

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度沙簡字第109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

原 告 楊采頤

訴訟代理人 許博堯律師

複代理人 林蕙姿

被 告 臺中市政府建設局

法定代理人 陳大田

訴訟代理人 姚錫忠

被 告 亞灣開發有限公司

法定代理人 陳佩玉

被 告 高金標

陳星州

陳泰宏

林世醫

陳志維

陳澄煌

陳澄富

上一人

訴訟代理人 陳明倫

被 告 陳清欽

陳清彬

陳清芳

01 陳綉盆
02 0000000000000000
03 陳秋菊
04 陳韋嘉
05 上二人共同
06 訴訟代理人 許保同
07 被 告 陳明卿
08 陳明仕
09 陳明祐
10 林陳嬌霞
11 0000000000000000
12 陳威仁
13 陳幸宜
14 陳幸君
15 林文理（即陳蜜之承受訴訟人）
16 0000000000000000
17 林靜宜（即陳蜜之承受訴訟人）
18 0000000000000000
19 0000000000000000
20 林振盟（即陳蜜之承受訴訟人）
21 0000000000000000
22 林幸蓉（即陳蜜之承受訴訟人）
23 0000000000000000
24 0000000000000000
25 上列十七
26 人共同訴
27 訟代理人 許舒凱律師

28 受告知人 凱基商業銀行股份有限公司
29 0000000000000000
30 0000000000000000

01 法定代理人 龐德明

02 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年4月9日言詞辯
03 論終結，判決如下：

04 主 文

05 一、被告林文理、林靜宜、林振盟、林幸蓉應就被繼承人陳蜜所
06 遺之坐落臺中市○○區○○段0000地號土地所有權應有部分
07 5400分之217辦理繼承登記。

08 二、兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地，應予變價
09 分割，所得價金由兩造分別按附表一「應有部分欄」所示之
10 比例分配。

11 三、兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地，應予變價
12 分割，所得價金由兩造分別按附表二「應有部分欄」所示之
13 比例分配。

14 四、訴訟費用10分之3依附表編號一所示共有人按其應有部分比
15 例負擔；10分之7依附表編號二所示共有人按其應有部分比
16 例負擔。

17 事實及理由

18 一、本件除訴訟代理人姚錫忠、許保同、許舒凱律師所代理之被
19 告外，其餘被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，
20 核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，
21 由其一造辯論而為判決。

22 二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
23 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
24 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
25 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦
26 得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明
27 文。經查：原被告陳蜜於起訴「後」之113年12月18日死
28 亡，其繼承人為林文理、林靜宜、林振盟、林幸蓉，經聲明
29 承受訴訟，合於前開規定，應予准許。

30 三、原告主張略以：

31 (一)坐落台中市○○區○○段0000地號土地，登記為原告楊采頤

01 及被告高金標、台中市政府建設局、陳星州、陳泰宏、亞灣
02 開發有限公司、林世醫等7人共有；使用分區編定為「道路
03 用地」。

04 (二)坐落同段1045地號土地登記為原告楊采頤及被告陳志維、陳
05 澄煌、陳澄富、陳清欽、陳清彬、陳清芳、陳蜜、陳綉盆、
06 陳秋菊、陳韋嘉、陳明卿、陳明仕、陳明祐、高金標、林陳
07 嬌霞、亞灣開發有限公司、陳威仁、陳幸宜、陳幸君、林世
08 醫等21人共有；使用分區則編定為「第四種住宅區」。

09 (三)因上述系爭二筆土地均狹小不利各共有人利用，且共有人數
10 眾多，如以原物分割必面積過於狹小，將來無法利用，故為
11 增加土地利用最大化，爰提起本件分割共有物訴訟，並請求
12 為變價分割。並聲明為如主文第一、二、三項所示。

