

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第536號

原告 柏樂國際開發有限公司

法定代理人 吳怡慧

訴訟代理人 許博堯律師

複代理人 戴連宏律師

胡玉龍

被告 津誠建設有限公司（兼張啓信、張家銘、張瑋珊、
賴董倚、賴廷彰之承當訴訟人）

法定代理人 廖朝州

被告 陳芊妤

陳崇斌

陳崇雄

陳士廣

邱家淼

陳政宏

陳泳龍

陳泳霖

兼上三人

訴訟代理人 陳政谷

被告 陳光裕

陳濟岳

陳信如

陳煜維

劉玉英

陳超羣

01 0000000000000000

02 陳敏慧

03 梁思珍

04 陳光復

05 林陳麗如

06 林家浣

07 林裕凱

08 林裕涵

09 林錦宏

10 林錦隆

11 林錦志

12 陳育政

13 李惠華

14 陳尚蕨

15 陳榕寬

16 苗秀英

17 陳美香

18 陳煜智

19 陳煜哲

20 陳超俊

21 劉敏舟

22 趙劉妙芳

23 林瑞霞

24 陳星君

25 兼 上十人

26 訴訟代理人 劉敏哲

27 被 告 黃永進

28 廖朝州（即王彥斌、陳棟樑、陳玉女之承當訴訟

29 0000000000000000

30 0000000000000000

31 張書睿（即王彥斌、陳棟樑、陳玉女之承當訴訟

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 洪乙彥（即陳玉女之承當訴訟人）

05 0000000000000000

06 邱琴馨（即陳玉女之承當訴訟人）

07 0000000000000000

08 陳敬仁（即陳玉女之承當訴訟人）

09 0000000000000000

10 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年6月2日言
11 詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 一、原告與被告黃○○、午○○、巳○○、玄○○、T○○、P
14 ○○○、丑○○○、卯○○、辰○○、S○○、宇○○、宙○
15 ○、C○○、N○○、K○○、亥○○、戌○○、申○○、
16 未○○、Q○○、A○○、R○○、天○○、L○○、U○
17 ○、O○○、壬○○、津誠建設有限公司、丙○○、乙○
18 ○、庚○○、己○○、戊○○共有坐落臺中市○○區○○段
19 00000○00000地號土地，均應予變賣，所得價金各按附表一
20 「505-1地號土地應有部分」、「505-2地號土地應有部分」
21 欄所示之比例分配。

22 二、原告與被告黃○○、午○○、巳○○、玄○○、T○○、P
23 ○○○、丑○○○、卯○○、辰○○、S○○、宇○○、宙○
24 ○、C○○、N○○、K○○、亥○○、戌○○、申○○、
25 未○○、Q○○、R○○、天○○、L○○、U○○、O○
26 ○、壬○○、津誠建設有限公司、丙○○、乙○○、庚○
27 ○、己○○、戊○○共有坐落臺中市○○區○○段00000地
28 號土地，應予變賣，所得價金按附表一「506-1地號土地應
29 有部分」欄所示之比例分配。

30 三、原告與被告S○○、宇○○、宙○○、N○○、K○○、亥
31 ○○○、戌○○、申○○、未○○、Q○○、黃○○、酉○

○、地○○、C○○、D○○、B○○、寅○○、午○○、
巳○○、亥○○、T○○、P○○、卯○○、辰○○、丑○○
○○、子○○○、M○○、G○○、F○○、H○○、J○○
○、I○○、E○○、R○○、天○○、L○○、U○○、
O○○、壬○○、津誠建設有限公司、丙○○、乙○○、庚
○○、己○○、戊○○共有坐落臺中市○○區○○段00000
地號土地，應予變賣，所得價金按附表一「510-2地號土地
應有部分」欄所示之比例分配。

