

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第2232號

原告 廖朝州

訴訟代理人 許博堯律師

被告 謝秉諺

兼 上一人

法定代理人 劉嬌

被告 謝龍榮

兼 上二人

訴訟代理人 謝勝閔

住○○市○○區○○路○段000巷00
號

被告 林佳欣

法定代理人 林長茂

被告 陳鳳吉

高榮興

陳美杏

0000000000000000

王錦真

王欣娟

0000000000000000

王欣戀

王來科

王榮輝

0000000000000000

陳麗

陳信義

李明祺

住○○市○○區○○路○段00號(即臺
中○○○○○○○○○○，現應受送
達處所不明)

李雅欣

李清松

01 李淑美
02 李清華
03 李青峯
04 廖邱建
05 廖邱榮
06 0000000000000000
07 廖千琇
08 0000000000000000
09 夏李富 住○○市○○區○○○路○段000巷00
10 號
11 陳文漢
12 陳漢庭
13 陳廷宇
14 上 三 人
15 訴訟代理人 陳昭全律師
16 共 同
17 複 代理人 陳葛耘律師
18 被 告 陳秋源 住○○市○○區○○○道○段000號
19 陳宏澤 住○○市○○區○○○路00號
20 陳仁傑 住○○市○○區○○街00號
21 居臺中市○○區○○○路00巷0號
22 陳堯山
23 0000000000000000
24 上 一 人
25 訴訟代理人 陳天陽 住○○市○○區○○路○段000巷0弄0
26 號
27 被 告 李永嚴 住○○市○○區○○○路○段000巷00
28 弄00號0樓
29 李永富
30 陳奕涼
31 0000000000000000

01 彰化縣員林市公所
02 0000000000000000
03 法定代理人 游振雄
04 被 告 李軒志 住○○市○○區○○路○段000巷00弄00
05 號
06 鄭弘牧
07 鄭嘉宏
08 陳玉燕（即陳烱承受訴訟人）
09 0000000000000000
10 陳錫奎（即陳烱承受訴訟人）
11 0000000000000000
12 陳柏毅（即陳烱承受訴訟人）
13 0000000000000000
14 陳仕偉（即陳烱承受訴訟人）
15 0000000000000000
16 0000000000000000
17 李陳素美
18 李貞儀
19 李淑儀
20 李清正
21 卓秀霞
22 廖淑禎
23 廖邱堃
24 廖邱晨
25 李明賢
26 李志育
27 張連峯即林添水之遺產管理人
28 0000000000000000
29 0000000000000000
30 邱琴馨
31 張書睿

01 王銘鴻

02 鍾淑梅

03 兼上四人

04 送達代收人 陳敬仁

05 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年10月19日
06 言詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 被告陳玉燕、陳錫奎、陳柏毅、陳仕偉應就被繼承人陳焄所有座
09 落臺中市○○區○○段0000地號、面積7810.56平方公尺土地應
10 有部分576分之34，辦理繼承登記。

11 兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號、面積7810.56平方
12 公尺之土地應分割為如臺中市龍井地政事務所鑑測日期109年8月
13 11日成果圖所示編號A（面積2589.96平方公尺）、編號B（面積5
14 220.60平方公尺）二筆後，分別予以變賣，所得價金均按附表一
15 所示應有部分比例分配於兩造。

16 訴訟費用由兩造按附表一之應有部分比例欄所示比例負擔。

17 事實及理由

18 甲、程序方面：

19 壹、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
20 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；又第168
21 條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
22 即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承
23 受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事
24 訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。查原告
25 起訴後，被告陳焄於民國107年8月21日死亡，其繼承人為陳
26 玉燕、陳錫奎、陳柏毅、陳仕偉；被告李鋼平（被繼承人李
27 金益之繼承人）於108年8月21日死亡，其繼承人為李陳素
28 美、李貞儀、李淑儀、李清正；被告廖邱隆（被繼承人李金
29 益之繼承人）於109年9月7日死亡，其繼承人為廖淑禎、廖
30 邱堃、廖邱晨，此有原告提出之被告陳焄、李鋼平、廖邱隆
31 戶籍謄本（除戶部分）、繼承系統表及前開繼承人之戶籍謄

01 本附卷可證（見本院卷三第162頁至第167頁、卷六第198頁
02 至第203頁、卷九第531頁至第539頁），並經原告聲明由前
03 開繼承人承受訴訟，亦有民事聲明承受訴訟狀可稽（見本院
04 卷三第155頁至第157頁、卷六第190頁至第193頁、卷九第51
05 5頁至第519頁），揆諸上開說明，自應准許。

