

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1158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
29
30
31

原 告 陳起明
訴訟代理人 賴忠明律師
複 代理人 楊馥璟律師
被 告 陳定邦
0000000000000000
訴訟代理人 陳昭宏
被 告 陳明彬
訴訟代理人 陳維仁
被 告 李炳煌
0000000000000000
李炳林
上二人共同
訴訟代理人 詹右辰律師
廖健智律師
複 代理人 王靖宜
0000000000000000
被 告 陳金融
謝承廷
0000000000000000
曾周寶珠
訴訟代理人 曾繁富
被 告 陳振裕
陳起堅
0000000000000000
陳明通
0000000000000000
陳玉成
兼 上三人
共 同

01 訴訟代理人 陳朝宗
02 被 告 陳正行
03 陳事昌
04 黃瓊英（即陳進生之承受訴訟人）

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年6月13日言詞辯
08 論終結，判決如下：

09 主 文

10 兩造共有坐落臺中市○○區○○段00000地號土地（面積1,084平
11 方公尺），分割如附圖所示，兩造取得之部分如附表二分配區
12 塊、面積、分配面積所示，兩造互相找補金額如附表三所示。
13 訴訟費用由兩造依附表一所示應有部分比例負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序部分：

16 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
17 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條
18 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受者，應即
19 為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明承受
20 訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴
21 訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。又倘繼承
22 人已辦妥分割遺產登記，則僅由繼承該不動產之人得聲明承
23 受訴訟（最高法院95年度台上字第257號裁判意旨參照）。
24 查兩造共有坐落臺中市○○區○○段00000地號土地（下稱
25 系爭土地）之共有人陳進生於訴訟繫屬後之民國114年2月24
26 日死亡，其繼承人為黃瓊英、陳佳惠、陳力仁、陳羿潔等4
27 人（下稱黃瓊英等4人），有戶籍謄本在卷可稽（見本卷二
28 第411至415頁、第465至473頁），黃瓊英等4人就陳進生所
29 有系爭土地之應有部分已辦妥不動產分割遺產登記完竣，並
30 登記為黃瓊英單獨所有，為原告所不爭執，揆諸上開說明，
31 應由黃瓊英就本件分割共有物事件聲明承受訴訟，而黃瓊英

01 已於114年6月4日以民事陳報狀聲明承受訴訟（見本院卷二
02 第463至464頁），依前揭規定及說明，應予准許。另原告業
03 已具狀為陳進生之繼承人黃瓊英等4人聲明承受訴訟（見本
04 院卷二第407至409頁），其中，關於由黃瓊英承受訴訟之聲
05 明為合法，應予准許，至陳佳惠、陳力仁、陳羿潔就陳進生
06 之遺產即系爭土地之應有部分已無繼承權，原告就此部分聲
07 明承受訴訟，於法不合，不應准許。

08 二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
09 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
10 之當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項前段
11 定有明文。查本件訴訟繫屬中，被告陳淑珍、陳豫萍將其所
12 有系爭土地之應有部分分別出售與被告陳朝宗，並於112年5
13 月18日辦理所有權移轉登記完畢，有土地登記第三類謄本在
14 卷可稽（見本院卷一第445頁），原告於112年6月27日以民
15 事陳報（五）狀同意由被告陳朝宗承當訴訟，嗣經被告陳淑
16 珍、陳豫萍於112年7月25日以民事陳報狀亦同意由被告陳朝
17 宗承當訴訟（見本院卷一第465頁、第469頁），揆諸前揭法
18 律規定，自應由被告陳朝宗承當被告陳淑珍、陳豫萍之本件
19 訴訟。

20 三、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
21 ，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。本
22 件原告起訴時原請求：兩造共有坐落臺中市○○區○○段00
23 000地號土地（面積1,084平方公尺），分割如附圖所示及附
24 表二各分得人、分配位置、面積及備註欄所示。又分配不足
25 持分與多於持分者，應相互找補等語，嗣原告依據臺中市清
26 水地政事務所（下稱清水地政事務所）複丈日期113年3月25
27 日土地複丈測量結果（見本院卷二第81頁），於114年2月20
28 日以民事更正聲明狀，更正分割方法，並更正聲明如下訴之
29 聲明所述（見本院卷二第337至339頁），核屬更正事實上之
30 陳述，與前開民事訴訟法規定相符，應予准許。

31 四、本件被告陳明彬、陳明通、陳玉成、陳金融、謝承廷、陳振

01 裕、陳起堅、陳正行、陳事昌、陳朝宗、黃瓊英經合法通
02 知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
03 各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體部分：

