

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度沙簡字第489號

原告 林秋娟
訴訟代理人 戴連宏律師
複代理人 許博堯律師
胡玉龍

被告 葉卓殷

洪葉育芳 應受送達處所不明

葉絢博 住00000 S FOOTHILL BLVD CUPERTION
CA 00000

葉絢喜

葉欽惠

周素珍

葉威志

葉威廷

葉育芬

葉昌殷

01	葉宗殷	
02	0000000000000000	
03	游招琴(即王景聰之繼承人)	
04	0000000000000000	
05	0000000000000000	
06	王舜謙(即王景聰之繼承人)	
07	0000000000000000	
08	0000000000000000	
09	王舜熙(即王景聰之繼承人)	
10	0000000000000000	
11	0000000000000000	
12	王舜觀(即王景聰之繼承人)	
13	0000000000000000	
14	0000000000000000	
15	蔡清海	
16	0000000000000000	
17	蔡清福	應受送達處所不明
18	0000000000000000	
19	蔡龍雄	
20	0000000000000000	
21	蔡清淵	
22	0000000000000000	
23	蔡清源	
24	0000000000000000	
25	蔡美鳳	
26	0000000000000000	
27	劉鎧瑜	
28	0000000000000000	
29	白玉華	
30	0000000000000000	
31	白德華	

01 0000000000000000

02 商富實業股份有限公司

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 法定代理人 陳志欣

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 被 告 白 昀

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 張顥騰

14 0000000000000000

15 蔡文欽

16 0000000000000000

17 王順平

18 0000000000000000

19 王儒新

20 0000000000000000

21 王為龍

22 0000000000000000

23 王煌澤

24 0000000000000000

25 白榮利

26 0000000000000000

27 王清祥

28 0000000000000000

29 王品學

30 0000000000000000

31 王國旭

01 0000000000000000
02 王智賢
03 0000000000000000
04 0000000000000000
05 黃榮鋒
06 0000000000000000
07 王清彥
08 0000000000000000
09 陳泰中
10 0000000000000000
11 吳俊欣
12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 0000000000000000
15 0000000000000000
16 謝昭輝
17 0000000000000000
18 許均裕
19 0000000000000000
20 陳美碧
21 0000000000000000
22 王舜樸
23 0000000000000000
24 0000000000000000
25 李建毅
26 0000000000000000
27 郭肇隆
28 0000000000000000

29 郭肇嘉 應受送達處所不明

01 賴碧霞

02 0000000000000000

03 王景懋

04 0000000000000000

05 吳美蓉

06 0000000000000000

07 鄭東仁

08 0000000000000000

09 王心嫩

10 0000000000000000

11 王心怡

12 0000000000000000

13 蕭章傑

14 0000000000000000

15 受告知人 吳文中

16 0000000000000000

17 江國正 應受送達處所不明

18 余德輝

19 0000000000000000

20 華泰商業銀行股份有限公司

21 0000000000000000

22 法定代理人 賴昭銑

23 參 加 人 中央投資股份有限公司

24 0000000000000000

25 法定代理人 陳樹

26 訴訟代理人 黃駿仁

27 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年3月6日言
28 詞辯論終結，判決如下：

29 主 文

01 一、被告游招琴、王舜謙、王舜熙、王舜觀應就被繼承人王景聰
02 所有座落臺中市○○區○○段000地號土地所有權應有部分
03 1/96，辦理繼承登記。

04 二、原告林秋娟與被告蕭章傑、蔡清海、蔡清福、蔡龍雄、蔡清
05 淵、蔡清源、蔡美鳳、劉鎧瑜、白玉華、白德華、葉卓殷、
06 葉絢博、葉絢喜、周素珍、葉威廷、葉威志、葉昌殷、葉宗
07 殷、洪葉育芳、葉欽惠、葉育芬、商富實業股份有限公司、
08 白昀、張顥騰、蔡文欽共有座落臺中市○○區○○段000地
09 號土地，應予變價分割，所得價金依附表一所示應有部分比
10 例分配於各共有人。

11 三、原告林秋娟與被告蕭章傑、蔡清海、蔡清福、蔡龍雄、蔡清
12 淵、蔡清源、蔡美鳳、王順平、王儒新、王為龍、王煌澤、
13 白榮利、王清祥、王品學、王國旭、王智賢、黃榮鋒、王清
14 彥、陳泰中、劉鎧瑜、吳俊欣、謝昭輝、白玉華、白德華、
15 許均裕、商富實業股份有限公司、陳美碧、王舜樸、李建
16 毅、郭肇隆、郭肇嘉、白昀、賴碧霞、游招琴、王舜謙、王
17 舜熙、王舜觀、王景懋、張顥騰、吳美蓉、鄭東仁、王心
18 嫻、王心怡、蔡文欽共有座落臺中市○○區○○段000地號
19 土地，應予變價分割，所得價金依附表二所示應有部分比例
20 分配於各共有人。