06 貳、次按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人
07 或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟
08 人於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提
09 出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170
10 條、第175條第1項、第176條分別定有明文。本件原告起訴
11 後，被告彰化縣員林市公所（下稱員林市公所）之法定代理
12 人，經107年12月25日公職人員選舉變更為游振雄，此有台
13 彰化縣員林市公所108年8月19日員市財字第1080031620號函
14 附民事聲明承受訴訟狀附卷可查（見本院卷六第187、188
15 頁），是被告彰化縣員林市公所之法定代理人游振雄具狀聲
16 明承受訴訟，核與前揭規定相符，應予准許。

17 參、又按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
18 於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移
19 轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前
20 段定有明文。按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
21 訴，但請求之基礎事實同一者，或該訴訟標的對於數人必須
22 合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，且不甚礙
23 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255
24 條第1項但書第2、5、7款分別定有明文。次按原告於判決
25 確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第262條第1
26 項前段定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上
27 之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之
28 訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴
29 訟之各人必須合一確定。經查：

30 1.原告沈文棟於本件訴訟繫屬中將其所有坐落臺中市○○區
31 ○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之部分應有部分移

轉給第三人津誠建設有限公司（122/57600，下稱津誠公司）、柏樂國際開發有限公司（244/276000，下稱柏樂公司）、博傑投資有限公司（244/276000，博傑公司）、申益地產管理顧問股份有限公司（244/276000，下稱申益公司）、維京全球實業有限公司（244/276000，下稱為維京公司），嗣又將其剩餘之應有部分移轉給第三人廖朝州（本院另為107年度訴字第2232號民事裁定准予廖朝州承當訴訟），是原告沈文棟聲請廖朝州承當訴訟，應予准許。

2. 又被告陳銅鐘、陳進文、陳進雄、陳重吉、陳宗基、陳仕偉、陳舜源將渠等就系爭土地之應有部分出售與被告洪乙彥，嗣被告洪乙彥、陳鴻寬、陳勝雄、陳義智、陳淑玲、陳美萍、陳冠仲、陳君雯、津誠公司、柏樂公司、博傑公司、申益公司、維京公司等13人又將渠等就系爭土地之應有部分出售與廖朝州、邱琴馨、張書睿、王銘鴻、鍾淑梅、陳敬仁等6人，是原告追加邱琴馨、張書睿、王銘鴻、鍾淑梅、陳敬仁等5人為被告，並撤回被告洪乙彥、陳鴻寬、陳勝雄、陳義智、陳淑玲、陳美萍、陳冠仲、陳君雯、津誠公司、柏樂公司、博傑公司、申益公司、維京公司等13人之起訴，應予准許。

3. 被告陳志展將其就系爭土地之應有部分（1/32）移轉給第三人卓秀霞，是原告追加卓秀霞為被告，並撤回對陳志展之起訴，亦應准許。

4. 原告請求被告劉嬌、謝龍榮、謝秉諺、林佳欣、謝勝閔、陳鳳吉、高榮興、陳美杏、王錦真、王欣娟、王欣戀、王來科、王榮輝等13人就被繼承人陳賜之持分（9/576），辦理繼承登記；被告李陳素美、李清正、李貞儀、陳信義、陳麗、李明祺、李雅欣、李明賢、李志育、李清松、李清華、李青峯、李淑美、廖邱建、廖邱隆（109年9月7日死亡）、廖千琇、林添水（已死亡指定張連峯為遺產管理人）、林宗憲（拋棄繼承）、林曉佩（拋棄繼承）、林

貞頤（拋棄繼承）、林亦秀（拋棄繼承）、林明英（拋棄繼承）、林倍堅（拋棄繼承）、林資軒（拋棄繼承）、林資祥（拋棄繼承）、夏李富、李鋼平（108年8月21日死亡）等人，就被繼承人李金益之持分（12/576）辦理繼承。嗣被繼承人陳賜之繼承人已於108年1月2日辦理繼承登記完畢（見本院卷七第195、196頁）、被繼承人李金益之繼承人已於110年2月18日辦理繼承登記完畢（見本院卷十一，第225頁至第259頁），是原告撤回對於被繼承人陳賜、李金益之繼承人請求繼承登記之聲明及林宗憲、林曉佩、林貞頤、林亦秀、林明英、林倍堅、林資軒、林資祥之起訴，另追加李金益之繼承人李明賢、李志育、張連峯為被告，核與前揭規定相符，應予准許。

5. 又被告陳焯於107年8月21日死亡，其繼承人為陳玉燕、陳錫奎、陳柏毅、陳仕偉等4人，原告於107年12月24日具狀請求被告陳玉燕、陳錫奎、陳柏毅、陳仕偉就被繼承人陳焯對系爭土地之應有部分（34/576）辦理繼承登記，洵屬有據，應予准許。

