19 規定，就系爭土地之分割自有法律上之利害關係，為保障受  
20 訴訟告知人之權利，爰對上開受訴訟告知人告知訴訟，惟受  
21 訴訟告知人未聲明參加本件訴訟。

22 肆、本件被告即反訴被告彭昱婷、林泰村、林燕玲、陳承丕、林  
23 純真、彭銘鋒、彭榮豐、彭鄭雲琴、彭坤淋、彭金印、彭金  
24 耀、彭偉傑、彭偉德、彭長明、頂丰公司經合法通知，均未  
25 於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各  
26 款情形，爰依原告及反訴原告之聲請，由其一造辯論而為判  
27 決。

28 乙、實體方面

29 壹、本訴部分：

30 一、原告主張：

31 （一）系爭4、5、7地號土地為兩造共有，兩造就該等土地無不能

01 分割之約定，並無不能分割之情事，且被告均同意合併分  
02 割，是為增進土地利用價值，爰依民法第824條第5項規定，  
03 請求予以判決合併分割該等土地。

04 (二)系爭4、5、7地號土地多遭無權占用，除有數幢違章建物錯  
05 落其間外，且無法整體利用少數空地；加以土地共有人數多  
06 達40餘人，倘若採用原物分割，對其他多數未使用之共有人  
07 而言甚為不公，並使土地細分減少價值、無法為有效利用，  
08 應非妥適。反之若採變價分割，非但可提高整體土地交換價  
09 值，且兩造可於變賣時參與買受，拍定價格亦更具真實性，  
10 共有人復有依同樣條件優先承買之權利，故應為適當公允之  
11 分割方法。

12 (三)綜上聲明：兩造共有系爭4、5、7地號土地，請准予變價分  
13 割，其賣得價金，按兩造應有部分比例分配之。

14 二、被告則以：

15 (一)被告陳金桂部分：

16 希望採原物分割，並將伊與被告彭坤淋、彭金印、彭金耀、  
17 彭柏醒、彭瑩為、彭偉德之應有部分分割在一起，蓋伊等有  
18 姻親關係，且老家坐落在共有土地上。並聲明：原告之訴駁  
19 回；訴訟費用由原告負擔。

20 (二)被告彭清松、彭明江、彭青山、彭仁達、彭俊銘、彭靖雅、  
21 彭純珍、彭彥儒（下稱彭清松等8人）、彭文王、彭任儀、  
22 彭任鴻、彭任瑩（下稱彭文王等4人）、林泰村、林燕玲、  
23 彭寬輝、彭文輝、彭美鸞、彭柏醒、彭啓翔部分：  
24 不同意變價分割。

25 (三)被告彭昱婷部分：

26 主張不分割共有物。

27 (四)被告彭清男部分：

28 伊在系爭土地上有房屋，希望原物分割取得建物坐落之土  
29 地。又原告之持分比例微小，僅占全體之2.7%，卻罔顧其餘  
30 居住在系爭土地上共有人之利益，主張變價分割，復提起拆  
31 屋還地訴訟，彰顯其欲取得系爭土地全部之目的。並聲明：

