

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度沙簡字第258號

原告 正茵資產管理顧問有限公司

法定代理人 方正

被告 陳太平

訴訟代理人 陳洪惜

被告 陳俊彥

陳坤財

上 一 人

訴訟代理人 林淑真

被告 陳勤助

陳清錦

陳瑞行

陳致仰

陳世昌

陳志成

上 一 人

訴訟代理人 林麗屏

被告 陳清輝

陳金鎮

陳秀珠

陳進專

陳進坤

陳進發

陳清淵

陳林月雲

上 一 人

訴訟代理人 張益隆律師

被告 歐癸宏

陳錦生

01 0000000000000000

02 陳朝吉

03 0000000000000000

04 上 一 人

05 訴訟代理人 陳瓊惠

06 被 告 陳月麗

07 林陳美年

08 陳麗美

09 兼上三人共同

10 訴訟代理人 陳新周

11 0000000000000000

12 被 告 陳進興即陳村木之繼承人

13 0000000000000000

14 陳睿杰即陳村木之繼承人

15 0000000000000000

16 上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國111年2月23日
17 言詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○地號土地（面積三一六
20 四點九一平方公尺）應予分割如附圖分割方案所示，分割後各共
21 有人取得之土地位置、面積暨應有部分如附表二所示。

22 兩造應金錢補償如附表三所示之金額。

23 訴訟費用由兩造依附表一訴訟費用負擔比例欄所示負擔。

24 事實及理由

25 壹、程序事項：

26 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
27 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
28 事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明
29 文。再按共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關
30 係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於
31 民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各

01 人必須合一確定。另按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或
02 追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟
03 法第255條第1項第2款定有明文。查原告於民國107年4月24
04 日提起訴訟，請求分割坐落臺中市○○區○○段000地號
05 （下稱系爭土地），其所列被告陳文良、陳文乾、陳文竹均
06 於訴訟繫屬前即已死亡，經本院於107年5月29日裁定命原告
07 補正後，原告於107年6月15日以民事陳報二狀，重新提出更
08 正後起訴狀，追加陳文良之全體繼承人即被告陳朝吉、陳月
09 麗、林陳美年、陳麗美為被告（另一繼承人陳新周本為共有
10 人之一）；追加陳文乾之全體繼承人陳錦生、陳錦祥、陳錦
11 明、陳秀美、陳秀惠、陳怡慈為被告；追加陳文竹之全體繼
12 承人林俊樟、陳金鐘、陳錦源、林鳳珠、林紅棉為被告，有
13 原告所提被繼承人陳文良、陳文乾、陳文竹之繼承系統表、
14 戶籍謄本及全體繼承人戶籍謄本在卷（見本院卷一第88至10
15 9頁）可稽。其後就原共有人陳文乾應有部分，均由被告陳
16 錦生所繼承，故原告於108年4月11日具狀撤回被告陳錦祥、
17 陳錦明、陳秀美、陳秀惠、陳怡慈之起訴；又被告陳錦生已
18 購買原共有人陳文竹之應有部分，故原告於108年6月22日具
19 狀撤回被告林俊樟、陳金鐘、陳錦源、林鳳珠、林紅棉之起
20 訴；被告陳朝吉、陳月麗、林陳美年、陳麗美、陳新周並於
21 108年8月1日完成對共有人陳文良部分之繼承登記；另被告
22 歐癸宏則將應有部分其中之576/36000，移轉予被告陳錦
23 生，以上均有原告所提系爭土地之土地登記第一類謄本在卷
24 可憑，故原告所為追加原告、撤回被告等聲請，合於前開規
25 定，自均應予以准許。

26 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
27 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
28 至172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受者，應即為
29 承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法
30 第168條、第175條分別定有明文。原告起訴後被告陳村木已
31 於109年10月18日死亡，其應有部分則由陳進興、陳睿杰二

人平均繼承，並於109年12月25日完成分割繼承登記，原告於110年3月22日撤回對被告陳村木之起訴，並聲請被告陳進興、陳睿杰二人承受訴訟，應予以准許。

三、被告陳太平、陳俊彥、陳新周、陳坤財、陳勤助、陳清錦、陳瑞行、陳致仰、陳世昌、陳秀珠、陳進專、陳進坤、陳進發、陳朝吉、陳月麗、林陳美年、陳麗美、陳進興、陳睿杰均經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論時到場，核無民事訴訟法第386條各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：坐落臺中市○○區○○段000地號土地（面積3164.91平方公尺，下稱系爭土地）為兩造所共有，共有人姓名及應有部分，詳如附表一所示。系爭共有土地並無因物之使用目的，或法令規定不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，系爭土地上方有數棟建物存在，目前尚有某些被告居住其上，故依據民法第823條第1項及第824條第2項之規定，請求將系爭土地原物分割給所有共有人，及換算各分配位置價值後，計算分別找補之價額為金錢補償。並主張分割方法如臺中市大臺中建築師公會（下稱臺中建築師公會）鑑定所提出之分割建議方案，其中建議丙01之分割方案即如附圖所示，各共有人分得土地位置及面積如附表二所示，並同意系爭土地之估價依永業不動產估價師事務所（下稱永業事務所）所鑑定之金額，作為金錢補償之標準如附表三，並聲明：兩造共有系爭土地應予分割，其分割方法如附圖及附表二所示。