肆、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告訴之聲明雖迭經變更，然僅屬分割方法之變更，而分割共有物之訴，法院原不受兩造分割方案聲明之拘束，是前揭原告之聲明縱有更易，訴訟標的仍為共有物之分割，應認均屬補充或更正法律上之陳述，先此敘明。

伍、被告劉嬌、謝龍榮、謝勝閔、謝秉諺、林佳欣、陳鳳吉、高榮興、陳美杏、王錦真、王欣娟、王欣戀、王來科、王榮輝、陳麗、陳信義、李明祺、李雅欣、李清松、李淑美、李清華、李青峯、廖邱建、廖邱榮、廖千琇、夏李富、陳文漢、陳秋源、陳宏澤、陳堯山、陳奕涼、員林市公所、李軒志、鄭弘牧、鄭嘉宏、陳玉燕、陳錫奎、陳柏毅、陳仕偉、李陳素美、李貞儀、李淑儀、李清正、廖淑禎、廖邱堃、廖邱晨、李明賢、李志育、張連峯、邱琴馨、張書睿、王銘

鴻、鍾淑梅、陳敬仁等人經合法通知，無正當理由均未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告起訴主張：

一、系爭1094地號土地為兩造所共有，其等應有部分比例詳如附表一之「應有部分比例」欄所示；又系爭土地並無依物之使用目的不能分割之情形，且兩造間亦未訂有不分割之契約，然因兩造間未能就分割方法達成協議，是原告請求為裁判分割，符合法律規定，應予准許。

二、其次，系爭1094地號土地依103年8月22日臺中市政府公告實施「擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫」，使用分區係編定為「第一之二種住宅區」，惟前揭細部計畫書第8-4頁附帶條件規定「貳、附帶條件規定：…二、第一之二種住宅區（附4-1）：（一）計畫範圍應為一完整街廓或計畫面積達0.5公頃以上之完整區塊，但就該街廓內剩餘部份一次申請開發回饋者，其基地規模不予限制。並應臨接計畫道路或自行留設寬度達8公尺以上之通路與計畫道路相連通。（二）提供至少30%之基準公共設施用地負擔（公園綠地用地佔用土地面積不得少於計畫面積10%），其留設區位及配置情形需獲臺中市政府同意，並應於請領使用執照前將產權移轉登記為公有」等語，由前述附帶條件之規定可知，系爭土地如欲作為建築基地使用，則最小面積必須達0.5公頃（即5000平方公尺）以上之區塊，且至少提供30%之公共設施用地移轉予臺中市政府所有。是以，系爭土地雖屬可供建築使用之土地，惟全體共有人中並無1人之持分面積達0.5公頃以上，是本案縱採原物分割方式，亦無法作為建築用地使用，而應認有原物分割困難之情事，故原告建議系爭土地之分割方式應以變價分割之方式為之。再者，系爭1094地號土地之原共有人陳焄於107年8月21日死亡，其繼承人為陳玉燕、陳錫奎、陳柏毅、陳仕偉，就此部分均尚未辦理

01 繼承登記，爰請求渠等先為繼承登記，再與其餘共有人分割
02 系爭1094地號土地。

03 三、本案採原告所主張之分區變價分割方式之優點：

04 (一)茲由兩造分別所提之原物分割方案A案、B案及分區變價之分
05 割方案觀之，僅原告所主張之分區變價分割方案符合前揭臺
06 中市政府所訂之附帶開發條件，此由臺中市政府都市發展局
07 109年6月23日函文在卷足資證明。

08 (二)其次，依鑑定人正心不動產估價師聯合事務所110年4月8日
09 函覆本院之說明第三點已載明，若採原告所主張之分區變價
10 分割方案，則系爭土地之價格可達15萬元/坪；反之，若採
11 被告等所主張之原物分割方案A案、B案，則僅能以同區段農
12 業區土地評定其價格（即6萬0900元/坪）；故兩相比較，即
13 可證明原告所主張分區變價之分割方案，將可大幅提昇系爭
14 土地之經濟價值，對於系爭土地全體共有人而言均屬有利，
15 且原告所主張分區變價之分割方案，全體共有均能按其土
16 地應有部分之比例分配價金，並不會產生不公平之情事；反
17 之，若採被告方面所主張之原物分割方案不論A案或B案，皆
18 明顯對受金錢補償之共有人產生不公平之情事。

19 (三)此外，被告方面所主張之原物分割方案A案及B案，均必須留
20 設高達價值5800餘萬元之私設通路，此一留設私設通路之損
21 失須由全體共有人按應有部分比例共同分擔，然若採原告所
22 主張分區變價之分割方案，即無須留設私設通路，對土地全
23 體共有人而言均屬有利。