- 05 一、原告主張：原告與被告共有系爭土地，兩造應有部分如附表
06 一所示，而兩造間就系爭土地並未訂有不分割之特約，依物
07 之使用目的亦無不能分割之情形，惟兩造今無法達成協議分
08 割。依原告所提出分割方案甲圖及依臺中市清水地政事務所
09 複丈日期113年3月25日土地複丈成果圖所示，甲、丙二地
10 （即土地複丈成果圖之A、C地），分割方案係分別由陳明
11 彬、陳定邦、曾周寶珠各分割取得一部分；而乙地（即土地
12 複丈成果圖B地）則由陳起堅分割取得；丁地（即土地複丈
13 成果圖D地）由陳起明分割取得；戊地（即土地複丈成果圖E
14 地）由陳事昌、陳振裕各分割取得一部分（即G、H地）；己
15 地（即土地複丈成果圖F地）由黃瓊英生分割取得；庚地
16 （即土地複丈成果圖G地）由陳朝宗分割取得；辛地（即土
17 地複丈成果圖之H地）由陳明通、陳玉成一同分割取得；另
18 分割方案所示R部分（即土地複丈成果圖I地）分割作為道路
19 使用，並維持共有。其餘未獲原物分配之共有人，及分配之
20 土地面積不足其應有部分應受分配價值土地之共有人，由受
21 原物分配逾其應有部分應受分配價值土地共有人以價金補償
22 之，就各共有人間按其持分計算相互找補之金額。爰依民法
23 第823條第1項、第824條第2項第1款及同條第4項前段規定，
24 提起本件訴訟，並聲明：兩造共有坐落臺中市○○區○○段
25 00000地號土地（面積1,084平方公尺），分割如附圖所示，
26 兩造取得之部分如附表二分配區塊、面積、分配面積所示，
27 兩造互相找補金額如附表三所示。
- 28 二、被告陳定邦則以：共有土地共用道路應由全部共有人均攤。
29 原告所提之分割方案中，甲丙戊部分不要再維持共有，伊在
30 系爭土地上沒有房屋，沒有住在那裡。原告分給伊A1位置伊
31 不同意，希望分配到C的位置，希望可以變價分割。另依照

01 不動產估價報告書所示，若本件土地以原物分割，每坪之價
02 值為新臺幣（下同）82,000元，但若土地整筆出售，每坪則
03 為120,000元，這之間的價差應由主張原物分割的共有人賠
04 償給伊，伊不堅持取得原物分配，伊主張每坪獲得120,000
05 元的找補等語，資惟抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

06 三、被告陳明彬則以：伊要獨立的土地，不希望維持共有在甲、
07 丙、戊上。系爭土地上蓋有很多房子，很亂，不知道是誰
08 的，何人在住都不知道，也不知道是何人所有，伊在系爭土
09 地上沒有房屋等語。

10 四、被告曾周寶珠則以：同意原告之分割方案。伊在現況土地上
11 並沒有任何房屋，伊沒有住在那裡。道路要重新規劃，不然
12 沒有出入口，戊、丁、己坐落拉直，不用切角，道路要依照
13 持分比例維持共有，分割後甲、丙、戊不要再維持共有，道
14 路大家持有，伊希望分在丙的位置。

15 五、被告陳起堅、陳明通、陳玉成、陳朝宗則以：同意原告分割
16 方案。被告陳朝宗住在那裡，渠等分別住在乙、庚的位置10
17 0多年了，考量屋齡老舊需要維修，渠等不希望建物遭拆
18 除，就道路部分同意與共有人維持共有。

19 六、被告李炳煌、李炳林則以：被告2人持有系爭土地應有部分
20 比例合計為1/12，原告分割方案竟未分配土地予被告李炳
21 煌、李炳林，又要求李炳煌、李炳林需分擔通行道路之持
22 份，顯見原告分割方案有失公允。系爭土地上之地上物均已
23 老舊，系爭地上物所有人與實際分得之土地共有人亦難以相
24 同，而導致地上物面臨需拆除之情形，倘部分之共有人無法
25 分得系爭土地之一部，雖可取得補償金，然補償金取得程序
26 相當繁瑣，故為使土地效益最大化，變價分割應為最佳之方
27 案。若採原告分割方案需為找補，對系爭估價報告書之鑑定
28 方式無意見，惟主張依不動產估價報告書找補金額以每坪9
29 3,000元為計算標準等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
30 回。