二、被告答辯則以：

（一）被告陳太平、陳勤助、陳瑞行、陳世昌、陳志成、陳進坤、陳進發、陳朝吉、陳進興均表示：伊在系爭土地上有房子，已住很久了，希望房子使用坐落位置分割給伊。

（二）被告陳坤財表示：希望原物分割，不要變價分割，希望房子使用坐落位置分割給伊，同意原告所提丙01方案，按照丙01

01 方案，伊分得B6、C12，可以接受。同意由永業不動產估價
02 師事務所來估價。

03 (三)被告陳清輝於本院言詞辯論時表示：希望原物分割，不要變
04 價分割，希望用丙01方案。按照丙01方案，伊分得B4，可以
05 接受。同意由永業不動產估價師事務所來估價。

06 (四)被告陳清淵於本院言詞辯論時表示：希望原物分割，不要變
07 價分割，希望用丙01方案。按照丙01方案，伊分得B1、B2、
08 B3，可以接受。但是覺得被告的道路分攤比例太高，分到的
09 土地根本就沒有使用到土地預定的道路部分，覺得應該以現
10 住戶的人優先分配。同意由永業不動產估價師事務所來估
11 價，對估價結果也沒有意見。

12 (五)被告陳林月雲表示：希望原物分割，不要變價分割，希望用
13 丙01方案。按照丙01方案，被告應分得C6、C22、C23，故應
14 將原來預定分給被告陳致仰之C6部分，由伊分得，更符合原
15 物分割原則，且減少共有人間將來互相找補之金額，更有利
16 於共有人全體。並同意由永業不動產估價師事務所來估價。

17 (六)被告陳錦生表示：伊在系爭土地上沒有房子，希望原物分
18 割，不要變價分割，採用丙01方案，沒有意見。同意由永業
19 不動產估價師事務所來估價。

20 (七)被告陳俊幃、陳金鐘均表示：伊在系爭土地上沒有房子，希
21 望採用現況分割。

22 (八)被告陳金鎮表示：伊在系爭土地上沒有房子，希望原物分
23 割，不要變價分割，希望用丙01方案。按照丙01方案，伊分
24 得C15，可以接受。同意由永業不動產估價師事務所來估
25 價。

26 (九)陳秀珠表示：希望原物分割，不要變價分割，希望用丙01方
27 案。按照丙01方案，伊分得C21，可以接受。同意由永業不
28 動產估價師事務所來估價。

29 (十)陳新周於本院言詞辯論時表示：希望原物分割，不要變價分
30 割，用甲02或丙01方案都沒意見。按照丙01方案，伊分得C
31 8、C9、C18的三部分，可以接受，但如果有少掉持分的部

01 分，可以找補。同意由永業不動產估價師事務所來估價。

02 (二)歐癸宏表示：伊是向仲介買土地，希望原物分割，不要變價
03 分割，希望用丙01方案，沒有意見。同意由永業不動產估價
04 師事務所來估價。

05 三、得心證之理由：

06 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823條第1項前
07 段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與
08 增進經濟效益。又按共有物之分割，依共有人協議之方法行
09 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
10 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
11 為分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物
12 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
13 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
14 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
15 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
16 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為
17 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一
18 部分仍維持共有。民法第824條第1至4項亦定有明文。經
19 查，系爭土地，屬鄉村區之乙種建築用地，並無不能分割之
20 情形，兩造亦無不能分割之約定，復不能以協議定分割之方
21 法，均為兩造所是認，則原告請求法院判決分割，自無不
22 合，應予准許。

23 (二)按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
24 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
25 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
26 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
27 年度台上字第1797號裁判要旨參照）；又按共有物分割應審
28 酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有
29 無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之
30 考量，以求得最合理之分割方法。經查：系爭土地上有多筆
31 建物坐落其上，業經本院分別於107年9月19日、107年10月1