24 (四)再者，共有人之一即被告彰化縣員林市公所其性質屬公法
25 人，公法人縱分得土地亦屬非公用之不動產，並無法作為公
26 共用途使用，日後彰化縣員林市公所亦僅能將分得之土地出
27 售第三人，若以原告所主張之分割方案既符合臺中市政府附
28 帶開發條件之分區變價分割方案而出售土地，則對公法人之
29 彰化縣員林市公所而言，更屬有利。

30 (五)另共有人即被告陳漢庭、陳文漢、陳廷宇、陳秋源及卓秀霞
31 所主張原物分割之理由，無非係欲保留系爭1094地號土地靠

01 近西側龍井區遊園路之地上物；然依原告所主張原證41所示
02 之分區變價方案（見本院卷十第103頁），被告陳漢庭、陳
03 文漢、陳廷宇、陳秋源、卓秀霞等5人地上物之位置既集中
04 在原證41所示土地複丈成果圖編號A位置（面積2589.96平方
05 公尺），而被告陳漢庭、陳文漢、陳廷宇、陳秋源、卓秀霞
06 等5人就系爭土地之應有部分面積合計為2712平方公尺（即1
07 $037.34 + 555.96 + 366.12 + 508.5 + 244.08 = 2712$ ），業已
08 超過原證41所示土地複丈成果圖編號A位置2589.86平方公
09 尺。由此以觀，被告陳漢庭、陳文漢、陳廷宇、陳秋源、卓
10 秀霞等5人若能在系爭土地變價階段達成共同投標及約定投
11 標之持分比例，並共同投標買受前開編號A位置之土地，則
12 渠等無須再給付購買之拍賣價金。此外，原告所主張之分區
13 變價方案前開編號A位置之土地亦符合臺中市政府所訂之附
14 帶開發條件，業經台中市政府都市發展局函覆在卷可稽；且
15 共有人無須分擔預留私設道路之路地損失，並可滿足被告陳
16 漢庭等5人保留地上物之目的，就兩造而言，應屬雙贏之分
17 割方案。

18 (六)綜上所陳，系爭土地如能以變價分割作為分割方法，則日後
19 系爭土地將能整體開發，增加土地之經濟價值；且共有人在
20 變價階段亦有民法第824條第7項之優先購買權可供行使，應
21 為對全體共有人最為有利之分割方法。並聲明：1.被告陳玉
22 燕、陳錫奎、陳柏毅及陳仕偉等4人，就其被繼承人陳畑名
23 下之系爭1094地號土地持分34/576之土地所有權，應辦理繼
24 承登記。2.請求就原告廖朝州、被告陳文漢、陳漢庭、陳秋
25 源、陳玉燕、陳錫奎、陳柏毅、陳仕偉、陳宏澤、陳仁傑、
26 陳堯山、李永嚴、李永富、陳廷宇、陳奕涼、彰化縣員林市
27 公所、李軒志、鄭弘牧、鄭嘉宏、卓秀霞、劉嬌、謝龍榮、
28 謝秉諺、林佳欣、謝勝閔、陳鳳吉、高榮興、陳美杏、王來
29 科、王榮輝、王錦真、王欣娟、王欣戀、李陳素美、李清
30 正、李貞儀、李淑儀、陳信義、陳麗、李明祺、李雅欣、李
31 明賢、李志育、李清松、李清華、李青峯、李淑美、廖邱

建、廖淑禎、廖邱堃、廖邱晨、廖邱榮、廖千琇、張連峯（即林添水之遺產管理人）、夏李富、邱琴馨、張書睿、王銘鴻、鍾淑梅、陳敬仁等60人，共有之系爭1094地號土地准予分割，分割方法如下：①臺中市龍井地政事務所鑑測日期109年8月11日成果圖（下稱附圖）編號A部分（面積2589.96平方公尺，同原證41）應予變價分割，所得價金由全體共有人依附表一應有部分比例分配之。②附圖編號B部分（面積5220.60平方公尺，同原證41）應予變價分割，所得價金由全體共有人依附表一應有部分比例分配之。

貳、被告部分：

一、被告陳文漢、陳漢庭、陳廷宇則以：

（一）系爭1094地號土地屬中部科學園區台中基地附近特定區計畫內第一之二種住宅區，附帶開發條件為：「（一）計畫範圍應為一完整街廓或計畫面積達0.5公頃以上之完整區塊，但就該街廓內剩餘部分一次申請開發回饋者，其基地規模不予限制。」等語，故系爭土地即使採原物分配之分割方法，日後僅需援引上開附帶條件相關規定申請建築，即得作為建築基地使用。易言之，依上開附帶條件所示「計畫面積達0.5公頃以上之完整區塊」此一申請建築方式觀之，足見上開附帶條件並未限制計畫面積達0.5公頃以上之完整區塊需為單筆地號土地方得申請建築，是系爭土地分割後，分得土地者仍得集結數筆地號土地以達上開附帶條件規定計畫面積達0.5公頃以上之完整區塊，合併向主管機關申請建築。其次，依臺中市政府都市發展局109年6月23日回函所示：「被告提問部分：1.如依附件一之成果圖（即被告陳文漢等人及被告陳俊演等人之分割方案成果圖）所示，如申請開發土地總面積經多數共有人同意，達到附帶條件規定之0.5公頃之完整區塊，則符合附帶條件面積門檻之限制，始得依規辦理開發。」等語觀之，可見系爭土地分割後分得土地者日後確實得於申請開發總面積達到0.5公頃之完整區塊，合併申請建築。綜上，堪認系爭土地分割後，分得土地者若欲持分得土