21 四、訴訟費用由兩造依附表一、二之應有部分比例負擔。

22 事實及理由

23 一、本件被告除蔡清海、劉鎧瑜、白榮利及參加人中央投資股份
24 有限公司外，其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到
25 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
26 請，由其一造辯論而為判決。

27 二、系爭台中市○○區○○段000地號土地之被告白玉華、白德
28 華、商富實業股份有限公司、白昀、張顥騰雖已將其持分出
29 售予原告林秋娟；及系爭台中市○○區○○段000地號土地
30 之被告王順平、王儒新、王為龍、王煌澤、王清祥、王品
31 學、王國旭、王智賢、黃榮鋒、王清彥、白玉華、白德華、

01 許均裕、商富實業股份有限公司、陳美碧、王舜樸、白昀、
02 張顥騰、吳美蓉、鄭東仁、王心嫻、王心怡亦雖已將其持分
03 出售予原告林秋娟，並均辦理土地所有權移轉登記完畢，惟
04 基於當事人恆定原則，上述被告並非當然失去當事人資格，
05 且原告業陳明不聲請承當訴訟（見本院卷第385頁），故均仍
06 列渠等為當事人。

07 三、原告主張：

08 座落台中市○○區○○段000地號土地(面積216平方公尺、
09 使用分區均編定為「住○區○0○○段000地號土地(面積178
10 平方公尺、使用分區均編定為「住宅區」)，分別為如附表
11 一、二所示之兩造共有，且依其使用目的無不能分割之情
12 事，且兩造間未訂有不分割之約定，復兩造就分割方法無法
13 達成協議，原物分配有困難，故請求變賣系爭土地，以價金
14 分配於各共有人。又系爭851地號土地之原共有人王景聰
15 （土地所有權應有部分1/96）於本件起訴前死亡，應由其繼
16 承人即被告游招琴、王舜謙、王舜熙、王舜觀辦理繼承登
17 記。為此，提起本件訴訟請求分割共有物。並請求法院判
18 決：如主文所示。

19 四、被告蔡清海、劉鎧瑜、白榮利及參加人中央投資股份有限公
20 司表示不同意採變價分割；被告蔡清海並表示希望出售自己
21 的持分；被告劉鎧瑜、白榮利表示，希望採用白榮利提出之
22 分割方案採原物分割；參加人中央投資股份有限公司表示希
23 望採原物分割。其餘被告未於言詞辯論期日到場，惟被告蕭
24 章傑具狀表示同意系爭二筆土地均採變價分割（見本院卷第
25 317-319頁）、被告王舜謙到庭表示願採變價分割（見本院卷
26 第528頁）；其餘被告未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳
27 述。

28 五、得心證之理由：

29 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
30 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在
31 此限。民法第823條第1項定有明文。又共有物之分割，依共

有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求而為裁判分割。此觀民法第824條第1項、第2項之規定即明。

(二)經查，座落台中市○○區○○段000地號土地(面積216平方公尺、使用分區均編定為「住宅區」)，登記為原告林秋娟及被告蕭章傑、蔡清海、蔡清福、蔡龍雄、蔡清淵、蔡清源、蔡美鳳、劉鎧瑜、白玉華、白德華、葉卓殷、葉絢博、葉絢喜、周素珍、葉威廷、葉威志、葉昌殷、葉宗殷、洪葉育芳、葉欽惠、葉育芬、商富實業股份有限公司、白昀、張顥騰、蔡文欽共有，有土地登記謄本、地籍圖謄本、土地使用分區證明書附卷可證(見本院卷第57-71頁、第93頁、第95頁)。又原共有人葉何秋足於99年7月22日死亡，其全體繼承人葉卓殷、葉絢博、葉絢喜、周素珍、葉威廷、葉威志、葉昌殷、葉宗殷、洪葉育芳、葉欽惠、葉育芬等11人，已於112年1月17日就系爭850地號土地辦理繼承登記完畢(見本院卷第399頁以下)；原共有人葉東殷於102年3月8日死亡，其全體繼承人葉絢博、葉絢喜等2人，已於112年1月18日就系爭850地號土地辦理繼承登記完畢；原共有人葉富殷於111年8月6日死亡，其全體繼承人周素珍、葉威廷、葉威志等3人，已於112年1月18日就系爭850地號土地辦理繼承登記完畢，惟僅由葉威志一人單獨繼承(見本院卷第399頁以下)；另王鈺雯就被繼承人王景聰之遺產已辦理拋棄繼承，經本院111年度司繼字第4600號准予備查在案(見本院卷第435頁以下)。

