

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度沙簡字第194號

原告 澄品實業有限公司

法定代理人 劉玉玲

訴訟代理人 戴連宏律師

複代理人 許博堯律師

陳玲君律師

被告 林月圓

王品滄

王重傑

王重勝

王紹庭

王紹儒

紀素絹

王永政

被告 王登澄

訴訟代理人 林威伯律師

被告 王登憲

王登基

王登耀

王登攀

王登龍

王登滄

王登鍾

王澄材

黃王玉蘭

01		黃王玉雪
02		陳王玉蕉
03		王世村
04		王文堂
05		王永添
06		王吉榮
07		王濬智
08		王森平
09		王文正
10		王文弘
11		王英丞
12		王英吉
13	被	王煥棟
14	告	王錫麟
15		蔡雪蓮
16		陳束麗
17	被	
18	告	
19	兼	
20	上四人共同	
21	訴訟代理人	王滄陣
22	被	王國川
23	告	李妹
24		紀月桂
25		吳王淑碧
26		蔡江淋
27		
28		蔡崇吉
29		
30		蔡江毫
31		王阿暖
		王妙
		王翠娟

01		王小萍
02		王蔭
03		王翠娟
04		王永星
05		王翠燕
06		王秋美
07		王佩芬
08		王陳幼
09		王理智
10		王永隆
11		王永華
12	被 告	黃銘欽
13	訴訟代理人	黃惠宇
14	被 告	王婉馨
15		黃俊智
16		0000000000000000
17		陳麗霞
18	被 告	錦柏實業有限公司
19		0000000000000000
20	法定代理人	蔡宏青
21	被 告	王祝娟
22		王俊壹
23		王毓麒
24		0000000000000000
25		王毓麟
26		王湘茹
27		王石裕
28		王麗姿
29		王麗惠
30		蔡宏青
31		王鈞虹

01 被 告 王祝婷

02 0000000000000000

03 王嘉惠

04 王琇鍾

05 王瑀潔

06 王子哲

07 王秀沂

08 王俊程

09 王淑珍

10 王俊傑

11 王鈞洋

12 王裕銓

13 王純慧

14 王裕興

15 王信崇

16 王毓鍵

17 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年8月19日言詞辯
18 論終結，判決如下：

19 主 文

20 兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○○地號土地（面積885.67
21 平方公尺）應予變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分
22 欄」所示之比例分配。

23 訴訟費用由兩造按附表「應有部分欄」所示之比例負擔。

24 事實及理由

25 甲、程序方面：除被告王登澄、王石裕外，其餘被告經合法通
26 知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
27 條所列各款情形，依民事訴訟法第433條之3規定，本院依職
28 權由原告一造辯論而為判決。

29 乙、實體方面：

30 一、原告主張：兩造為坐落臺中市○○區○○段○○○○地號土地
31 （面積885.67平方公尺，下稱系爭土地）之共有人（兩造各

人之應有部分，即如附表「應有部分欄」所示)。系爭土地並無因物之使用目的而不能分割，且兩造並無不分割之約定，惟無法協議達成分割方法，原告自得訴請裁判分割系爭土地。又就分割方法，系爭土地為住宅區，屬可供建築使用之土地，惟系爭土地面積甚小，共有人數眾多，共有人均無分得土地之實益，自難採原物分割，故分割方法應採變價分割為適當。為此，原告依民法第823條、第824條之規定，本於系爭土地共有人之地位，訴請裁判分割系爭土地。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告方面：

(一)被告錦柏實業有限公司、蔡宏青、王登澄、王登基、王登耀、王文堂、王永添、王森平、王文正、王麗姿、王麗惠、王祝婷、王瑀潔、王秀沂、黃銘欽係以：對原告請求分割系爭土地及採變價分割之分割方法，均無意見。

(二)被告王煥棟、王錫麟、蔡雪蓮、陳束麗、王滄陣係以：同意分割土地，但不同意採變價分割之分割方法，原告持分比例很少，原告提起本件訴訟係屬權利濫用。

(三)被告王石裕係以：不同意分割系爭土地，被告王石裕目前持分的土地換算面積應該是有33坪多。

(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陳述。

三、法院之判斷：

(一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。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。經查，兩造為系爭土地（面積885.67平方公尺）之共有人（兩造就系爭土地之應有部分如附表「應有部分欄」所示），且兩造就系爭土地並無不分割之約定，亦無使用目的不能分割等情，有系爭土地之土地登記謄