01 地作為建築基地使用，並無窒礙難行之狀況存在，故系爭土
02 地既無原物分割顯有困難情事，則原告所提分區變價分割方
03 案，自無足採。

04 (二)關於被告陳文漢等人所提如正心不動產估價師聯合事務所出
05 具之不動產估價報告書A案分割方案（以下簡稱A案）：依照
06 臺中市龍井地政事務所108年3月12日所繪製之系爭土地現況
07 成果圖觀之，依現況成果圖所示編號B部分現係供被告陳漢
08 庭耕作使用，編號G部分之2層樓高房屋，現為被告陳廷宇一
09 家八口（即被告陳廷宇夫妻，及其二名兒子、女兒、女婿及
10 二名外孫女等八人）賴以居住之唯一所在，編號L部分及編
11 號M部分之2層樓高房屋分別為陳俊演及陳鴻寬使用，編號R
12 部分之3層樓高房屋為陳冠仲使用，編號S部分3層樓高房屋
13 為陳義智使用，足見上開建物仍有保留並繼續使用之經濟效
14 益，且考量系爭土地形狀較為狹長，又共有人數甚多，故由
15 系爭土地中間開立約6公尺寬道路，實有助於取得分割後土
16 地者均得聯外通行無礙，又因現況成果圖所示編號A部分係
17 為道路使用，無法另作其他用途使用，該部分則由全體共有
18 人共同持有，方為公平。另針對被告陳文漢等人所提A案，
19 並有同意A案之共有人詳如被告陳文漢等人所提110年7月1日
20 民事辯論意旨（四）狀附表二所示（見本院卷十二第227-23
21 1頁）。是以，被告陳文漢等人所提A案，不僅可維持原本分
22 管狀態，且系爭土地上之建物可繼續保有各該建物經濟效
23 益，而居住於系爭土地上之住戶亦得保有住所，甚至分割後
24 土地均有聯絡通道，又上開A案已獲多名共有人支持，此對
25 兩造而言，自顯公平妥適。

26 (三)綜上，本件宜採被告陳文漢、陳漢庭、陳廷宇所提之原物分
27 割即A案，即1.按臺中市龍井地政事務所收件日期文號108年
28 10月31日龍土測字第127300號成果圖所示，並依110年10月1
29 5日民事綜合辯論意旨狀所附之附表一之一及附表一之二分
30 割方案編號、取得人、面積及應有部分比例欄所示，由該附
31 表取得人單獨取得、公同共有或分別共有。2.兩造應按如該

01 狀之附表二所示金額互為補償。（詳見本院卷十四第184至2
02 02頁）

03 二、被告卓秀霞則以：原告所提之分區變價方式，違背實務上以
04 原物分割為原則。本件適宜之分割方式應以，按原證41所示
05 分為A、B兩區，A區由被告陳漢庭、陳文漢、陳廷宇、陳秋
06 源、卓秀霞等5人按應有部分比例原物分割；B區則為其他未
07 表達意見之共有人或同意變價分割者，為變價分割。

08 三、被告陳仁傑表示不同意變價分割，但同意分割為如原證41所
09 示A、B區兩部分，至於分配在哪一個位置則應由所有共有人
10 溝通協調，徵得全體同意後再作分配。

11 四、被告邱琴馨、張書睿、王銘鴻、鍾淑美、陳敬仁、劉嬌、謝
12 龍榮、謝勝閔、謝秉諺、林佳欣、陳鳳吉、高榮興、陳美
13 杏、王錦真、王欣娟、王欣戀、王來科、王榮輝、李陳素
14 美、李清正、李貞儀、李淑儀、陳信義、陳麗、李明祺、李
15 雅欣、李明賢、李志育、李清松、李清華、李青峯、李淑
16 美、廖邱建、廖淑禎、廖邱堃、廖邱晨、廖邱榮、廖千琇、
17 張連峯、夏李富均未於最後言詞辯論期日到庭，惟據其先前
18 到庭或具狀陳述均表達對原告所提之分割方案沒有意見。