四、訴訟費用由兩造按附表二所示之比例負擔（公司共有者，連帶負擔）。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按滿18歲為成年。於民國112年1月1日前滿18歲而於同日未滿20歲者，自同日起為成年，109年12月25日修正之民法第12條及民法總則施行法第3條之1第2項分別定有明文。次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訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條亦分別有明定。查被告R○○於91年3月17日出生，被告壬○○於92年4月8日出生，有戶籍謄本附卷可稽（見本院卷一第285頁、第297頁），其等於原告110年2月1日起訴時均為未成年人，應分別由其等法定代理人吳晶澄、U○○代行訴訟程序。惟R○○自111年3月17日起為成年人；壬○○依修正後民法第12條規定，自112年1月1日為成年人，其等法定代理人之代理權因而消滅。原告嗣分別於111年5月6日、112年5月24日具狀聲明由R○○、壬○○本人承受訴訟，（見本院卷三第235至237頁、第531頁），於法均無不合，應予准許。

二、再按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移

轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段分別定有明文。經查：

(一) 原告起訴時，辛○○、丁○○（下稱辛○○等2人）均為臺中市○○區○○段00000○00000○00000○00000地號土地（下合稱系爭土地，個別逕稱地號）之共有人，嗣於110年1月29日將系爭土地所有權應有部分移轉登記予丙○○、乙○○（下稱丙○○等2人），有系爭土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷一第587至617頁）。丙○○等2人於110年4月16日聲請代辛○○等2人承當訴訟，並經原告與辛○○等2人同意（見本院卷一第583至585頁、第619頁、卷二第317至319頁），核與首揭規定相符，應予准許。

(二) 原告起訴時，張啓信、張家銘、張瑋珊、賴董倚、賴廷彰（下稱張啓信等5人）為505-1、505-2地號土地之共有人，嗣於110年3月24日將505-1、505-2地號土地所有權應有部分移轉登記予原告及被告津誠建設有限公司（下稱津誠公司），有505-1、505-2地號土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷二第191至237頁）。津誠公司於110年7月22日聲請代張啓信等5人承當訴訟，並經原告與張啓信等5人同意（見本院卷二第287至289頁、第321至325頁、卷三第235頁），核與首揭規定相符，應予准許。

(三) 原告起訴時，甲○○為系爭土地之共有人，嗣於111年4月12日將系爭土地所有權應有部分移轉登記予丙○○、乙○○、庚○○、己○○、戊○○（下稱丙○○等5人），有系爭土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷三第311至411頁）。丙○○等5人於111年10月21日聲請代甲○○承當訴訟，並經原告與甲○○同意（見本院卷三第279至281頁、第287至293頁、第501至505頁），核與首揭規定相符，應予准許。

三、除被告亥○○、戌○○、申○○、未○○（下稱戌○○等4人）外，其餘被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，

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。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有系爭土地之面積及應有部分分別如附表一所示，系爭土地均為道路用地，尚未經主管機關徵收，依其使用目的無不能分割之情形，兩造復未以契約訂有不分割之期限，惟共有人之人數眾多，兩造就系爭土地之分割方法無法達成協議。又505-1、505-2、506-1、510-2地號土地面積僅分別為125、27、83、335平方公尺，且共有人之人數眾多，地形狹長，若以原物分割，將導致系爭土地分割後，共有人所分得之土地過於零碎而不利於單獨使用。為有利系爭土地最大之經濟效用，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前段規定，請求將系爭土地均予變價分割，所得價金各按附表一「應有部分」欄所示之比例分配等語。並聲明：如主文第1項至第3項所示。

二、被告部分：

（一）戌○○等4人陳述意見略以：不同意原告所提之變價分割方案。而系爭土地上如附圖（即臺中市中興地政事務所110年10月26日土地複丈成果圖）編號F（面積53平方公尺）、J（面積21平方公尺）、K（面積5平方公尺）、M（面積1平方公尺）之1樓建物係陳家公祠（下稱系爭公祠），管理人為訴外人癸○○，戌○○等4人於特定節日如清明節、中秋節及過年會前往系爭公祠祭祀，就系爭公祠坐落土地部分希望繼續維持共有，並將系爭土地北側依原告之應有部分將土地分配予原告，但不願就系爭土地進行鑑價，亦無能力取得系爭土地全部並以價金補償其餘共有人。