01 6日至現場勘驗明確，並囑託臺中市龍井地政事務所派員實
02 施測量，有勘驗筆錄及土地複丈成果圖（見本院卷二第201
03 頁）在卷可稽，並為兩造所不爭執，自堪信為真實。系爭土
04 地其上既有多筆建物坐落其上，難僅憑各共有人建物所在土
05 地，即分割予該共有人，又因系爭土地分割後筆數甚多，為
06 使各共有人所分得之部分，均得有面臨路道路，可自由出
07 入，自有再劃設私有通路之必要，故符合上揭為共有人之利
08 益，得就共有物之一部分仍維持共有之情形。本院依原告所
09 提分割方案，經臺中建築公會鑑定結果，擬定甲01、甲02、
10 乙01、丙01共4項方案，其後到庭原告及被告均同意以丙01
11 之分割方案為準，本院審酌該分割方案既已尊重大部分建物
12 所在之土地位置，且均使各共有人有道路可供使用，並經到
13 庭之原告及被告均表示同意，其餘未到庭被告，均已於相當
14 時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備
15 書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，均
16 視同自認而同意，故本院依上開理由，並斟酌系爭土地共有
17 之性質、使用現況、共有人之意願、分割後之經濟效用，並
18 兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認應依如附圖所示分割
19 方法為分割，各共有人分得位置如附表二所示，較為合理及
20 公平適當，爰判決如主文第1項所示。

21 (三)另因各共有人分得土地之價值，有不能按其應有部分受分配
22 者，得以金錢補償之。本件經送永業事務所鑑定結果，兩造
23 應金錢補償如附表三所示之金額，有該事務所所提不動產估
24 價報告書在卷可憑，到庭當事人對此均表示無意見，其餘未
25 到庭被告，均已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期
26 日到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3
27 項準用第1項規定，均視同自認而同意，爰判決兩造應金錢
28 補償金額如主文第2項所示。

29 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
30 院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，均毋庸一一論
31 述，附此敘明。

五、未按共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。又按定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，是則，分割共有物之訴，既係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，係合兩造之固有必要共同訴訟，原、被告之間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，且兩造所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題。從而，本件原告形式上固獲勝訴之判決，然若由被告負擔訴訟費用亦顯失公平，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

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

中 華 民 國 111 年 3 月 11 日
沙鹿簡易庭 法 官 黃建都

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 3 月 11 日
書記官

附表一：

編號	共有人姓名	權利範圍（訴訟費用負擔比例）
1	陳太平	1/48
2	陳俊彥	35/1200
3	陳新周	15/1200
4	陳坤財	5/120

(續上頁)

01

5	陳勤助	4/120
6	陳清錦	10/120
7	陳瑞行	1/36
8	陳致仰	1/36
9	陳世昌	1/36
10	陳志成	1/36
11	陳清輝	5/150
12	陳金鎮	1/48
13	陳秀珠	1/24
14	陳進專	10/120
15	陳進坤	5/120
16	陳進發	5/120
17	陳清淵	2/30
18	陳林月雲	1/12
19	歐癸宏	1624/36000
20	正茵資產管理 顧問有限公司	2/360
21	陳錦生	1376/36000
22	陳朝吉	公司共有10/120 (訴訟費用連帶 負擔)
23	陳新周	
24	陳月麗	
25	林陳美年	
26	陳麗美	
27	陳進興	5/120
28	陳睿杰	5/120

01
02

附表二：各共有人分割後取得之位置及面積

分得土地共 有人姓名	分割後依附圖 分配位置	分配面積（平方 公尺）	取得權利範圍比例
陳睿杰	A1	173.80	單獨所有
陳進興	A2	112.90	單獨所有
陳進發	A3	114.23	單獨所有
陳進坤	A4	114.79	單獨所有
陳進專	A5	122.48	單獨所有
	A6	116.35	
陳清錦	A7	101.17	單獨所有
陳清淵	B1	78.11	單獨所有
	B2	71.98	
	B3	63.73	
陳清輝	B4	79.62	單獨所有
陳俊彥	B5	64.23	單獨所有
	C19	48.66	
陳坤財	B6	58.05	單獨所有
	C20	52.77	
陳志成	C1	63.79	單獨所有
陳世昌	C2	47.88	單獨所有
	C3	54.93	
陳瑞行	C4	61.95	單獨所有
	C5	62.5	
陳致仰	C7	60.56	單獨所有

(續上頁)

01

陳朝吉、陳新周、陳月麗、林陳美年、陳麗美	C8	59.59	共同共有
	C9	58.62	
陳錦生、歐癸宏、正茵資產管理顧問有限公司	C10	57.65	由陳錦生、歐癸宏、正茵資產管理顧問有限公司各取得400分之172、400分之203、400分之25
	C11	56.68	
	C12	55.71	
	C13	53.32	
陳太平	C14	64.24	單獨所有
陳金鎮	C15	65.56	單獨所有
陳勤助	C16	63.63	單獨所有
	C17	68.14	
陳新周	C18	48.66	單獨所有
陳秀珠	C21	84.57	單獨所有
陳林月雲	C22	68.32	單獨所有
	C23	69.62	
	C6	61.53	
全體共有人	D	464.94	由現登記名義人按其應有部分繼續保持共有或共同共有
	A6-1	9.59	
	A6-2	0.83	
	A7-1	26.92	
	A7-2	2.31	

01 附表三：共有人間應互相補償金額

02