19 五、被告李永嚴、李永富、陳廷宇、陳堯山、李軒志則表示贊同
20 被告陳文漢之分割方案即A案。

21 六、至於其餘被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任
22 何聲明或陳述。

23 參、本院得心證之理由：

24 一、按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，
25 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
26 記以前，固不得分割共有物，惟於提起分割共有物之訴，合
27 併請求繼承人應先辦理繼承登記，不但符合訴訟經濟原則，
28 亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違（最
29 高法院69年度台上字第1012、1134號判決意旨參照）。查本
30 件原告主張系爭1094地號土地為原告與被告劉嬌等人所共
31 有，其等應有部分詳見附表一「應有部分比例」欄所示。其

中共有人陳焜於起訴後之107年8月21日死亡，其繼承人為陳玉燕、陳錫奎、陳柏毅、陳仕偉等4人，惟被告陳玉燕等4人尚未辦理繼承登記等情，此有系爭土地登記第一類謄本、戶籍謄本及繼承系統表等件在卷可稽，應堪信為真實，是原告請求被告陳玉燕、陳錫奎、陳柏毅、陳仕偉就陳焜所有系爭1094地號土地之應有部分34/576部分，辦理繼承登記，即屬有據，應予准許，爰判決如主文第一項所示。

二、又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

一、以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第1、2、3項分別定有明文。是依上開規定，共有物之分割，可採原物分割予全體共有人或原物分割予部分共有人並金錢補償或變價分割或原物分割兼變價分割等方式行之。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條規定命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；而定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但以其方法適當者為限，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用等，符合公平經濟原則（最高法院49年度台上字第2569號裁判意旨、同院90年度台上字第1607號裁判意旨參照）。經查，本件原告主張系爭1094地號土地為兩造所共有，而各共有人之應有部分詳附表一「應有部分比例」欄、卷附土地登記第三類謄本所示（見本院卷十三，第223頁至251頁），又系爭1094地號土地之使用分區編定為「第一之二種住宅區」（見本院卷一第37頁），且系爭1094地號土地並無不能分割之情形，而

01 兩造間亦未訂有不分割之契約，惟兩造間就分割方法無法達
02 成協議等情，業據原告提出系爭1094地號土地登記第一類謄
03 本、第三類謄本、地籍圖謄本、系爭土地現況照片及戶籍謄
04 本等件為證，且上情復為被告等所不爭執。是原告上揭訴請
05 就分割系爭1094地號土地，依上開規定，核無不合，應予准
06 許。

07 三、又系爭1094地號土地之分割方法，究以原物分割或變價分割
08 為適當，法院自應斟酌各共有人之意願、共有物之使用情
09 形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，
10 方為妥適。經查，系爭1094地號土地，目前現況以農作使用
11 為主，部分區塊已開發建築使用，且系爭土地上坐落有鐵皮
12 工廠、透天厝、倉庫、停車棚等數筆未保存登記建物，又屋
13 齡普遍老舊，系爭土地坐落位置於臺灣大道北側，使用分區
14 劃定為第一之二種住宅區，分割前面積為7810.56平方公
15 尺，西側臨接10米遊園北路，東側臨接10米東海街，北側臨
16 接5米遊園北路22巷，故屬三面臨路性質，對比臨路面寬分
17 別為36米、47.2米，最大深度約215.8米，整體寬深度比例
18 稍顯面窄過長，地形近似長方形，於其北側及東側地界略有
19 不整，地勢平坦（見外附卷正心不動產估價師聯合事務所估
20 價報告書（A）案，第25、26頁）。業經本院於108年3月6日
21 會同當日到場之兩造及臺中市龍井地政事務所人員勘驗現場
22 明確，並製作勘驗筆錄及臺中市龍井地政事務所繪製之現況
23 成果圖（見本院卷四第24頁至第30頁）在卷可稽，復有系爭
24 1094地號土地現狀照片（見前揭估價報告書（A案），第26
25 頁至第28頁）附卷可參，復為兩造所不爭執，堪信原告此部
26 分主張為真。其次，本院參酌系爭1094地號土地目前使用現
27 況如以原物分割予兩造，惟因共有人眾多、共有關係複雜，
28 且本件訴訟審理中兩造均無人能提出合法可行之原物分割方
29 案。而土地之使用分配首應考量共有人之意願，本件在另有
30 相當應有部分比例之共有人形成其他適法可行之分配土地共
31 識前，無從冒然酌定原物分割方案，致生違反共有人意願而

