

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

113年度沙簡字第277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 李璇隆

被 告 林奇顯

上 一 人

訴訟代理人 林明東

被 告 林承鎰

林金本

0000000000000000

林金弘

林綉連

0000000000000000

0000000000000000

林呂綉鳶

林朝加

鄭銘倉

林洪碧霞

林銘華

林建緯

施勇全

林麗雲

林恩惠

0000000000000000

0000000000000000

被 告 蘇啓龍

蘇秀豐

上 一 人

訴訟代理人 李國豪律師

複代理人 林苡茹律師

被 告 傅鈺婷

上 一 人

01 訴訟代理人 林佩玟  
02 被 告 林郁文  
03 陳淑汝  
04 蔡蕭碧珍  
05 林秋銘  
06 林朝堂  
07 張哲豪  
08 康文秀  
09 張劉秀枝  
10 康民杰  
11 0000000000000000  
12 柯明雄  
13 立東開發有限公司  
14 0000000000000000  
15 法定代理人 廖家宜  
16 上 一 人  
17 訴訟代理人 洪主民律師  
18 複代理人 林子芃  
19 被 告 林永祥  
20 林仕明  
21 0000000000000000  
22 林文山  
23 施勇交  
24 施基鴻  
25 上列施勇交、施基鴻共同  
26 訴訟代理人 施勇全  
27 被 告 呂淳華  
28 0000000000000000  
29 0000000000000000  
30 簡正喜  
31 賴明義

01 林翁秀滿  
02 林仲慶  
03 林秋源  
04 林仁貴  
05 林武雄  
06 前列林奇顯、林承鎰、林朝加、鄭銘倉、林洪碧霞、林銘華、林  
07 建緯、林麗雲、蘇啓龍、林郁文、陳淑汝、蔡蕭碧珍、林秋銘、  
08 呂淳華、林秋源、林武雄共同  
09 訴訟代理人 呂世駿律師  
10 複代理人 王寶明律師  
11 羅婉秦律師  
12 被 告 林義芳  
13 財政部國有財產署  
14 0000000000000000  
15 法定代理人 曾國基  
16 上 一 人  
17 訴訟代理人 趙子賢  
18 複代理人 黃嘉明  
19 李俊銘  
20 被 告 林羅錦治  
21 上 一 人  
22 訴訟代理人 林嘉茂  
23 被 告 吳軍德  
24 0000000000000000  
25 劉潘美玉  
26 0000000000000000  
27 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年12月24日言詞  
28 辯論終結，判決如下：  
29 主 文  
30 一、兩造共有坐落臺中市○里區○○段000地號土地分割為如附  
31 圖所示，即編號甲部分（面積93.65平方公尺）分歸被告蘇

01 啓龍取得；編號乙部分（面積185.08平方公尺）分歸被告林  
02 朝加、林郁文、陳淑汝維持分別共有，應有部分如附表二所  
03 示；編號丙部分（面積280.74平方公尺）分歸被告林奇顯、  
04 鄭銘倉、林麗雲（被繼承人張秋貴）維持分別共有，應有部  
05 分如附表二所示；編號丁部分（面積92.98平方公尺）分歸  
06 被告林建緯取得；編號戊部分（面積222.48平方公尺）分歸  
07 被告蘇秀豐取得；編號己部分（面積47.80平方公尺）分  
08 歸被告林羅錦治、林仲慶維持分別共有，應有部分如附表二  
09 所示；編號庚部分（面積805.26平方公尺）分歸被告立東開  
10 發有限公司維持分別共有，應有部分如附表二所示；編號辛  
11 部分（面積16.70平方公尺）分歸被告蔡蕭碧珍取得；編號  
12 壬部分（面積271.95平方公尺）分歸被告林洪碧霞、林銘  
13 華、傅鈺婷維持分別共有，應有部分如附表二所示；編號癸  
14 部分（面積330.65平方公尺）分歸被告林承鎡、林金本、林  
15 金弘、林綉連、林呂綉鶯、施勇全、施勇交、林恩惠、林秋  
16 銘、林朝堂、施基鴻、呂淳華維持分別共有，應有部分如附  
17 表二所示。

