

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第436號

原告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 趙子賢

複代理人 蔣志明律師

楊榮富律師

被告 朱啓崇（被繼承人朱正東之繼承人）

朱啓英（被繼承人朱正東之繼承人）

朱琬琪（被繼承人朱正東之繼承人）

朱啓麟（被繼承人朱正東之繼承人）

朱啓臺（被繼承人朱正東之繼承人）

朱蘋（被繼承人朱正東之繼承人）

被告 王家韶

于河成 住○○市○○區○○路0段000巷00弄0
號

張鑫泉

周海鵬

葉秋菊

王韻如

王寶弘

周月琴

黃國誠

01 0000000000000000
02 0000000000000000
03 袁崇敏
04 被 告 新立中金屬股份有限公司(兼周文偉、周海翔、于
05 永宓、于永定、陶正綱、張大程、周慧美、沈丹屏
06 之承當訴訟人)

07 0000000000000000
08 法定代理人 李宗遠

09 訴訟代理人 楊蔡玉雪

10 上列當事人間分割共有物事件，經於民國110年12月2日言詞辯論
11 終結，本院判決如下：

12 主 文

13 一、被告朱啓崇、朱啓英、朱琬琪、朱啟麟、朱啟臺、朱蘋應就
14 其被繼承人朱正東所遺坐落臺中市○○區○○段000地號土
15 地所有權（權利範圍10000分之206）辦理公同共有之繼承登
16 記。

17 二、如附表所示共有人所共有坐落臺中市○○區○○段000地號
18 土地予以變價分割，變價所得之價金由如附表所示共有人按
19 如附表所示「變價所得分配比例」分配。

20 三、原告其餘之訴駁回。

21 四、訴訟費用由如附表所示共有人按如附表所示「應分擔之訴訟
22 費用比例」負擔。

23 事實及理由

24 一、原告變更後訴之聲明：

25 （一）被告朱啓崇、朱啓英、朱琬琪、朱啟麟、朱啟臺、朱
26 蘋應就其被繼承人朱正東所遺坐落臺中市○○區○○
27 段000地號土地（權利範圍206/10000）辦理繼承登
28 記。

29 （二）被告周慧美應就其被繼承人周隆隆所遺坐落臺中市○
30 ○區○○段000地號土地（權利範圍494/50000）辦理
31 繼承登記。

01 (三) 兩造所共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地
02 (面積1,174平方公尺) 如附圖一所示A部分土地由原告
03 告取得；另如附圖一所示B部分土地由被告等人依原
04 權利範圍比例維持共有。

05 另陳述：

06 (一) 坐落臺中市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)，為原告所管理之中華民國與被告等人所共有，
07 各共有人之權利範圍如土地登記資料所示，又兩造間
08 並無不分割之約定，復無因使用目的而不能分割之
09 情，但因共有人眾多，致無法達成分割協議，為此爰
10 訴請裁判分割。
11

12 (二) 按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
13 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有
14 人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共
15 有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原
16 物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得
17 變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
18 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各
19 共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
20 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民
21 法第824條第2、3項定有明文。系爭土地原告所管理
22 之權利範圍為1/2，自得獨立分割取得半數面積之土
23 地，另相鄰之同段399-1、400地號亦為國有地，有土
24 地建物查詢資料可稽，如由原告取得如附圖一所示A
25 部分位置，即得與同段399-1、400地號土地合併使
26 用。又被告人數眾多，如各別單獨分配土地，將造成
27 土地過度細分，難為有效利用，故由被告等人共同取
28 得如附圖一所示B部分位置，並依原權利範圍比例繼
29 續維持共有。

30 (三) 共有人朱正東已於起訴前之民國76年8月7日死亡，其
31 繼承人為朱啓崇、朱啓英、朱琬琪、朱啟麟、朱啟

01 臺、朱蘋等6人，另共有人周隆隆亦於起訴前之107年
02 1月6日死亡，其繼承人為周慧美，有繼承系統表及戶
03 籍謄本可憑。爰追加改列朱啟崇等6人及周隆隆為被
04 告，又因渠等尚未辦理繼承登記，爰一併訴請辦理繼
05 承登記。