01 本、地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明書可按，且衡
02 諸系爭土地之土地共有人人數眾多，除部分被告未曾到庭或
03 具狀對於本件分割方法表示意見外，並佐以部分被告前揭爭
04 執意見，堪認兩造就系爭土地無法達成分割協議，且系爭土
05 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有
06 不分割期限之情事，依前開規定，原告基於系爭土地共有人
07 之地位，訴請裁判分割系爭土地，核屬權利之正當行使，應
08 予准許。

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

23 1.系爭土地之共有人人數眾多，系爭土地之面積為885.67平方
24 公尺，有如前述；又系爭土地為住宅區，屬可供建築使用之
25 土地，而系爭土地西側臨斗潭路道路，系爭土地中之部分土
26 地現況有建物，其餘現況為鋪設柏油或水泥之空地等情，此
27 觀卷附系爭土地之土地登記謄本、地籍圖謄本、臺中市沙鹿
28 區都市計畫土地使用分區證明書及現況相片即明，並有本院
29 勘驗現場之勘驗筆錄（含現場相片）及囑託臺中市清水地政
30 事務所測繪之複丈日期113年6月5日、同年8月8日之土地複
31 丈成果圖在卷可按。於此情形，若採原物分割，依各共有人

01 應有部分細分結果，恐有畸零地產生，分配地形亦難期方
02 正，徒增彼此法律關係之複雜性，不僅難以為有效之經濟使
03 用，更將使土地整體價值驟減，嚴重影響各共有人之權益，
04 明顯不利於共有人。

05 2.承上，系爭土地倘採變價分割方法，衡諸將來以公開拍賣競
06 價之方式變價分割，除可澈底消滅共有狀態並避免原物分割
07 之上開缺點外，由買家競相出價，願以較行情為高之價格公
08 開競價買受系爭土地以為整體使用，若共有人有意買受系爭
09 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
10 利並保持系爭土地之價值，當使每位共有人共同獲利、對系
11 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
12 用及未來利用較為有利。本院綜核系爭土地之現況、性質及
13 分割後之經濟效益、未來之利用及各共有人之公平、意願等
14 情，認為就系爭土地均應各採變價分割之分割方法，所得價
15 金並按系爭土地共有人之應有部分比例分配，應屬公平、妥
16 適之分割方法，爰判決如主文第一項所示。

17 四、應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受
18 影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存
19 於抵押人或出質人所分得之部分。民法第824之1條第2項第3
20 款定有明文。查系爭土地之共有人即被告王滄陣、蔡雪蓮於
21 110年9月29日將其等應有部分（合計為1/15）設定抵押權登
22 記予訴外人王子建；被告王英吉於113年7月9日將其應有部
23 分（即4/720）設定抵押權登記予訴外人王俞婷乙節，此觀
24 卷附系爭土地之土地登記謄本即明。又本院於本件訴訟對抵
25 押權人王子建、王俞婷告知訴訟，惟王子建、王俞婷均未依
26 民事訴訟法第59條規定提出參加書狀表明參加訴訟，依前開
27 規定，王子建對被告王滄陣、蔡雪蓮之抵押權，應移存於系
28 爭土地分割後被告王滄陣、蔡雪蓮分得之部分；及王俞婷對
29 被告王英吉之抵押權，應移存於系爭土地分割後被告王英吉
30 分得之部分，併予敘明。

31 五、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，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二項所示。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 114 年 9 月 26 日
沙鹿簡易庭 法 官 何世全

以上正本係照原本作成。

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 114 年 9 月 30 日
書記官 李暘峰

附表：共有人及其應有部分明細表

- 1.系爭土地即：臺中市○○區○○段○○000地號土地（面積885.67平方公尺）
- 2.兩造編號即：列印日期民國114年5月19日系爭土地之土地登記謄本所載「（0001至0093）登記次序」。
- 3.被告姓名相同者，係指同一人。