18 二、如附表三所示之「應給付人」應分別補償「受補償人」如附  
19 表三所示之金額。

20 三、訴訟費用由兩造按附表一應有部分欄所示比例負擔。

#### 21 事實及理由

22 一、本件除被告蘇秀豐、林奇顯、林承鎡、林朝加、鄭銘倉、林  
23 洪碧霞、林銘華、林建緯、林麗雲、蘇啓龍、林郁文、陳淑  
24 汝、蔡蕭碧珍、林秋銘、林秋源、林武雄、財政部國有財產  
25 署外，其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無  
26 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其  
27 一造辯論而為判決。

28 二、原告主張：兩造共有坐落臺中市○里區○○段000地號土地  
29 （下稱系爭土地），並無不予分割之約定，亦無因物之使用  
30 目的不能分割之情形，復兩造就分割方法無法達成協議，原  
31 物分配有困難，故請求變賣系爭土地，以價金分配於各共有

01 人。為此，提起本件訴訟請求分割共有物。並請求法院判  
02 決：（一）兩造共有坐落於臺中市○里區○○段000地號土  
03 地分割。（二）訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例  
04 負擔。

05 三、被告意見：

06 （一）被告吳軍德：願受金錢補償。

07 （二）被告蘇秀豐、林奇顯、林承鉉、林朝加、鄭銘倉、林洪碧  
08 霞、林銘華、林建緯、林麗雲、蘇啓龍、林郁文、陳淑  
09 汝、蔡蕭碧珍、林秋銘、呂淳華、林秋源、林武雄：同意  
10 依鑑定報告方案分割。

11 （三）財政部國有財產署：對於分割無意見。

12 （四）被告林恩惠：主張原物分割，並分得無地上物之空地，每  
13 筆土地皆須臨路且地主單一，訴訟費用由原告支出。

14 （五）其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何  
15 聲明或陳述。

16 四、得心證之理由：

17 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
18 物；但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
19 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，原告  
20 主張系爭土地為兩造共有，應有部分各如附表一所示，且  
21 兩造就系爭土地未定有不分割之契約，亦無不能分割之限  
22 制，惟無法以協議達成分割方法等情，未據被告爭執，並  
23 有系爭土地登記謄本、地籍圖可稽，堪信為真實。是依上  
24 開規定，原告請求分割系爭土地，應屬有據。

25 （二）次按「分割之方法不能協定決定，或於協定決定後因消滅  
26 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
27 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各  
28 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分  
29 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，  
30 以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有  
31 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配

01 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配  
02 者，得以金錢補償之」，民法第824條第2、3項定有明  
03 文。經查：系爭土地面積2347.29平方公尺，部分共有人  
04 於土地上建有地上物，亦有部分共有人並未使用土地，考  
05 量系爭土地現況難謂已由全體共有人妥善使用、創造對全  
06 體共有人最大利益，而系爭土地面積有限，共有人數眾  
07 多，若仍維持共有或以原物分配給每位共有人，難期充分  
08 利用，亦無利於土地價值之長遠發展。如由附表二所示之  
09 分割方式，由附表二所示之共有人取得系爭土地，可兼顧  
10 土地使用現況，並降低土地持有人數之複雜性，而受分配  
11 土地之共有人，另再補償其他共有人，不僅符合民法第82  
12 4條第2項以原物分割為原則之規定，且將使系爭土地共有  
13 情形簡化，將有效促進系爭土地未來之使用收益。從而，  
14 本院考量系爭土地之經濟價值、使用現況、共有情形及各  
15 共有人之利益，認本件依附表二及附圖所示之分割方案，  
16 將系爭土地以原物依附圖所示分配之方式分歸附表二所示  
17 之共有人所有，再按共有人之應有部分由受土地分配之共  
18 有人以金錢補償其他被告。

19 (三)再查，依治緯不動產估價師事務所估價報告書，經估價師  
20 實地調查，查訪當地鄰近地價，以比較法與土地開發分析  
21 法，對諸多影響系爭土地價值估算之因素納入考量，認共  
22 有人間應相互補償之金額應如附表三所示；本院認該鑑定  
23 報告係由領有不動產估價師證書之鑑定人進行專業評估，  
24 復已對各項影響系爭土地價格之因素充分比較、判斷與論  
25 述，故認該補償費鑑定結論應屬可採，爰判決如主文第二  
26 項。