01 強予分配土地之情形。本件若採原物分割方法，非僅分配土
02 地區塊不易，且尚須考量酌留適當之通路，由兩造按原應有
03 部分比例繼續維持共有以供通行並對外聯絡，在尚未完善規
04 劃共用道路網絡位置之情況下，若強予原物分割，日後使用
05 土地將有不便並易生糾紛，且使法律關係複雜化，致減損系
06 爭土地之整體經濟價值。另本院囑託正心不動產估價師聯合
07 事務所就系爭1094地號土地之估價報告書A案、B案鑑定報告
08 中，均載明「本案勘估標的劃定為第一之二種住宅區，參照
09 所屬細部計畫書圖資料顯示，該分區土地係將原都市用地所
10 包夾之零星農牧用地等非建築用地，考量區塊完整性而劃設
11 之適當區塊，另訂有附帶條件限制，其計畫範圍應為一完整
12 街廓或計畫面積達0.5公頃以上之完整區塊，且需留設一定
13 比例之基準公共設施用地負擔，始得開發建築使用，反之，
14 僅能為從來之使用。接續上述，本案勘估標的雖屬準住宅建
15 地性質，惟分割前受限於產權多人應有部分共有，且土地利
16 用情況複雜，難以整合開發，而分割後之各宗土地並未合於
17 附帶條件限制，不得單獨建築利用」等語，亦佐證本件如採
18 原物分割之分割結果，縱部分共有人分得土地，亦不得向建
19 築主管機關依建築法之相關規定申請建築執照建築房屋（詳
20 臺中市政府都市發展局109年6月23日中市都計字第10901137
21 28號函文說明第二、(一)、1.後段，見本院卷九第15頁正反
22 面），如此將嚴重減損系爭土地之價值，即應認本件如採原
23 物分割屬有困難之情事，而無法充分發揮土地經濟上之效
24 用。是以本院審酌上情，認兩造就系爭1094地號土地應以變
25 價分割，並將價金按兩造應有部分比例分配之方式為適當。
26 至於現有坐落系爭土地上之違章或老舊建物、地上物，縱有
27 基於有效分管契約而占用土地者，惟該分管契約亦因共有人
28 提起分割共有物訴訟而當然終止，故應不影響本件分割方法
29 之決定。

30 四、又本件共有物之分割，雖以變價分割為適當；然如以單筆一
31 次變價方式，將拍賣所得價金依共有人之應有部分比例分

01 配，其程序固較簡便；惟查，系爭土地之面積達7810.56平
02 方公尺，僅以最新公告現值每平方公尺9600元計算，其價值
03 即高達7498萬1376元（即 $9,600 \times 7,810.56 = 74,981,376$ ），
04 而一般土地交易之市價又多遠高於公告現值，此為眾所週知
05 之事實，況且近幾年土地價格仍不斷繼續上漲，是如將系爭
06 1094地號土地以一筆土地方式全部變價，其可能之交易定價
07 即會相當高，甚至以億計算。如此，則市場潛在之交易對象
08 即受限制，非資力雄厚之個人或財團，無參與競標之能力；
09 而參與競爭之人一但不足，則在變價的過程即可能透過減價
10 拍賣之程序，使得變賣的價格過低，此則可能傷害共有人之
11 利益，準此，本件共有物分割，雖以變價分割為宜，然如一
12 次將土地以一筆全部變價之方式變賣，當非適宜之方法。

13 五、再查，系爭1094地號土地依103年8月22日臺中市政府公告實
14 施「擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計
15 畫」，使用分區係編定為「第一之二種住宅區」，惟前揭細
16 部計畫書第8-4頁附帶條件規定「貳、附帶條件規定：…
17 二、第一之二種住宅區（附4-1）：（一）計畫範圍應為一完整
18 街廓或計畫面積達0.5公頃以上之完整區塊，但就該街廓內
19 剩餘部份一次申請開發回饋者，其基地規模不予限制。並應
20 臨接計畫道路或自行留設寬度達8公尺以上之通路與計畫道
21 路相連通。（二）提供至少30%之基準公共設施用地負擔（公園
22 綠地用地佔用土地面積不得少於計畫面積10%），其留設區
23 位及配置情形需獲臺中市政府同意，並應於請領使用執照前
24 將產權移轉登記為公有」等語。從而，由上開附帶條件規定
25 可知，系爭土地如欲做為建築基地使用，最小面積必須達0.
26 5公頃以上之區塊，且至少提供30%之公共設施用地移轉予
27 臺中市政府所有。又按臺中市政府都市發展局109年6月23日
28 中市都計字第1090113728號函文說明第二、（一）、2：「承
29 上，本案倘依來文附件二示意圖所示（即原告所主張分區變
30 價方案），分割土地B部分，面積約為5220.6平方公尺臨東
31 海街，符合前開附帶條件規定計畫範圍應為一完整街廓或計