06 (四) 雖不動產估價師鑑定表示系爭土地若考量現遭第三人
07 占用之因素，其每平方公尺單價為新臺幣(下同)5
08 1,400元，若不考量有遭占用之情形，則每平方公尺
09 單價為63,400元。但原告查詢附近土地之實價登錄資
10 料，同段25地號土地之售價為每平方公尺98,690元；
11 同段437-2地號土地之售價為每平方公尺93,637元；
12 另鄰近之瑞欣段79-13地號之售價為每平方公尺86,90
13 4元，有查詢資料影本可憑，足見鑑價結果顯然偏
14 低，應另為鑑定等語。

15 二、到庭被告答辯聲明：原告之訴駁回。

16 另陳述：

17 (一) 被告黃國誠、王寶弘、王韻如、朱啟麟部分：兩造所
18 共有之系爭土地，面積雖有1,174平方公尺，但若採
19 原物分割方式分配土地予各共有人，則各共有人所能
20 分得之面積甚小，顯無從採原物分割方式為之。是應
21 採變價方式分割，再分配價金予各共有人，最符合全
22 體共有人利益，亦最為公平，另鑑定價格過低。

23 (二) 被告于河成部分：被告于河成並未使用系爭土地，亦
24 不知土地有無被占用，但所持分面積不多，希望分配
25 價金。

26 (三) 被告袁崇敏部分：依原告所提出之分割方案，被告等
27 人所分得附圖一所示之B部分位置，現遭第三人興建
28 廠房及烤漆遮雨棚占有，根本無法利用，且將成為袋
29 地而無法進出，應將附圖一所示A部分分給被告等人
30 共有，原告分得B部分。另鑑定價格過低，應採變價
31 分割，將整筆土地變賣再由全體共有人依持分比例分

01 配價金，較為公平。

02 (四) 被告朱啟臺、朱啟崇、周月琴部分：被告並未使用系
03 爭土地，亦不知有無占用問題，希望變價分割或以金
04 錢補償，但鑑定價格過低。

05 (五) 被告新立中金屬股份有限公司（下稱新立中公司）部
06 分：

07 1、本件原列之被告周文偉、于永宓、于永定、陶正
08 綱、周慧美、沈丹屏、張大程、周海翔等人已分
09 別於訴訟進行之110年4月28日、109年11月27
10 日、109年9月21日、109年11月23日、109年12月
11 30日、109年8月25日、110年5月27日、110年6月
12 29日將其等對系爭土地之持分出售並移轉登記予
13 被告新立中公司所有，爰依民事訴訟法第254條
14 第2項後段規定，由被告新立中承當訴訟。

15 2、被告新立中公司希望能分配取得土地，並願意單
16 獨取得整筆土地並以金錢補償其他共有人，但鑑
17 定價格過高，因系爭土地尚有被占用之問題需行
18 處理。

19 (六) 被告王家韶、張鑫泉、朱啟英、朱琬琪、朱蘋、周海
20 鵬、葉秋菊未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀而
21 為答辯聲明及陳述。

22 三、法院得心證之理由：

23 (一) 程序方面：

24 1、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
25 訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、
26 請求之基礎事實同一者。四、因情事變更而以他
27 項聲明代最初之聲明者。同法第255條第1項第
28 2、4款亦有明定。查原告起訴時所列之被告朱正
29 東、周隆隆於訴訟前即已死亡，原告具狀追加其
30 等之繼承人為被告，另追加請求所追加之被告應
31 就其等之被繼承人就系爭土地所有之權利範圍辦

01 理繼承登記。程序上核無不合。

02 2、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第
03 三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，
04 得聲請代當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條
05 第1項亦有明文。本件原列之被告周文偉、于永
06 宓、于永定、陶正綱、周慧美、沈丹屏、張大
07 程、周海翔等人於訴訟進行中以買賣為原因將其
08 等對系爭土地之權利範圍分別辦理所有權移轉登
09 記予被告新立中公司取得，並具狀聲明承當訴
10 訟。是原列之被告周文偉、于永宓、于永定、陶
11 正綱、周慧美、沈丹屏、張大程、周海翔即脫離
12 訴訟，而由被告新立中公司承當訴訟。