01 原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

02 (五)被告彭鄭雲琴、彭長明、彭長發部分：

03 不同意變價分割，伊在系爭土地上有房屋，希望原物分割取

04 得建物坐落之土地。

05 (六)被告彭瑩為部分：

06 不同意變價分割，系爭土地上之建物早於78年間實施都市計

07 劃前即已存在，可予保留。

08 (七)被告彭偉傑部分：

09 伊同意變價分割。

10 (八)被告彭賜禮、彭陳滿、彭採連、彭採昭、彭錦勝、彭金樹

11 (下稱彭賜禮等6人)部分：

12 不同意變價分割，本件應就建物所在地原物分割。如要拆除

13 地上物，應給予補償。

14 (九)被告陳承丕、林純真、彭銘鋒、彭坤淋、彭金印、彭金耀、

15 彭偉德、頂丰公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出狀為任

16 何聲明或陳述。

17 貳、反訴部分：

18 一、反訴原告主張：

19 (一)系爭1、4、5、7地號土地為兩造共有，兩造就該等土地無不

20 能分割之約定，並無不能分割之情事，且反訴被告均同意合

21 併分割，是為增進土地利用價值，爰依民法第824條第6項規

22 定，請求予以判決合併分割上開土地。

23 (二)反訴原告與反訴被告彭坤淋、彭金印、彭金耀、彭柏醒、彭

24 瑩為、彭偉德等人為親屬關係，伊等共有之門牌號碼新竹市

25 ○○路○段000巷0巷00號建物係坐落在系爭1、4、5地號土

26 地上，是將該建物坐落土地原物分割予上開共有人，將使土

27 地及其上建物所有權人同一，並能簡化共有關係、促進土地

28 經濟效益，使建物得以保存利用。而如附圖二所示之分割方

29 案，已考慮系爭土地之使用現狀，且分割之區塊亦均得通行

30 至道路，並獲多數被告之同意，應為適當公允之分割方法。

31 (三)綜上聲明：1.兩造共有系爭1、4、5、7地號土地准許合併分

01 割，分割方式為如附圖二及民事反訴準備(二)狀附表1-2所  
02 示。2. 訴訟費用由兩造按民事反訴準備(二)狀附表2-1所示之  
03 比例負擔。

04 二、反訴被告則以：

05 (一)反訴被告承彥公司部分：

06 同意合併分割系爭1、4、5、7地號土地，且對按反訴原告  
07 主張方案繪製而成之附圖二無意見，在多數反訴被告都同意  
08 之情況下，伊願以此方案進行分割；惟倘有人反對，伊就主  
09 張變價分割。另不同意反訴被告彭賜禮等6人所主張之分割  
10 方式。

11 (二)反訴被告彭清松等8人部分：

12 同意反訴原告主張之分割方案，由伊取得I區並維持共有；  
13 通路部分沒關係。另不同意反訴被告彭賜禮等6人所主張之  
14 分割方式，蓋若依此等方式分割，編號I之區域即無法建蓋  
15 房屋、出售。

16 (三)反訴被告彭清男部分：

17 同意反訴原告主張之分割方案，由伊分得A區，並與被告彭  
18 鄭雲琴維持共有，蓋伊祖先所遺留之門牌號碼新竹市○區○  
19 ○路0段000巷0弄00號古厝，即坐落在該部分，其內設有祠  
20 堂，應以原物分割保留。另不同意反訴被告彭賜禮等6人所  
21 提之分割方案。

22 (四)反訴被告彭寬輝、彭文輝、被告彭文王等4人、彭美鸞、彭  
23 啓翔部分：

24 同意反訴原告主張之分割方案，由伊分得I區並維持共有。  
25 另不同意反訴被告彭賜禮等6人所提之分割方案。

26 (五)反訴被告彭鄭雲琴部分：

27 同意反訴原告主張之分割方案，由伊分得A區並與反訴被告  
28 彭清男維持共有。

29 (六)反訴被告彭坤淋部分：

30 同意分得I區並與其他共有人維持共有。

31 (七)反訴被告彭柏醒部分：



01 同意反訴原告主張之分割方案，由伊分得I區，並與反訴原  
02 告及反訴被告彭坤淋、彭金印、彭金耀、彭瑩為、彭偉德維  
03 持共有。另不同意反訴被告彭賜禮等6人所提之分割方案。

04 (八)反訴被告彭瑩為部分：

05 同意反訴原告主張之分割方案，由伊分得I區，並與反訴原  
06 告及反訴被告彭坤淋、彭金印、彭金耀、彭柏醒、彭偉德維  
07 持共有；原物分割抵押權要轉載。另不同意反訴被告彭賜禮  
08 等6人所提之分割方案。

