

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴更一字第16號

原告 曾鴻三

訴訟代理人 許博堯律師

戴連宏律師

被告 楊高榮

臺中市政府財政局

法定代理人 游麗玲

被告 張有成

楊武連

張仲男

謝春美

張建叁

張元信

林美玲

楊惠玫

林春鑾

楊泰億

尤博民

尤博弘

尤惠英

臺中市政府建設局

法定代理人 陳大田

01 訴訟代理人 賴泓瑞
02 許永田
03 楊文賓
04 被 告 洪慶昌
05 林崇億
06 0000000000000000
07 張耀澤
08 張樞圭
09 訴訟代理人 吳灌憲律師
10 被 告 大晟開發建設有限公司
11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 法定代理人 鄭俊杰
14 0000000000000000
15 被 告 巫文傑
16 巫承勳
17 張元錦
18 廖亨
19 陳麗華
20 林洪素真
21 楊羅美雪
22 0000000000000000

23 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年11月17日言詞
24 辯論終結，判決如下：

25 主 文

26 附表一至附表三所示土地，應分別予以變價分割，所得價金分別
27 由附表一至附表三所示共有人按其應有部分之比例分配。
28 訴訟費用百分之三，由附表一共有人按附表一所示應有部分比例
29 負擔；百分之六十七，由附表二共有人按附表二所示應有部分比
30 例負擔；百分之三十，由附表三共有人按附表三所示應有部分比
31 例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175條、第176條分別定有明文。查被告臺中市政府財政局原法定代理人為羅仙法，於本院審理中變更為游麗玲，有被告臺中市政府財政局提出之臺中市政府令在卷可稽，游麗玲已具狀聲明承受訴訟（見本院卷第239至241頁），核無不合，應予准許。

二、除被告張樞圭外，本件其餘被告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、實體部分

一、原告主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000○000000○000000地號土地（下稱系爭土地），系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情事，兩造間亦無不分割之特約，爰依民法第823條、第824條請求分割系爭土地。又系爭土地面積分別為11.8、251.38、111.05平方公尺，共有人眾多，如採原物分割之分割方法，各共有人分得土地面積甚微，顯然無法單獨使用，故請求變價分割等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告部分：

（一）被告張樞圭則以：其願於鑑價後補償其他共有人而取得系爭1716-1、1716-3地號土地等語。

（二）被告臺中市政府建設局則以：系爭1716-1、1716-3地號土地，使用分區為「道路用地」，僅同意在分割後面積不變之情狀下分割，如變價分割由他人取得共有物全部，日後將造成政府必須編列預算及經費辦理徵收上開兩筆土地，可能損及公益及浪費公帑等語。並聲明：原告之訴駁回。

（三）被告張有成、張元信、張建叁等則以：同意原告主張之分割

01 方法等語。

02 (四)被告楊惠玫則以：同意原告之分割方案。並稱被告張樞圭主
03 張願於鑑價後補償其他共有人而取得系爭1716之1、1716之3
04 地號土地云云，惟鑑價程序只是徒增訴訟費用及時間，且鑑
05 價後，若3位共有人均願意加價補償其他共有人以取得系爭
06 土地之全部時，最終結果僅是競價而已，本件分割系爭土地
07 之問題並未解決等語。

08 (五)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明
09 或陳述。

10 三、得心證之理由：

11 (一)原告主張兩造共有系爭土地，應有部分如附表一至附表三所
12 示，系爭1713地號土地使用分區為「第一之一種住宅區」，
13 系爭1716-1、1716-3地號土地使用分區為「道路用地」，業
14 據提出土地登記謄本、臺中市政府都市計畫土地使用分區
15 (或公共設施用地)證明書等件為證(見本院109年度訴字第
16 3646號卷，下稱3646號卷第41至79頁)，堪以認定。

17 (二)按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823條第1項前
18 段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與
19 增進經濟效益。又按共有物之分割，依共有人協議之方法行
20 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
21 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
22 為分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
23 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
24 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
25 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
26 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
27 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為
28 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一
29 部分仍維持共有。民法第824條第1至4項亦定有明文。查系
30 爭土地為兩造共有，共有人應有部分詳如附表一、二、三所
31 示，又系爭1713地號土地之都市計畫土地使用分區為「第一

之一種住○區○○○○000000○000000地號土地之都市計畫
土地使用分區為「道路用地」，無不能分割之情形，兩造亦
無不能分割之約定，再衡諸部分被告未曾到庭或具狀對於本
件分割方法表示意見，堪認兩造無法達成分割系爭土地之協
議，依前開規定，原告基於系爭土地之共有人地位提起本件
訴訟，訴請裁判分割系爭土地，為屬有據，應予准許。