13 3、被告王家韶、張鑫泉、朱啓崇、朱啓英、朱琬
14 琪、朱啟麟、朱啟臺、朱蘋、周海鵬、葉秋菊均
15 經合法通知而未於最後言詞辯論期日到庭，核均
16 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告
17 聲請，就未到之被告部分，准由原告一造辯論而
18 為判決。

19 (二) 實體方面：

20 1、按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第75
21 9條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，
22 於其繼承人未為繼承登記以前，不得分割共有
23 物，惟於分割共有物訴訟中，原告請求該已故共
24 有人之繼承人辦理繼承登記，並合併對該已故共
25 有人之繼承人及其他共有人為分割共有物之請
26 求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條
27 及強制執行法第130條規定之旨趣無違。查系爭
28 土地之原共有人朱正東於訴訟繫屬前死亡，被告
29 朱啓崇、朱啓英、朱琬琪、朱啟麟、朱啟臺、朱
30 蘋為其繼承人，有繼承系統表及戶籍謄本在卷足
31 憑。是原告於本件分割共有物訴訟中一併請求被

01 告朱啓崇、朱啓英、朱琬琪、朱啟麟、朱啟臺、
02 朱蘋應就其被繼承人朱正東所遺系爭土地權利範
03 圍10000分之206所有權辦理繼承登記，即無不
04 合，爰判決如主文第一項所示。

05 2、原告雖另訴請系爭土地之原共有人周隆隆之繼承
06 人即原列之被告周慧美辦理繼承登記。惟原列之
07 被告周慧美業已辦理繼承登記並將其對系爭土地
08 之權利範圍50000分之494辦理所有權移轉登記予
09 被告新立中公司取得，且由被告新立中公司承當
10 訴訟。是原告仍訴請已辦理繼承登記並已脫離訴
11 訟之周慧美應就其被繼承人周隆隆就系爭土地之
12 權利範圍50000分之494所有權辦理繼承登記，即
13 非有理。爰判決如主文第三項所示。

14 3、按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之
15 使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，
16 不在此限。又共有物之分割，依共有人協定之方
17 法行之。分割之方法不能協定決定，或於協定決
18 定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院
19 得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、
20 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之
21 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
22 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
23 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各
24 共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。
25 民法第823條第1項前段、第824條分別定有明
26 文。是共有物之分割方法，應依共有物之性質、
27 經濟效用及全體共有人之利益等因素決之，如分
28 配原物有困難、不能達共有物之最佳利用效能或
29 難求全體共有人之公平利益時，法院自得以變賣
30 共有物而分配價金於各共有人。

31 4、經查，原告主張系爭土地為兩造所共有，且就系

01 爭土地並無不予分割之協議，另系爭土地之使用
02 分區經編定為「乙種工業區」等節，有土地登記
03 謄本及使用分區證明在卷可證，復為被告所未爭
04 執，信為真正。是原告訴請分割系爭土地，為有
05 理由。又原告雖表示應採原物分割方式，並主張
06 依如附圖一所示A、B部分位置分別歸原告及被告
07 取得；另被告新立中公司則表示全部土地分歸被
08 告新立中公司取得並願以金錢補償他共有人等
09 語。但查：

10 (1) 系爭土地之地形呈北寬南窄之狹長形狀，
11 另有合計超過284平方公尺以上面積之土地
12 為第三人所占有使用中而需另行處理一
13 情，除有卷附衛星圖片可參外，並經本院
14 履勘現場及囑託地政機關協助測量，有如
15 附圖二所示複丈成果圖在卷可憑。是如採
16 原告之主張將如附圖一所示之A部分土地分
17 歸原告取得，另將B部分土地分歸被告等人
18 繼續維持共有，除有違分割共有物訴訟消
19 滅共有關係之目的外，更導致遭占用之南
20 側B部分土地形成袋地，且將遭占用之土地
21 位置均分歸被告取得，亦非公平。本院因
22 認原告所提如附圖一所示之分割方案並非
23 可採。