（二）被告津誠公司、丙○○、乙○○、K○○均未於言詞辯論期日到場，惟其等具狀陳述略以：同意原告所提變價分割方案等語。

（三）被告宇○○、宙○○（下稱宇○○等2人）均未於言詞辯

論期日到場，惟其等陳述意見略以：不同意分割系爭土地及原告所提變價分割方案，希望維持現狀。又510-2地號土地上如附圖編號E所示之1樓建物（面積19平方公尺）係由宙○○占有作為車庫使用；505-2地號土地上如附圖編號H之1樓建物（面積5平方公尺）則由宇○○等2人占有作為倉庫使用。而宇○○所有之房屋與系爭公祠相連，部分坐落在系爭土地上，因此附圖編號J之建物有部分係由宇○○占有使用。至系爭土地上如附圖編號A、C、D、O、P之建物均非系爭土地共有人所有等語。

（四）被告地○○、C○○、B○○、巳○○、卯○○、辰○○、丑○○○、E○○、天○○、U○○、壬○○（下稱地○○等11人）均未於言詞辯論期日到場，惟其等陳述意見略以：不同意原告所提之變價分割方案。又系爭公祠之管理人為癸○○，負責公祠之管理與祭祀，地○○等11人希望就系爭公祠坐落土地部分繼續維持共有，並將系爭土地北側依原告之應有部分將土地分配予原告，但不願就系爭土地進行鑑價，亦無能力取得系爭土地全部並以價金補償其餘共有人等語。

（五）被告S○○、N○○、Q○○、黃○○、酉○○、D○○、寅○○、午○○、玄○○、T○○、P○○、子○○○、M○○、G○○、F○○、H○○、J○○、I○○○、R○○、L○○、O○○、A○○、庚○○、己○○○、戊○○均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由

（一）按各共有人，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項亦有明定。查原告主張系爭土地為兩造共有，面積及應有部分分別如附表一所示，系爭土地均為公共設施用地（道路用地），並無法令限制不得分割，亦未有因物之使用目的而不能分割之情

01 形，兩造復未以契約訂有不分割之期限，然兩造無法就分
02 割方法達成協議等節，業據原告提出系爭土地登記第一類
03 謄本、地籍圖謄本、臺中市都市發展局簡便行文表等件為
04 證（見本院卷一第155頁、第159至165頁、卷四第31至131
05 頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。是原告請求裁判
06 分割系爭土地，於法並無不合。宇○○等2人所辯不分割
07 系爭土地，應繼續維持現狀等節，與上開規定相違，難認
08 可採。

09 （二）次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
10 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
11 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
12 分配：1. 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之
13 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2. 原物分
14 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
15 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金
16 分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
17 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以
18 原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共
19 有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1項至第4項亦
20 分別有明定。又法院定共有物分割方法，除應斟酌各共有
21 人之意願外，尤應審究共有物之價格、利用前景及分割後
22 各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否相當，為公
23 平、適當之分配，不受共有人主張之拘束（最高法院108
24 年度台上字第1045號判決意旨參照）。經查：

- 25 1. 系爭土地均為臺中市都市計畫（楓樹里地區）細部計畫公
26 共設施之道路用地，已如前述，依都市計畫法第50條第1
27 巷之規定，於依法徵收前，至多僅得申請為臨時建築使
28 用，足認系爭土地利用前景甚低。而除505-2地號土地為
29 三角形外，其餘土地形狀均為不規則形，應較不具有經濟
30 價值。且505-1、505-2、506-1、510-2地號土地面積僅分
31 別為125、27、83、335平方公尺，卻有如附表一所示之眾