27 五、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  
28 平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事  
29 訴訟法第80條之1定有明文。分割共有物事件本質上並無訟  
30 爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均  
31 無不可，且兩造均因本件裁判分割而互蒙其利，由敗訴當事

01 人負擔訴訟費用顯失公平，故依上開規定，本院認裁判分割  
02 共有物訴訟，於法院准予分割時，應由兩造分別依系爭土地  
03 應有部分比例分擔訴訟費用較符合公平原則，是訴訟費用應  
04 由兩造各按如附表一所示應有部分欄比例負擔，方屬事理之  
05 平，爰判決如主文第三項所示。

06 六、本件訴訟依其性質，不適合為假執行之宣告，故不為假執行  
07 之宣告，附此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

10 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

11 法 官 劉國賓

12 以上為正本，係照原本作成。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明  
14 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上  
15 訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

17 書記官

18 附表一：

19 臺中市○里區○○段000地號土地（面積2,347.29平方公尺）

20 註：依據113年4月24日10時07分列印之土地登記第一類謄本

21

被告 編號	登記 次序 (註)	原共有人	應有部分	現共有人	備註
33	92	蘇啓龍	132/3600		
17	56	林朝加	896/25200		
37	97	林郁文	448/25200		
38	98	陳淑汝	448/25200		
3	15	林奇顯	903/36000		
18	57	鄭銘倉	902/36000		
59	128	張秋貴	1805/36000	林麗雲	原共有人張秋貴

					於訴訟進行之中12年5月16日死亡，其繼承人於12年8月9日以分割繼承為原因，將其應有部分移轉登記予林麗雲，並由林麗雲承受訴訟。
22	70	林建緯	123/3600		
34	93	蘇秀豐	304/3600		
24	76	林羅錦治	3/160		
45	109	林仲慶	3/160		
60	129	立東開發有限公司(信託委託人：張哲豪，應有部分120/3600)		蔡南宏(應有部分12450/360000)	原共有人立東開發有限公司於訴訟進行之中112年10月25日以買賣為原因，將其應有部分分別移轉登記予訴外人蔡南宏、李維寧、張貴明、李麗玉、嚴文志、嚴啟元、嚴立婷、張家揚。
61	130	立東開發有限公司(信託委託人：康文秀，應有部分120/3600)		李維寧(應有部分8300/360000)	
62	131	立東開發有限公司(信託委託人：張劉秀枝，應有部分60/3600)		張貴明(應有部分24070/360000)	
63	132	立東開發有限公司(信託委託人：康民杰，應有部分60/3600)		李麗玉(應有部分7470/360000)	
64	133	立東開發有限公司(信託委託人：柯明雄，應有部分120/3600)		嚴文志(應有部分7470/360000)	
65	134	立東開發有限公司(信託委託人：林永祥，應有部分5/3600)		嚴啟元(應有部分7470/360000)	

66	135	部分105/3600) 立東開發有限公司(信託 委託人：林仕明，應有		嚴立婷(應 有部分 747 0/360000)	
67	136	部分120/3600) 立東開發有限公司(信託 委託人：林文山，應有 部分1/30)		張家揚(應 有部分 830 0/360000)	
39	100	蔡蕭碧珍	15/3600		
20	64	林洪碧霞	40/3600		
21	65	林銘華	565/10800		
35	95	傅鈺婷	7/270		
7	30	林承鉉	10/3600		
8	31	林金本	15/3600		
9	32	林金弘	15/3600		
10	33	林綉連	15/3600		
11	34	林呂綉鶯	15/3600		
25	77	施勇全	60/3600		
27	79	施勇交	60/3600		
28	80	林恩惠	75/3600		
47	111	林秋銘	75/7200		
48	112	林朝堂	75/7200		
55	126	施基鴻	60/3600		
58	127	呂淳華	85/3600		
1	13	林仁貲	28/3600		
4	19	林武雄	756/36000		
5	25	林義芳	15/3600		
19	63	中華民國 管理者：財 政部國有財 產署	180/3600		

(續上頁)

01

29	81	吳軍德	60/3600		
32	91	劉潘美玉	80/3600		
40	101	簡正喜	76/3600		
43	105	賴明義	16/3600		
44	106	林翁秀滿	16/1080		
46	110	林秋源	434/36000		
	114	李琰隆	10/3600		本件原告