(三)又查，台中市○○區○○段000地號土地(面積178平方公尺、使用分區均編定為「住宅區」)，登記為原告林秋娟及被告蕭章傑、蔡清海、蔡清福、蔡龍雄、蔡清淵、蔡清源、蔡美鳳、王順平、王儒新、王為龍、王煌澤、白榮利、王清祥、王品學、王國旭、王智賢、黃榮鋒、王清彥、陳泰中、劉鎧瑜、吳俊欣、謝昭輝、白玉華、白德華、許均裕、商富實業股份有限公司、陳美碧、王舜樸、李建毅、郭肇隆、郭

01 肇嘉、白昀、賴碧霞、游招琴、王舜謙、王舜熙、王舜觀、
02 王景懋、張顥騰、吳美蓉、鄭東仁、王心嫻、王心怡、蔡文
03 欽共有，有土地登記謄本、地籍圖謄本、土地使用分區證明
04 書附卷可證（見本院卷第73-91頁、第93頁、第97頁）。

05 （四）本件被告蔡清海、劉鎧瑜、白榮利表示不同意變價分割，又
06 其餘被告於言詞辯論期日均未到庭，顯見兩造確無法達成分
07 割系爭土地之協議，依前開規定，原告基於系爭土地共有人
08 之地位，訴請裁判分割系爭土地，自屬有據。

09 （五）按裁判分割共有物，法院得因任何共有人之請求，命為下列
10 之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
11 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
12 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
13 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
14 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
15 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為
16 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一
17 部分仍維持共有。為民法第824條第1至4項所明定。又裁判
18 分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應
19 斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有
20 人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不
21 受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台
22 字第1797號民事裁判要旨參照）。經查：系爭二筆土地之面
23 積為216、178平方公尺，有如前述；然系爭土地之共有人眾
24 多（詳如附表一、二所示），如採原物分割則土地應分配成
25 坵塊，於系爭土地不大、且應有部分甚分散之情形下，採原
26 物分割之分割方法，分割後之面積、形狀不易使用，故非適
27 當。系爭土地如能避免細分，應能達成最有利之土地利用程
28 度，且衡諸將來以公開拍賣競價之方式變價分割，除可徹底
29 消滅共有狀態並避免原物分割之上開缺點外，由買家競相出
30 價，願以較行情為高之價格公開競價買受系爭土地以為整體
31 使用，若共有人有意買受系爭土地全部為整體利用，亦可兼

顧保障各共有人之優先承買權利並保持系爭土地之價值，當使每位共有人共同獲利、對系爭土地之共有人全體較為公平，亦對系爭土地整體之經濟效用及未來利用較為有利。

(六)雖被告蔡清海、劉鎰瑜、白榮利及參加人中央投資股份有限公司表示不同意採變價分割；被告蔡清海並表示希望出售自己的持分；被告劉鎰瑜、白榮利表示，希望採用白榮利提出之分割方案採原物分割。惟出售持分亦屬變價之一種，只是變價分割是透過由不特定人參與之拍賣程序，而出售可尋求特定人購買而已，本件尚無人表示願意向被告蔡清海購買其持分，自無可能採為分割方式；另被告白榮利雖曾提出分割方案(見本院卷第449頁)，惟該方案除標示自己欲取得之特定區塊外，對其餘共有人應如何取得、獲分配，全無任何考量，當不具備可評估性或可實踐性，無法作為可供審酌之分割方案，本院自難為其有利之認定。

(七)本院綜核系爭土地之現況、性質及分割後之經濟效益、未來之利用及各共有人之公平、意願等情，認為就系爭土地應採變價分割之分割方法，所得價金並按系爭土地共有人之應有部分比例分配，應屬公平、妥適之分割方法，爰判決如主文第二、三項所示。本件應採取之分割方法已臻明確，至兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核已與本件分割方法採取之考量無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

(八)按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物。惟於分割共有物訴訟中，請求繼承人辦理繼承登記，並合併對其等及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違(最高法院69年度台上字第1012號裁判意旨參照)。經查，系爭851地號土地之原共有人王景聰(土地所有權應有部分1/96)於本件起訴前死亡(於111年9月16日死亡，見本院卷第151頁戶籍謄本)，其繼承人即被告游招琴、王舜謙、王舜熙、王舜觀迄今仍未就被

繼承人王景聰所遺系爭土地之應有部分辦理繼承登記，此有土地登記謄本為證（見本院卷第425頁），揆諸上開說明，原告請求判決如主文第一項所示，亦無不合。

六、因共有物分割事件涉訟，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。查分割共有物之訴，屬必要共同訴訟，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，是以本院認由敗訴之被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，系爭二筆土地之分割，均應由受分配價金之兩造，各按其應有部分之比例分擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第四項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 3 月 20 日

臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

法 官 吳俊瑩

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（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 113 年 3 月 20 日

書記官 柳寶倫

附表一：

台中市○○區○○段000地號土地共有人持分明細表：

編號	共有人姓名	持 分	備 註
01	林 秋 娟	3/1280	
02	蕭 章 傑	3/1280	
03	蔡 清 海	27/46080	

04	蔡 清 福	135/184320	
05	蔡 龍 雄	27/46080	
06	蔡 清 淵	135/184320	
07	蔡 清 源	135/184320	
08	蔡 美 鳳	135/184320	
09	劉 鎧 瑜	27/5760	
10	白 玉 華	626/8960	
11	白 德 華	313/8960	
12	葉 卓 殷	公同共有 9/5760	即葉何秋足之全體繼承人 ，於112年1月17日辦理繼承登記完畢。
13	葉 昌 殷		
14	葉 宗 殷		
15	洪葉育芳		
16	葉 欽 惠		
17	葉 育 芬		
18	葉 威 志		
19	周 素 珍		
20	葉 威 廷		
21	葉 絢 博		
22	葉 絢 喜		
23	葉 卓 殷	9/5760	
24	葉 絢 博	9/11520	即葉東殷之全體繼承人，於112年1月18日辦理繼承登記完畢。
25	葉 絢 喜	9/11520	
26	葉 威 志	9/5760	即葉富殷之繼承人，於112年1月18日辦理繼承登記完畢。

(續上頁)

01

27	葉 昌 殷	9/5760	
28	葉 宗 殷	9/5760	
29	洪葉育芳	9/5760	
30	葉 欽 惠	9/5760	
31	葉 育 芬	9/5760	
32	商富實業股份 有限公司	931/1280	
33	白 昀	313/8960	
34	張 顥 騰	939/8960	
35	蔡 文 欽	27/46080	
合 計		1/1	

02

註：

03

編號10白玉華、編號11白德華、編號32商富實業股份有限公司、

04

編號33白昀、編號34張顥騰等人之持分均已出售編號01林秋娟

05

附表二：

06

台中市○○區○○段000地號土地共有人持分明細表：

07

編 號	共有人姓名	持 分	備 註
01	林 秋 娟	3/1280	
02	蕭 章 傑	3/1280	
03	蔡 清 海	27/46080	
04	蔡 清 福	135/184320	
05	蔡 龍 雄	27/46080	
06	蔡 清 淵	135/184320	
07	蔡 清 源	135/184320	

08	蔡 美 鳳	135/184320	
09	王 順 平	1/144	
10	王 儒 新	1/288	
11	王 為 龍	1/288	
12	王 煌 澤	1/72	
13	白 榮 利	19400/46080	
14	王 清 祥	1/216	
15	王 品 學	1/288	
16	王 國 旭	1/288	
17	王 智 賢	1/144	
18	黃 榮 鋒	1/144	
19	王 清 彥	1/48	
20	陳 泰 中	3645/576000	
21	劉 鎧 瑜	27/5760	
22	吳 俊 欣	1620/576000	
23	謝 昭 輝	189/134400	
24	白 玉 華	1558/26880	
25	白 德 華	779/26880	
26	許 均 裕	1/144	
27	商富實業股份 有限公司	8356/46080	
28	陳 美 碧	1/432	
29	王 舜 樸	1/432	
30	李 建 毅	9/12800	
31	郭 肇 隆	18/12800	
32	郭 肇 嘉	18/12800	

01

33	白 昀	779/26880	
34	賴 碧 霞	1/48	
35	王 景 聰	1/96	於 111 年 9 月 16 日 死 亡，游招琴、王舜 謙、王舜熙、王舜觀 等4人為其繼承人。
36	王 景 懋	1/96	
37	張 顥 騰	2337/26880	
38	吳 美 蓉	1/216	
39	鄭 東 仁	1/72	
40	王 心 嫻	1/96	
41	王 心 怡	1/96	
42	蔡 文 欽	27/46080	
合 計		1/1	

02

註：

03

編號09王順平、編號10王儒新、編號11王為龍、編號12王煌澤、

04

編號14王清祥、編號15 王品學、編號16王國旭、編號17王智

05

賢、編號18 黃榮鋒、編號19王清彥、編號24白玉華、編號25白

06

德華、編號26許均裕、編號27商富實業股份有限公司、編號28

07

陳美碧、編號29王舜 樸、編號33白昀、編號37張顥騰、編號38

08

吳美蓉、編號39鄭東仁、編號40王心嫻、編號41王心怡等人之持

09

分均已出售編號01林秋娟