09 (九)反訴被告彭偉傑部分：

10 不同意反訴原告主張之分割方案，因I區畸零，不符合大部  
11 分共有人之權益。

12 (十)反訴被告彭長明部分：

13 同意反訴原告主張之分割方案，由伊等分得E區，並與反訴  
14 被告彭長發維持共有。

15 (十一)反訴被告彭長發部分：

16 對反訴原告及反訴被告彭賜禮等6人所提之分割方案均無意  
17 見，同意由伊等分得E區，並與反訴被告彭長明維持共有。

18 (十二)反訴被告彭賜禮等6人部分：

19 本件應按房屋現況位置原物分割，惟不同意反訴原告主張之  
20 分割方案，而應按民事答辯狀(六)附件1分割示意圖所示方式  
21 予以分割，由反訴被告彭清男及彭鄭雲琴取得A區、反訴原  
22 告取得B區、反訴被告彭長明取得E區、反訴被告彭長發取得  
23 F區。並聲明：反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回；訴訟  
24 費用由反訴原告負擔；如受不利之判決，願供擔保請准宣告  
25 免為假執行。

26 (十三)反訴被告彭昱婷、林泰村、林燕玲、陳承丕、林純真、彭  
27 銘鋒、彭金印、彭金耀、彭偉德、頂丰公司未於言詞辯論  
28 期日到場，亦未提出狀為任何聲明或陳述。

29 參、得心證之理由：

30 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

31 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不

01 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭1、4、5、7地  
02 號土地分別為兩造共有，面積依序為847.36平方公尺、736.  
03 75平方公尺、536.70平方公尺、496.68平方公尺，各共有人  
04 應有部分如附表一「權利範圍」欄所示，依其使用目的並無  
05 不能分割情形，而兩造就系爭土地亦無不分割之約定，惟迄  
06 未能達成分割之協議，為兩造所不爭，並有新竹市地政事務  
07 所113年4月16日新地測字第1130002979號函及土地登記謄本  
08 在卷可稽（見訴字卷第243-244頁、340-384頁）。依上開規  
09 定，原告及反訴原告就系爭土地訴請裁判分割，於法自屬有  
10 據。

11 二、次按，共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方  
12 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  
13 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列分配：一以  
14 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  
15 者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，  
16 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分  
17 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以  
18 原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有  
19 物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另  
20 有規定外，共有人得請求合併分割，民法第824條第1、2、4  
21 5項分別定有明文。因此請求共有物之分割，應由法院依民  
22 法第824條規定命為適當之分配，不受當事人主張之拘束，  
23 法院為共有物分割時，應斟酌共有物之性質、經濟效益及全  
24 體共有人之利益，並應符合公平原則，且社會利益亦應考慮  
25 在內。

26 三、經查，系爭1、4、5、7地號土地之共有人相同，且地段相  
27 同、地界相連、均屬建地，反訴原告與反訴被告承彥公司、  
28 彭清松等8人、彭清男、彭寬輝、彭文輝、被告彭文王等4  
29 人、彭美鸞、彭啓翔、彭鄭雲琴、彭坤淋、彭柏醒、彭瑩  
30 為、彭偉傑、彭長明、彭長發、彭賜禮等6人等人復到庭表  
31 示同意合併分割，是依民法第824條第5項之規定，反訴原告

01 自得請求合併分割；且若進行上開各筆土地之單獨分割，各  
02 共有人所分得之土地將有面積較小且零碎散置之情形，不利  
03 於共有人之使用開發，亦與經濟效益不符，是本件自應予以  
04 合併分割。