01 畫面積達0.5公頃以上之完整區塊，得依附帶條件規定辦
02 理；另分割土地A部分，依前開附帶條件規定：『(一)計畫範
03 圍應為一完整街廓或計畫面積達0.5公頃以上之完整區塊，
04 但就該街廓內剩餘部份一次申請開發回饋者，其基地規模不
05 與限制。並應臨接計畫道路或自行留設寬度達8公尺以上之
06 通路與計畫道路相連通』，爰此，本案（附件二分割方案）
07 A部分雖經分割後面積未達0.5公頃規定，仍應就該街廓剩
08 餘部份一次申請開發，始得當之。」等語，足徵原告所主張
09 分區變價之分割方案，將可大幅提昇系爭土地之經濟價值，
10 進而對土地全體共有人而言應屬有利。本院審酌上情認本件
11 變價分割之方式應採原告所提之分區變價分割方式，較為妥
12 適。

13 六、事實上，透過前揭將土地分割後再予變價方式分割本件系爭
14 共有土地，則特定共有人（一個或多個）如欲取得分割後之
15 某筆土地，於拍賣時可參與出價競標其所欲購買之土地，該
16 共有人如因此得標，不論此價格之高低如何，即係意謂其願
17 以該得標價格取得分割後之某筆土地，對得標者而言，此交
18 易即為機會成本（指決策過程中面臨多項選擇，當中被放棄
19 而價值最高的選擇，又稱為「替代性成本」）最小之交易；
20 意味著得標之共有人為了選擇取得土地，所放棄或犧牲的代
21 價也是最少。而價格是買賣雙方拉拒妥協均衡的結果，真實
22 成交價格即是客觀價值，對其餘無意取得某筆特定共有土地
23 之共有人而言，此成交價格就是其以機會成本最小的方式出
24 售共有土地，因而取得最大的利益。依此而言，當係對全體
25 共有人均為有利之結果，蓋欲得土地之共有人，已依其理性
26 出價的結果獲取所欲取得之某部分共有土地，而其餘共有人
27 則獲得相當之價金。反之，如特定共有人參與競價失敗（出
28 價低於其他競標者），其仍有第二次選擇之機會，即主張民
29 法第824條第7項之優先承買權，待其主張後，該共有人即係
30 以相當價格取得某部分共有土地，其利害得失同前所述；如
31 該共有人不願意主張優先購買權，自係意謂行使優先承買權

之機會成本大於不行使；此時如無其他共有人行使優先承買權，即足確定該部分土地之成交價格高於全體共有之期望，對全體共有人而言，亦屬有利無害者。綜上所述，本院審酌原告主張分區變價之分割方案，較符合全體共有人之利益，應為妥適之分割方案，爰判決分割如主文第二項所示。

肆、末按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設有規定。查本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故令被告負擔全部費用顯失公平，本院審酌兩造之情形，認訴訟費用宜由兩造各依附表一即其就系爭土地之原應有部分比例分擔，爰諭知如主文第三項所示。

伍、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、第85條第1項前段、第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 17 日
民事第六庭 法 官 夏一峯

上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 110 年 12 月 17 日
書記官 陳建分

附表一：

編號	共有人	應有部分比例
1	陳文漢	41/576
2	陳漢庭	153/1152
3	陳秋源	25/384
4	陳焜之繼承人即陳玉燕、陳錫奎、陳柏	34/576

	毅、陳仕偉等4人	
5	陳宏澤	3/512
6	陳仁傑	18/1152
7	陳堯山	17/384
8	李永嚴	1/256
9	李永富	1/256
10	陳廷宇	27/576
11	陳奕涼	9/1152
12	員林市公所	36/1728
13	李軒志	1/384
14	鄭弘牧	1/768
15	鄭嘉宏	1/768
16	卓秀霞	1/32
17	劉嬌	9/576公司共有 (編號17-29)
18	謝龍榮	
19	謝秉諺	
20	林佳欣	
21	謝勝閔	
22	陳鳳吉	
23	高榮興	
24	陳美杏	
25	王來科	
26	王榮輝	
27	王錦真	
28	王欣娟	

29	王欣戀	
30	李陳素美	12/576 共同共有 (編號30-51)
31	李清正	
32	李貞儀	
33	李淑儀	
34	陳信義	
35	陳麗	
36	李明祺	
37	李雅欣	
38	李明賢	
39	李志育	
40	李清松	
41	李清華	
42	李青峯	
43	李淑美	
44	廖邱建	
45	廖淑禎	
46	廖邱堃	
47	廖邱晨	
48	廖邱榮	
49	廖千琇	
50	林添水 (管理者：張連峯)	
51	夏李富	
52	廖朝州	27281/115200
53	邱琴馨	00000000/000000000

(續上頁)

01

54	張書睿	0000000/00000000
55	王銘鴻	30619/576000
56	鍾淑梅	6319/576000
57	陳敬仁	3767/288000
	合計	1/1