13 四、被告意見：

14 (一)被告陳志維：希望仍維持共有，除系爭土地外，附近其他共
15 有土地可一併協商。

16 (二)許舒凱律師所代理之被告：配合以部分共有人繼續維持分別
17 共有之方式，進行原物分割。

18 (三)姚錫忠、許保同所代理之被告：對分割方案無意見。

19 (四)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
20 陳述。

21 五、得心證之理由：

22 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
23 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
24 此限。民法第823條第1項定有明文。又共有物之分割，依共
25 有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定者，法院得
26 因任何共有人之請求而為裁判分割。此觀民法第824條第1
27 項、第2項之規定即明。經查，兩造分別為系爭二筆土地之
28 共有人（兩造就系爭土地之應有部分，如附表一、二所
29 示），且系爭二筆土地之面積分別為62.2平方公尺、2533.0
30 5平方公尺，此有系爭土地之土地登記謄本在卷可按；使用
31 分區編定分別為「道路用地」、「第四種住宅區」，有台中

01 市龍井區都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書
02 可附卷資參照；又系爭1044地號土地地形細長、系爭1045地
03 號土地地形略呈不規則之五邊形，亦有地籍圖謄本在卷可
04 按。

05 (二)再查，兩造就系爭土地並無不分割之約定，亦無使用目的不
06 能分割等情。衡諸系爭土地之土地共有人人數眾多，除部分
07 被告未曾到庭表示意見外，到場被告對於本件土地應否分
08 割，意見不同，堪認兩造無法達成系爭土地之協議，且系爭
09 土地並無依法不能分割或因物之使用目的不能分割或契約訂
10 有不分割期限之情事，依前開規定，原告基於系爭土地共有
11 人之地位，訴請裁判分割系爭土地，自屬有據。

12 (三)又按，分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應
13 斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有
14 人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方
15 法之拘束（最高法院88年度台上字第600號、92年度台上字
16 第782號判決意旨可參）。次按土地屬供公眾通行之路面，
17 無論其為具公用地役關係之既成道路，或供特定多數人通行
18 之私設道路，於分割後不妨害既成道路或私設道路供通行目
19 的使用之前提下，現行法規並未限制其不得為權利分割（最
20 高法院110年度台上字第1272號裁定意旨可參）。從而，系
21 爭1044地號土地使用分區編定雖為「道路用地」，至多僅負
22 有提供系爭土地供公眾通行之負擔。而系爭土地無論採取何
23 種分割方式，因而造成所有權變動，仍無可解免上開負擔，
24 是依上開說明，並無因物之使用目的不能分割之情事，本院
25 仍應予分割。

26 (四)按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，
27 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
28 記以前，固不得分割共有物。惟於分割共有物訴訟中，請求
29 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
30 有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，與民法第759條及強
31 制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年度台上字

01 第1012號裁判意旨參照)。經查，原共有人陳蜜已於113年1
02 2月18日死亡，其繼承人係被告林文理、林靜宜、林振盟、
03 林幸蓉，此有戶籍謄本、繼承系統表可憑(本院卷第457-46
04 5頁)，且繼承人迄今仍未各自就被繼承人陳蜜所遺系爭土地
05 應有部分辦理繼承登記；揆諸上開說明，原告請求原共有人
06 陳蜜之繼承人即被告林文理、林靜宜、林振盟、林幸蓉，就
07 原共有人陳蜜所遺系爭土地應有部分辦理繼承登記，即無不
08 合，爰判決如主文第一項所示。

09 (五)共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分
10 之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適
11 用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當
12 者，仍分別分割之，此民法第824條第6項定有明文。經查，
13 系爭二筆土地之共有人僅部分相同，復未有各該不動產均具
14 應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同
15 意；從而，本件系爭二筆土地之狀態與合併分割之要件未
16 合，無法為合併分割，先予敘明。

17 (六)裁判分割共有物，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
18 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之
19 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
20 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
21 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
22 於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或
23 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分
24 配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部
25 分仍維持共有。為民法第824條第1至4項所明定。又裁判分
26 割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌
27 當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之
28 利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當
29 事人聲明、主張或分管約定之拘束(最高法院93年度台上字
30 第1797號民事裁判要旨參照)。經查：