24 (2) 被告新立中公司雖表示願分配取得全部土
25 地並以金錢補償其他共有人。此一方案雖
26 非不可行，惟經本院囑託吳詮不動產估價
27 師事務所鑑估結果，認系爭土地依如附圖
28 二成果圖所示：編號D部分為寬約5-6米之
29 通行範圍，惟經由編號D至道路即宜昌東路
30 160巷，現況有鐵門及水泥塊阻隔，且須另
31 經他人之土地始能通達道路，又系爭土地

東側所臨之12M計畫道路迄未開闢。考量土地
使用分區為乙種工業區，工業產業繁多
且迥異，另涉及開規模大小，個別廠房所
需及其他不同之因素，並不適用土地開發
分析法，而宜以比較法及收益法估算土地
之價格，因而估算出：如以有第三人占用
之現況得出系爭土地之總值為60,343,600
元；如不考量有第三人占用之現況則得出
系爭土地之總值為74,431,600元一節，有
估價報告書可參。是系爭土地因有無被第
三人占用之因素而生之影響估值差額高達1
4,088,000元。又第三人占有使用系爭土地
之部分位置，是否具有正當之權源？亦未
曾經過法院審理及裁判，日後取得土地之
人能否順利排除該第三人之占有，尚屬未
定；加以被告新立中公司嗣對鑑價結果於
本院最後言詞辯論期日中改表示鑑估金額
過高，伊不願以該價格補償其他共有人等
語；另原告及其他到庭之被告則對鑑價結
果表示金額過低，並認如以該價格計算補
償並非合理等語；再者不動產價格高昂，
影響不動產交易價格之因素甚多，於法院
拍賣實務上，亦常見不動產估價師所出具
之鑑估價格與最終之拍定價格間存在有相
當落差之情形。果若採行將系爭土地全部
分歸被告新立中公司取得，並以金錢補償
他共有人之分配方式，將因不確定因素過
多而致生補償金額之合理性差異過鉅之情
事；再審酌工業區土地本宜以大面積方式
使用為宜、系爭土地之經濟效用及全體共
有人之公平利益等各項因素，本院因認系

爭土地應採整筆土地變價分割，交由市場
機制決定其合理價值，並以變價所得依全
體共有人之權利範圍比例分配之方式，最
為公允，亦最能發揮系爭土地之最高經濟
利用價值，且符合分割共有物徹底消滅共
有關係之本旨，爰判決如主文第二項所
示。

四、共有物分割事件訴訟，乃固有必要共同訴訟，原被告間本可
互換地位。是分割共有物之訴，原告訴請分割雖於法有據，
但被告應訴乃因訴訟性質上所不得不然，如由敗訴之被告負
擔全部訴訟費用，顯失公平，本院認應參酌兩造於言詞辯論
終結時就系爭土地之權利範圍比例，依如主文第四項所示分
擔，始為公允。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與舉證，核與
判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、依民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 23 日
民事第四庭 法 官 林宗成

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新臺幣203,988
元。

中 華 民 國 110 年 12 月 23 日
書記官 陳念慈

附表：

編號	共 有 人		變價所得分配 比例	應分擔之訴訟費 用比例	備 註
一	原告	中華民國 管理者： 財政部國 有財產署	2分之1	同左	
二	被告	王家韶	10000分之206	同左	
三	被告	于河成	10000分之103	同左	

(續上頁)

01

四	被告	張鑫泉	10000分之480	同左	
五	被告	朱啓崇、 朱啓英、 朱琬琪、 朱啟麟、 朱啟臺、 朱蘋	公同共有 10000分之206	連帶負擔 10000分之206	原共有人朱正東已 歿
六	被告	周海鵬	50000分之494	同左	
七	被告	葉秋菊	10000分之581	同左	
八	被告	王韻如	10000分之205	同左	
九	被告	王寶弘	10000分之205	同左	
十	被告	周月琴	10000分之532	同左	
十一	被告	黃國誠	10000分之206	同左	
十二	被告	袁崇敏	10000分之206	同左	
十三	被告	新立中金 屬股份有 限公司	50000分之9856	同左	