01 多共有人，若採原物分割，必然將使系爭土地更加細分，
02 且形狀更加破碎，產生許多畸零地，而無法為實質有效之
03 利用。

04 2. 又系爭土地整體為南北狹長型土地，若採原物分割，勢必
05 須規劃道路供位在最北側之510-2地號土地對外通行，否
06 則將使510-2地號土地成為袋地，減損其經濟價值。然若
07 規劃道路，則必須拆除橫跨在系爭土地中間之系爭公祠，
08 否則系爭土地南北兩側將難以連通，惟此舉將使系爭土地
09 大部分面積作為道路使用，並由各共有人維持共有，各共
10 有人實際單獨分得之面積更小，幾乎已無法為一般使用，
11 並大幅減損系爭土地之經濟價值，難認合於全體共有人之
12 利益，是系爭土地如以原物分割予各共有人，確顯有困
13 難，亦無法保留系爭公祠。則為期法律關係之單純化及各
14 共有人間之公平，本院認系爭土地均應以變價方式分割較
15 為適當。而如共有人有意願取得系爭土地，仍得在變價程
16 序中行使共有人之優先購買權，對各共有人亦無不利。是
17 原告主張將系爭土地均予變價，應屬適當。

18 3. 至戊○○等4人及地○○等11人雖主張將系爭公祠坐落土
19 地分由其等維持共有，另由原告取得系爭土地北側土地之
20 分割方案，然戊○○等4人就系爭土地之應有部分換算土
21 地面積約23.75平方公尺，地○○等11人就系爭土地之應
22 有部分換算土地面積約8.86平方公尺，其等面積合計僅約
23 32.61平方公尺，然系爭公祠坐落土地面積達80平方公尺
24 （附圖編號F、J、K、M部分），依戊○○等4人及地○○
25 等11人就系爭土地應有部分換算後之面積仍無法取得系爭
26 公祠坐落土地，其等復不同意就系爭土地鑑價，亦無法依
27 鑑定價格補償其他不能按應有部分受分配之共有人。又系
28 爭公祠橫跨在系爭土地中間位置，縱將該部分土地分由其
29 等維持共有，亦須另行劃設通行道路，則系爭公祠仍無法
30 保留，故其等所主張之分割方案應不可採。

31 四、綜上所述，本院審酌上情，認將系爭土地均予變價分割，所

得價金各按附表一所示之應有部分比例分配予兩造，係最公平適當之分割方法，爰判決如主文第1項至第3項所示。

五、本件係因共有物分割事件涉訟，應由法院斟酌經濟效用並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方法，不受當事人聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，若將訴訟費用命敗訴之被告負擔，在客觀上即顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，命兩造依附表二所示之比例負擔訴訟費用。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項但書、第2項規定，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 7 月 7 日

民事第四庭 審判長法官 吳國聖

法官 林金灶

法官 董庭誌

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（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 112 年 7 月 7 日

書記官 江慧貞

附表一：

土地坐落：臺中市南屯區楓樹段					
編號	地 號	505-1地號土地	505-2地號土地	506-1地號土地	510-2地號土地
	面 積	125平方公尺	27平方公尺	83平方公尺	335平方公尺
	共有人	應有部分	應有部分	應有部分	應有部分
1	柏樂國際開發有限公司	32分之1	32分之1	800分之17	800分之17
2	津誠建設有限公司	32分之9	32分之9	800分之153	800分之153
3	S○○	30分之1	30分之1	30分之1	30分之1
4	宇○○	180分之9	180分之9	180分之9	180分之9
		180分之9	180分之9	180分之9	180分之9

(續上頁)