31 七、被告陳金融、謝承廷、陳振裕、陳正行、陳事昌、黃瓊英經

01 本院為合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
02 作何聲明或陳述。

03 八、本院得心證之理由：

04 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物；但因物之使用目的不能
05 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條
06 第1項定有明文。查原告主張系爭土地為兩造所共有，使用
07 分區及使用類別均為空白，且無因物之使用目的不能分割之
08 情形，兩造亦未訂有不分割之約定，惟迄今未能協議分割等
09 情，業據原告提出地籍圖謄本、土地登記第三類謄本在卷可
10 稽（見本院卷一第33至43頁），並為到庭被告陳定邦、陳明
11 彬、陳明通、陳玉成、李炳煌、李炳林、曾周寶珠、陳起
12 堅、陳朝宗等人所不爭執，另未到庭被告陳金融、謝承廷、
13 陳振裕、陳正行、陳事昌、黃瓊英（即陳進生之承受訴訟
14 人）已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，
15 亦未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準
16 用同條第1項規定，視同自認原告主張之事實，是本院依調
17 查證據之結果，堪信為真實。基此，原告基於系爭土地共有
18 人身分之共有物分割請求權，訴請裁判分割系爭土地，即無
19 不合，應予准許。

20 (二)法院裁判分割共有物，原則上以原物分配於各共有人。而以
21 原物為分配時，各共有均受原物之分配顯有困難者，得將
22 原物分配於部分共有人。共有人中有未受分配，或不能按其
23 應有部分受分配者，得以金錢補償之。且以原物為分配時，
24 因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
25 持共有。民法第824條第2項第1款、第3項、第4項定有明
26 文。又按分割共有物，除應斟酌各共有人之意願、利害關係
27 及共有物之性質外，尚應斟酌分得部分所得利用之價值、經
28 濟效用等原則。且裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共
29 有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明及上開事項等，而
30 本其自由裁量權為公平合理之分配，並不受當事人聲明、主
31 張或分管約定之拘束（最高法院84年度臺上字第1538號、94

01 年度臺上字第1768號、93年度臺上字第1797號判決要旨參
02 照)。準此，請求分割共有物之訴，法院應依上開規定，斟酌
03 酌共有人之意願，共有物之性質、經濟效益及全體共有人之
04 利益，為公平適當之分配。

05 (三)原告主張就系爭土地應採原物分割方式，為被告陳定邦、李
06 炳煌、李炳林所否認，並抗辯應採變價分割方式為宜。經
07 查，系爭土地面積1,084平方公尺，現使用情形為土地上有
08 磚造水泥及鐵皮之地上物，地上物分別為原告陳起明、被告
09 陳明通、陳玉成、陳振裕、陳起堅、陳正行、陳事昌、陳朝
10 宗、黃瓊英（即陳進生之承受訴訟人）等共有人所有等情，
11 經本院於111年8月25日會同兩造前往現場履勘，並囑託臺中
12 市清水地政事務所測量人員進行測量，此有本院勘驗筆錄、
13 現場照片、清水地政事務所112年3月9日清地二字第1120002
14 427號函所附之土地複丈成果圖在卷為憑（見本院卷一第261
15 至265頁、第271至285頁、第297至299頁），且為被告所不
16 爭執；嗣原告依其更正後之分割方案附圖及各共有人之持分
17 比例附表（見本院卷二第55頁、第71頁），復經本院囑託清
18 水地政事務所依該更正後之分割方案重新施測，清水地政事
19 務所於113年5月8日清地二字第1130004961號函檢附複丈日
20 期113年3月25日土地複丈成果圖（下稱附圖）予本院（見本
21 院卷二第77至81頁），觀諸該附圖所示，系爭土地分割後，
22 除道路仍維持共有外，原告原分割方案中之甲、丙、戊部分
23 已分歸共有人單獨取得，符合多數共有人之期待，又分割後
24 之各土地形狀大致方整，劃分俐落清楚，均有道路可聯外通
25 行，且除被告陳定邦、曾周寶珠未在系爭土地上建屋居住，
26 渠等所分得之土地上尚有其他共有人所有之地上物外，其餘
27 原告陳起明、被告陳明通、陳玉成、陳振裕、陳起堅、陳事
28 昌、陳朝宗、黃瓊英（即陳進生之繼承人）等共有人於系爭
29 土地上所有之地上物，於土地分割後，土地與建物之所有權
30 或事實上處分權即可同歸於各共有人單獨所有，有利於產權
31 之合一，被告李炳煌、李炳林固抗辯系爭地上物所有人與實

01 際分得之土地共有人難以相同，而導致地上物面臨需拆除之
02 情形，然尚難僅以少數土地與建物分歸不同共有人所有，為
03 避免徒增日後涉訟爭議為由，進而剝奪系爭土地之其他共有
04 人受原物分配之權利，另共有人中，有表示意見者，大多數
05 均同意採原告之分割方案，是採原物分割方式，應屬符合多
06 數人之意見，且系爭土地若採原物分割，亦無事實或法律上
07 之困難，從而，本院審酌系爭土地及其上建物之使用效益、
08 共有人之意願，共有物之性質、經濟效益及全體共有人之利
09 益，認原告主張採原物分割方案，並按共有人中有未受分
10 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之方式，
11 對兩造全體共有人應屬最有利、公允、妥適，而可採取之方
12 案。