兩造 (編號)	共有人	應有部分	備 註
原告 0062	澄品實業 有限公司	25/7200	即本件原告。
被告			
0001	紀素絹	9/144	

0002	王永政	199/3240	1.原共有之登記次序14應有部分11/360、登記次序162應有部分5/162，於112年2月9日合併後，應有部分合計199/3240。 2.前開應有部分，經本院民事執行處於113年8月1日以113年度司執源字第119154號函辦理查封登記。
0003	王登澄	275/7200	原應有部分為6/144，於113年6月4日將應有部分25/7200贈與被告王毓健，剩餘應有部分為275/7200。
0004	王登憲	1/120	
0005	王登基	1/120	
0006	王登耀	1/120	
0007	王登攀	3/720	
0008	王登龍	3/720	
0009	王登攀	1/240	
0010	王登龍	1/240	
0011	王登滄	1/192	
0012	王登鍾	6/576	
0013	王登滄	3/576	
0014	王煥棟	1/80	土地登記謄本誤繕為王「恢」棟
0015	王滄陣	1/80	
0088	王俊程	18/4608	即原共有人王晴久（已於112年10月1日死亡）之繼承人，已於114年1月2日辦理分割繼承登記完畢，原共有人王晴久之應有部分18/1152，由被告王俊程、王淑珍、王俊傑、王鈞洋分割繼承。
0089	王淑珍	18/4608	
0090	王俊傑	18/4608	
0091	王鈞洋	18/4608	
0016	王澄材	18/1152	

0092	王紹庭	共同共有18/1152	即原共有人王澄芳（已於110年12月28日死亡）之繼承人，已於14年1月15日辦理繼承登記完畢。
0093	王紹儒		
0017	黃王玉蘭	18/1152	
0018	黃王玉雪	18/1152	
0019	陳王玉蕉	18/1152	
0020	王世村	1/180	
0021	王文堂	1/180	
0022	王永添	4/720	
0023	王吉榮	2/720	
0024	王濬智	6/576	
0025	王森平	1/180	
0026	王錫麟	1/80	
0027	王文正	6/810	
0028	王文弘	6/810	
0073	王信崇	6/810	
0029	王英丞	4/720	
0030	王英吉	4/720	
0031	蔡雪蓮	13/240	
0032	陳束麗	1/80	
0033	王國川	1/12	
0034	李妹	1/1350	
0035	紀月桂	1/3240	
0036	吳王淑碧	1/540	

0037	王永添	1/3240	
0038	蔡江淋	1/9720	
0039	蔡崇吉	1/9720	
0040	蔡江毫	1/9720	
0041	王阿暖	1/3240	
0042	王妙	1/3240	
0043	王翠娟	1/3240	
0044	王小萍	1/3240	
0045	王英丞	1/1350	
0046	王英吉	1/1350	
0047	王蔭	1/1350	
0048	王翠娟	1/1350	
0049	王永星	1/3240	
0050	王翠燕	1/3240	
0051	王秋美	1/3240	
0052	王佩芬	1/3240	
0053	王陳幼	1/4410	
0054	王理智	1/4410	
0055	王永隆	1/4410	
0056	王永華	1/4410	
0057	黃銘欽	1/540	
0058	王婉馨	1/144	
0059	黃俊智	1/90	
0060	陳麗霞	6/144	
0061	錦柏實業 有限公司	18919/14112 0	
0063	王祝娟	2/2160	
0064	王俊壹	2/2160	
0065	王毓麒	1/1080	
0066	王毓麟	4/2160	

0067	王湘茹	1/1080	
0068	王石裕	24/432	
0069	王麗姿	24/432	
0070	王麗惠	24/432	
0071	蔡宏青	17/3780	原應有部分為2/540，再加上原共有人何幼美於112年3月22日以買賣原因將其應有部分1/1260移轉所有權登記予被告蔡宏青，應有部分變更為17/3780。
0072	王鈞虹	4/540	
0074	王祝婷	2/4320	即原共有人王文為（已於112年7月14日死亡）全體之繼承人，已於112年9月20日辦理分割繼承登記完畢，原共有人王文為之應有部分2/720，由左列之共有人分割繼承。
0075	王嘉惠	2/4320	
0076	王琇鍾	2/4320	
0077	王瑀潔	2/4320	
0078	王秀沂	2/4320	
0079	王子哲	2/4320	
0080	王裕銓	6/1152	即原共有人王澄輝（已於113年1月12日死亡）全體之繼承人，已於113年3月5日辦理分割繼承登記完畢，原共有人王澄輝之應有部分18/1152，由左列之共有人分割繼承。
0081	王裕興	6/1152	
0082	王純慧	6/1152	
0083	王毓鍵	25/7200	共有人王登澄於113年6月4日將其應有部分中之25/7200贈與王毓鍵。
0084	林月圓	6/2304	即原共有人王登淳（已於110年6月20日死亡）全體之繼承人，已於113年6月21日辦理分割繼承登記完畢，原共有人王登淳之應有
0085	王重傑	6/2304	
0086	王重勝	6/2304	
0087	王品滄	6/2304	

(續上頁)

01

			部分6/576，由左列之共有人分割繼承。
--	--	--	----------------------