05 四、次查，系爭1地號土地上沿榮濱南路之一側，均為地上物，  
06 面對地上物最左側為○○路○段000巷0弄00號磚造平房，目  
07 前由反訴被告彭清男與家人居住使用；該屋旁有二棟分別為  
08 3及2層樓、門牌號碼皆為00號之RC建物，以及磚造平房，為  
09 反訴被告彭文王與其餘5人共有，目前由家人居住使用；00  
10 號2層樓建物後方有一門牌號碼00號平房，乃反訴被告彭清  
11 男所有。○○○路邊之門牌號碼00號平房，為反訴被告彭賜  
12 禮等6人共有，現由反訴被告彭錦勝使用；00號房屋後方為  
13 磚造平房，門牌號碼為○○路0段000巷0弄00-0號，該屋屋  
14 頂塌陷，無法居住使用，為反訴被告彭啓翔所有。○○號房  
15 屋後方有門牌號碼為○○路0段000巷0弄00號之磚造平房，  
16 乃反訴原告陳金桂與其餘6人所共有，現由反訴被告彭偉德  
17 居住使用；○○路0段000巷弄00、00號房屋相連，內部有一  
18 小門可相通，現分別由反訴被告彭長發、彭長明居住使用；  
19 00號房屋旁有反訴被告彭錦勝栽種之芭蕉樹等情，業據本院  
20 於112年2月22日會同地政人員及兩造勘驗現場，並囑託新竹  
21 地政派員測量屬實，此有勘驗筆錄及土地複丈成果圖（即附  
22 圖一現況圖）在卷可憑（見竹調字卷第233-234頁、289-290  
23 頁）。

24 五、經本院考量系爭1、4、5、7地號土地現有之使用狀況與整體  
25 使用情形，並兼顧兩造分割土地後之預期利用目的及共有人  
26 意願、全體或多數共有人利益，本院基於下列考量，認應採  
27 取如主文所示之分割方式。茲分述如下：

28 （一）查系爭1、4、5、7地號土地整體為不規則多邊型，西部面積  
29 較寬、東部面積較窄；土地西側面臨道路，其餘三側則與他  
30 人之土地相鄰。系爭1、4、5、7地號土地上多為RC房屋、磚  
31 造建物、鐵皮地上物、空地，是本件分割方案應參酌各共有

01 人應有部分比例多寡，保留具經濟價值地上物得維持現狀繼  
02 續使用為前提，盡可能確保各共有人分得部分之完整性與使  
03 用可能性，及與對外道路之連接，以利後續使用。

04 (二)本件反訴原告主張之分割方式為如附圖二所示，即在系爭  
05 1、4、5、7地號土地內劃設平整之分割線，將土地面積區分  
06 為4塊，其中如附表一分割區塊「標示」所示之土地，由附  
07 表一「共有人」欄位所示之所有權人，按分割區塊「權利範  
08 圍」欄位所示之比例維持共有。

09 (三)承上，本院審酌：

- 10 1. 系爭1、4、5、7地號土地上如附圖二編號A部分，其上有反  
11 訴被告彭清男與家人居住使用之建物，是將該部分土地分歸  
12 由反訴被告彭清男、彭鄭雲琴，各按3/4、1/4比例維持共  
13 有，應屬適當，且與上開反訴被告之意願相符。
- 14 2. 系爭1、4、5、7地號土地上如附圖二編號D部分，其上有反  
15 訴原告陳金桂與其餘6人所共有、現由反訴被告彭偉德居住  
16 使用之地上物，是將該部分土地分歸由具親屬關係之反訴原  
17 告及反訴被告彭金印、彭金耀、彭偉德等4人取得，並依序  
18 按10/13、1/13、1/13、1/13比例維持共有，可使目前正使  
19 用之地上物得以維持，並繼續使用，符合共有人利益及經濟  
20 效益，亦應屬適當。
- 21 3. 系爭1、4、5、7地號土地上如附圖二編號E部分，其上有分  
22 別由反訴被告彭長明、彭長發居住使用之相連2棟建物，且  
23 渠等均表明願與對方維持共有，是將該部分土地分歸由渠等  
24 取得，並按應有部分各1/2比例維持共有，有利渠等繼續居  
25 住使用，堪屬妥適。
- 26 4. 又系爭1、4、5、7地號土地上如附圖二編號I部分，現既有  
27 反訴被告彭文王與他人共有之房屋、反訴被告彭賜禮等6人  
28 共有並由反訴被告彭錦勝使用之建物，以及所有權不明之磚  
29 造地上物、廢棄鐵皮地上物、果園，其餘則為路面，是將該  
30 範圍土地分歸剩餘之兩造，並按附表一分割區塊「權利範  
31 圍」欄所示之比例維持共有，渠等分得之土地面積尚屬方