01

5	宙○○				
6	N○○	48分之1	48分之1	48分之1	48分之1
7	K○○	180分之3	180分之3	180分之3	180分之3
8	亥○○	96分之1	96分之1	96分之1	96分之1
9	戌○○	96分之1	96分之1	96分之1	96分之1
10	申○○	96分之1	96分之1	96分之1	96分之1
11	未○○	96分之1	96分之1	96分之1	96分之1
12	Q○○	180分之3	180分之3	180分之3	180分之3
13	黃○○	1200分之6	1200分之6	1200分之6	255分之1
14	酉○○	無	無	無	510分之1
15	地○○	無	無	無	1020分之1
16	C○○	240分之1	240分之1	240分之1	1020分之1
17	D○○	無	無	無	1020分之1
18	B○○	無	無	無	1020分之1
19	寅○○	無	無	無	1275分之1
20	午○○	1200分之1	1200分之1	1200分之1	1275分之1
21	巳○○	1200分之1	1200分之1	1200分之1	1275分之1
22	玄○○	1200分之1	1200分之1	1200分之1	1275分之1
23	T○○	1200分之1	1200分之1	1200分之1	1275分之1
24	P○○	240分之1	240分之1	240分之1	255分之1
25	卯○○	720分之1	720分之1	720分之1	765分之1
26	辰○○	720分之1	720分之1	720分之1	765分之1
27	丑○○○	720分之1	720分之1	720分之1	765分之1
28	子○○○	無	無	無	6120分之1
29	M○○	無	無	無	6120分之1
30	G○○	無	無	無	6120分之1
31	F○○	無	無	無	6120分之1
32	H○○	無	無	無	4590分之1
33	J○○	無	無	無	4590分之1
34	I○○	無	無	無	4590分之1
35	E○○	無	無	無	1530分之1
36	R○○	48分之1	48分之1	48分之1	48分之1
37	天○○	240分之1	240分之1	240分之1	255分之1
38	L○○	240分之1	240分之1	240分之1	255分之1
39	U○○	公司共有 240分之1	公司共有 240分之1	公司共有 240分之1	公司共有 510分之1
40	O○○				
41	壬○○				

(續上頁)

01

42	A○○	25380分之2438	25380分之2438	無	無
43	丙○○	225600分之59503	225600分之59503	4800分之2113	4800分之2113
44	乙○○	0000000分之31279	0000000分之31279	2400分之121	2400分之121
45	庚○○	4800分之30	4800分之30	4800分之30	4800分之30
46	己○○	4800分之25	4800分之25	4800分之25	4800分之25
47	戊○○	4800分之10	4800分之10	4800分之10	4800分之10

02

附表二：

03

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	柏樂國際開發有限公司	2.5%
2	津誠建設有限公司	21.5%
3	S○○	3.3%
4	宇○○	5%
5	宙○○	5%
6	N○○	2.1%
7	K○○	1.7%
8	亥○○	1%
9	戌○○	1%
10	申○○	1%
11	未○○	1%
12	Q○○	1.7%
13	黃○○	0.4%
14	酉○○	0.1%
15	地○○	0.06%
16	C○○	0.2%
17	D○○	0.06%
18	B○○	0.06%
19	寅○○	0.07%

20	午○○	0.1%
21	巳○○	0.1%
22	亥○○	0.1%
23	T○○	0.1%
24	P○○	0.4%
25	卯○○	0.1%
26	辰○○	0.1%
27	丑○○○	0.1%
28	子○○○	0.01%
29	M○○	0.01%
30	G○○	0.01%
31	F○○	0.01%
32	H○○	0.02%
33	J○○	0.02%
34	I○○	0.02%
35	E○○	0.05%
36	R○○	2.1%
37	天○○	0.4%
38	L○○	0.4%
39	U○○	連帶負擔0.3%
40	O○○	
41	壬○○	
42	A○○	2.6%
43	丙○○	39.3%
44	乙○○	4.6%
45	庚○○	0.6%

(續上頁)

01

46	己○○	0.5%
47	戊○○	0.2%