13 (四)按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分
14 配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。故以
15 原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其
16 所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額
17 之多寡，亦應以應有部分為計算之標準；再共有物原物分割
18 而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共
19 有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補
20 償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短
21 少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有
22 物應有部分互相移轉之本旨（最高法院77年度台上字第65號
23 、90年度台上字第2214號民事判決意旨參照）。查系爭土地
24 經分割後，各共有人取得土地不同，且因各土地形狀不一、
25 位置有異，以致價值互殊，自應互為找補。本院依原告告聲
26 請囑託正心不動產估價師事務所鑑定其所提分割方案各共有
27 人間應互相找補之金額，此有不動產估價報告書附卷可稽，
28 審之上開鑑定報告乃該事務所依不動產估價技術規則相關規
29 定，並針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別
30 因素、不動產市價現況、最有效使用等因素分析，並斟酌分
31 割後各編號宗地形狀、寬深比例、臨路情況、土地利用彈性

01 等各項條件之差異，以各該宗地於價格日期當時之態樣，並
02 以素地（即不考慮地上建物存在之影響），就其個別條件進
03 行土地價值合理評估，經由先求取勘估標的分割前之土地價
04 值，再推算該擬分割方案分割後各編號土地之差異率，復以
05 此差異率計算各編號土地之權利價值比例，後以該比例求算
06 出勘估標的分割後各編號土地價格，據以計算本分割方案各
07 別土地共有人間應互為找補之金額，而作成鑑定報告，其鑑
08 價方法應屬客觀公正可採，爰審酌該鑑定意見，認被告陳定
09 邦、陳明彬、曾周寶珠、陳振裕、陳事昌、陳朝宗、黃瓊英
10 （即陳進生之承受訴訟人）應補償其餘共有人即原告陳起
11 明、被告陳明通、陳玉成、李炳煌、李炳林、陳金融、謝承
12 廷、陳起堅、陳正行之金額如附表三所示。

13 九、綜上所述，原告請求分割系爭土地，洵屬有據，經本院審酌
14 各共有人之意願、彼此間利益之公平、共有物之性質、分割
15 前之使用狀態、分割後之利用價值及經濟效用等有關情狀，
16 認系爭土地應原物分割如附圖所示，各共有人分配區塊、面
17 積、分配面積如附表二所示，並應按附表三所示金額互為補
18 償，當屬適當公平之分割方法，爰諭知如主文第1項所
19 示。

20 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
21 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

22 六、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
23 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
24 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
25 文；衡以分割共有物訴訟，屬固有必要共同訴訟，應以全
26 體共有人為當事人，始為適法，然兩造間未必有訟爭性存
27 在，而具非訟事件之性質，是此類訴訟之被告，係因訴訟
28 性質及共有人身分致成被告，其與原告間本可互換訴訟主
29 體之地位，其等間亦可同受該訴訟結果之利益，倘認為由
30 形式上敗訴之被告負擔訴訟費用顯失公平，應由兩造按系
31 爭土地應有部分比例負擔，較為公允，爰諭知如主文第2

01 項所示。
02 三、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。
03 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日
04 民事第五庭 審判長法官 陳文爵
05 法官 陳冠霖
06 法官 陳雅郁

07 正本係照原本作成。
08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
10 中 華 民 國 114 年 7 月 14 日
11 書記官 丁于真

12 附表一

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	陳定邦	60/720
2	陳明彬	50/720
3	陳明通	1225/21600
4	陳玉成	1225/21600
5	李炳煌	1/24
6	李炳林	1/24
7	陳金融	5/720
8	謝承廷	25/720
9	曾周寶珠	69/432
10	陳振裕	1/288
11	陳起堅	26675/187200
12	陳起明	11/104
13	陳正行	1/288
14	陳事昌	1/288
15	陳朝宗	26125/216000

(續上頁)

01

16	黃瓊英	50/720
----	-----	--------

02

附表二

03

編號	面積 (平方公尺)	取得所有權人
A1	121	陳定邦
A2	101	陳明彬
B	112	陳起堅
C	130	曾周寶珠
D	83	陳起明
E1	18	陳事昌
E2	18	陳振裕
F	66	黃瓊英
G	113	陳朝宗
H	72	陳明通、陳玉成
I	250	陳定邦12095/83377，分配面積36.27平方公尺 陳明彬10082/83377，分配面積30.28平方公尺 陳明通、陳玉成7200/83377，分配面積21.58平方公尺 曾周寶珠12900/83377，分配面積38.97平方公尺 陳振裕1850/83377，分配面積5.40平方公尺 陳起堅11200/83377，分配面積33.57平方公尺 陳起明8300/83377，分配面積24.88平方公尺 陳事昌1850/83377，分配面積5.40平方公尺 陳朝宗11300/83377，分配面積33.87平方公尺 黃瓊英6600/83377，分配面積19.78平方公尺