01 整，無論分割後是否實際使用土地，均得以規劃安排，且反  
02 訴被告彭清松等8人、彭寬輝、彭文輝、彭文王等4人、彭美  
03 鸞、彭啓翔、彭坤淋、彭柏醒、彭瑩為亦均同意分得並共有  
04 此一部分；反訴被告彭昱婷、林泰村、林燕玲、陳承丕、林  
05 純真、彭銘鋒、彭金印、彭金耀、彭偉德、頂丰公司則未就  
06 此分割方法為同意與否之表示，足認該等分割方式並未違反  
07 大部分反訴被告之意願。

08 5. 綜上，本院考量維持系爭1、4、5、7地號土地上實際使用共  
09 有人之地上物現狀，並盡量保留原使用狀態，兼顧各共有  
10 人之應有部分面積、土地完整性、土地利用方式、經濟價值及  
11 分割共有物之目的、各共有人之意願及利益衡平等一切因  
12 素，再參酌大部分反訴被告對反訴原告所提如附圖二之分割  
13 方式及維持共有之比例，亦均表示同意，故本院認如附圖二  
14 暨附表一「分割區塊」所示之分割方式應符合多數共有  
15 人之意願及利用方式，應屬妥適而可採。

16 (四)至反訴被告彭賜禮等6人雖主張如民事答辯狀(六)附件一所示  
17 之分割方式，即將如附圖一所示編號B-1、B-2建物坐落基地  
18 劃分一區，土地北部劃分一區，土地東部劃為三區，土地西  
19 部剩餘範圍劃為一區。本院審酌系爭1、4、5、7地號土地係  
20 屬建地，本應以劃分建地之思維，將分割線之平整性置於重  
21 點考量，然反訴被告彭賜禮等6人所劃分之分割線均非平  
22 整，多有彎折；分割之區塊亦非方整，或為狹長之地形，或  
23 為大面積之不規則多邊形，均不利往後之規劃使用；復經除  
24 反訴被告彭長發以外之其餘到場反訴被告，明確表示不同  
25 意，凡此難認反訴被告彭賜禮等6人主張之此一分割方案，  
26 係屬妥適之分割方式，故不採之。

27 六、綜上所述，反訴原告訴請就系爭1、4、5、7地號土地為合併  
28 分割，本院審酌該等土地之使用現狀、合併分割整體利用之  
29 效益、共有人之利益、兩造之意願，並本於公平合理之原則  
30 等情，認就系爭1、4、5、7地號土地合併原物分割方案以主  
31 文第1項為適當，爰判決如主文第1項所示。

01 七、系爭1、4、5、7地號土地於93年間，均經抵押權人宏洲窯業  
02 股份有限公司就共有人陳金桂應有部分設定最高限額抵押  
03 權，有土地建物查詢資料可參（見訴字卷第341-384頁），  
04 而受訴訟告知人宏洲窯業股份有限公司經本院訴訟告知後未  
05 到場，亦未具狀參加訴訟，依民法第824條之1第2項第3款規  
06 定，其就系爭1、4、5、7地號土地之上開最高限額抵押權當  
07 然移存於抵押人即共有人陳金桂所分得之部分，併此敘  
08 明。

09 八、末按，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告  
10 起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參  
11 考，就分割方法並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原  
12 告請求分割共有物為有理由，依法定方法分割，然依民法第  
13 825條規定，分割後各共有人間就他共有人分得部分係互負  
14 擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義務；遑論各共有人  
15 主張不同之分割方法，以致不能達成協議，無寧為其等伸張  
16 或防衛權利所必要，如僅因法院准原告分割共有物之請求，  
17 即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡。從而，本件分割  
18 結果，共有人既屬均蒙其利，茲斟酌全體共有人所受利益，  
19 並參酌其應有部分之比例，命全體共有人依如主文第2項所  
20 示之比例，分擔訴訟費用。

21 九、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉  
22 證，經審酌核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此  
23 敘明。

24 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1  
25 項。

26 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日  
27 民事第一庭 法 官 林南薰

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日  
31 書記官 陳麗麗