31 1、系爭1044地號土地地形細長、面積為62.2平方公尺，為共有

01 人有7人，該土地之共有人人數眾多，若採原物分割，依各
02 共有人應有部分細分結果，分配地形破碎、難期方正，徒增
03 彼此法律關係之複雜性，不僅難以為有效之經濟使用，更將
04 使土地整體價值驟減，嚴重影響各共有人之權益，明顯不利
05 於共有人。

06 2、系爭1045地號土地地形略呈不規則之五邊形，面積雖為253
07 3.05平方公尺，但原共有人達21人，若採原物分割，依各共
08 有人應有部分細分結果，分配地形亦難期方正、難以避免產
09 生袋地，徒增彼此法律關係之複雜性，不僅難以發揮有效之
10 經濟使用，更將使土地整體價值驟減，嚴重影響各共有人之
11 權益，明顯不利於共有人。雖有被告表達意願，希望配合以
12 部分共有人繼續維持分別共有之方式，進行原物分割；但繼
13 續維持分別共有未能達克盡分割之目的，故原則上應由願意
14 繼續維持分別共有之共有人提出同意書，既無法提出同意
15 書，該方案尚難採取。

16 3、承上，系爭二筆土地倘分別採變價分割方法，衡諸將來以公
17 開拍賣競價之方式變價分割，除可澈底消滅共有狀態並避免
18 原物分割之上開缺點外，由買家競相出價，願以較行情為高
19 之價格公開競價買受系爭土地以為整體使用，若共有人有意
20 買受系爭二筆土地，亦可兼顧保障各共有人之優先承買權利
21 並保持系爭土地之價值，當使每位共有人共同獲利、對系爭
22 二筆土地之共有人全體較為公平，亦對系爭二筆土地整體之
23 經濟效用及未來利用較為有利。本院綜核系爭二筆土地之現
24 況、性質及分割後之經濟效益、未來之利用及各共有人之公
25 平、意願等情，認為就系爭土地均應各採變價分割之分割方
26 法，所得價金並按系爭二筆土地共有人之應有部分比例分
27 配，應屬公平、妥適之分割方法；爰將系爭二筆土地之分割
28 方法，分別判決如主文第二、三項所示。

29 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
30 平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事
31 訴訟法第80條之1定有明文。查分割共有物之訴，屬必要共

01 同訴訟，原、被告之間本可互換地位，本件原告起訴雖於法
02 有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，是以本院認
03 由敗訴之被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，應由受分配價
04 金之兩造，各按系爭二筆土地中各共有人應有部分之比例分
05 擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第四項所示。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與本判
07 決結果不生影響，自無逐一論述之必要，附此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

10 沙鹿簡易庭 法官 吳俊瑩

11 以上為正本係照原本作成。

12 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
13 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
14 審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

16 書記官 柳寶倫

17 附表一

18 台中市○○區○○段0000地號共有人持分明細表：

19

編 號	共有人姓名	應有部分
01	楊采頤	5/432
02	高金標	7/1728
03	台中市政府	8355/10800
04	陳星州	1/18
05	陳泰宏	7/576
06	亞灣開發有限 公司	13/720
07	林世醫	1/8
合計		1/1

01 附表二

02 台中市○○區○○段0000地號共有人持分明細表：

03

編號	共有人姓名	應有部分
01	楊采頤	5/432
02	陳志維	1/72
03	陳澄煌	3/216
04	陳澄富	3/216
05	陳清欽	91/1080
06	陳清彬	91/1080
07	陳清芳	91/1080
08	陳 蜜	217/5400
09	陳綉盆	217/5400
10	陳秋菊	217/5400
11	陳韋嘉	217/5400
12	陳明卿	7/144
13	陳明仕	7/144
14	陳明祐	7/144
15	高金標	7/1728
16	林陳嬌霞	217/5400
17	亞灣開發有限公司	11/108
18	陳威仁	共同共有 7/144
19	陳幸宜	
20	陳幸君	

(續上頁)

01

21	林世醫	111/576
合計		1/1