(三)再按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，民法第824條第1項、第2項分別定
有明文。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法
院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體
共有之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分
割方法之拘束；定共有物分割之方法，固可由法院自由裁
量，但亦須以其方法適當者為限。又法院裁判分割共有物，
須斟酌各共有之利害關係、使用情形、共有物之性質及價
值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適
當（最高法院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607
號判決意旨參照）。經查，系爭土地面積分別為11.8平方公
尺、251.38平方公尺、111.05平方公尺，倘依兩造之應有部
分比例為原物分割，將使系爭土地再遭細分，有損系爭土地
之完整性，甚或形成畸零地，使用效益不大，日後縱予變賣
亦難爭取較佳售價。又雖受分配者對於未受分配或不能按其
應有部分受分配者，依民法第824條第3項規定必須以金錢補
償，惟各共有人對於金錢補償之標準或有不同，受分配之共
有人亦未必有資力以金錢補償其他共有人，恐徒生兩造間紛
爭，且本件原告及被告張樞圭、楊惠玫均有意取得土地並以
金錢補償其他共有人，縱經鑑價，三方亦恐爭執不下，故兼

01 採原物分配及金錢補償之分割方式亦未必妥適。而原告主張
02 採行之變價分割方式，可由公眾或兩造間有意願之人以自
03 由、公開程序競標，除原共有人有意承購者可出面競標並有
04 優先承買權之保障外，使系爭土地在自由市場競爭之情形下
05 反應出合理且適當之價值，讓各共有人能按其所有權應有部
06 分比例分配合理之價金，以兼顧各共有人之利益及公平。爰
07 斟酌系爭1713地號土地現為竹林，系爭1716-1、1716-3地號
08 土地為雜木林及有鐵皮車庫、鐵皮建物、棚架暨部分作為道
09 路使用等（見3646號卷第321、323頁、本院卷第217、219
10 頁），及土地之性質、經濟效用、兩造之利益及兩造於本件
11 訴訟中所為之陳述等一切情狀，認系爭土地之分割方法，應
12 以變賣系爭土地，並將價金分配於各共有人，不僅可使購買
13 者就系爭土地為整體規劃、利用，更可使兩造獲取符合系爭
14 土地附近地區不動產交易水準之變價利益，並避免前述採原
15 物分割方法所致生系爭土地之使用上不經濟之情況。

16 四、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
17 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
18 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明
19 文。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互
20 換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性
21 質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負
22 擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較
23 為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所
24 示。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
26 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

28 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
29 民事第六庭 法 官 楊雅婷

30 正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

03 書記官 丁文宏

04 附表一：

05

土地坐落：臺中市○○區○○段0000地號土地 面積：11.8平方公尺			
編號	共有人姓名	應有部分	備註
1	楊高榮	24分之1	於訴訟中將應有部分移轉與楊惠玫
2	臺中市 管理者：臺中 市政府財政局	112分之5	
3	張有成	120分之2	
4	楊武連	24分之1	於訴訟中將應有部分移轉與楊惠玫
5	曾鴻三	448分之78	
6	張仲男	160分之2	
7	謝春美	12分之1	
8	張建參	120分之1	
9	張元信	60分之1	
10	林美玲	12分之1	
11	楊惠玫	1344分之485	
12	林春鑾	24分之1	於訴訟中將應有部分移轉與楊惠玫

(續上頁)

01

13	楊泰億	160分之1	
14	尤博民	2240分之51	
15	尤博弘	2240分之51	
16	尤惠英	2240分之51	

02

附表二：

03

土地坐落：臺中市○○區○○段000000地號土地 面積：251.38平方公尺			
編號	共有人姓名	應有部分	備註
1	臺中市 管理這：臺中 市政府建設局	112分之5	
2	楊高榮	12分之1	
3	楊武連	24分之1	
4	曾鴻三	448分之30	
5	洪慶昌	160分之2	於訴訟中將應 有部分移轉與 楊惠玫
6	林崇億	8400分之350	
7	張耀澤	480分之1	
8	張元信	120分之4	
9	張樞圭	4分之1	
10	大晟開發建設 有限公司	160分之2	
11	楊惠玫	47040分之7399	
12	林春鑾	24分之1	
13	巫文傑	2240分之25	

(續上頁)

01

14	巫承勲	2240分之25	
15	張元錦	840分之97	
16	尤博民	2240分之51	
17	尤博弘	2240分之51	
18	尤惠英	2240分之51	
19	楊羅美雪	160分之1	即楊泰興之繼承人

02

附表三：

03

土地坐落：臺中市○○區○○段000000地號土地
面積：111.05平方公尺

編號	共有人姓名	應有部分	備註
1	臺中市 管理者：臺中 市政府建設局	112分之5	
2	楊高榮	12分之1	
3	廖亨	160分之1	
4	陳麗華	160分之1	
5	楊武連	24分之1	
6	曾鴻三	448分之30	
7	洪慶昌	160分之2	於訴訟中將應 有部分移轉與 楊惠玫
8	林崇億	8400分之350	
9	張建叁	840分之97	
10	張耀澤	480分之1	
11	張元信	120分之4	

12	林洪素真	160分之1	
13	張樞圭	4分之1	
14	大晟開發建設 有限公司	160分之2	
15	楊惠玫	47040分之6517	
16	林春鑾	24分之1	
17	巫文傑	2240分之25	
18	巫承勳	2240分之25	
19	楊泰億	160分之1	
20	尤博民	2240分之51	
21	尤博弘	2240分之51	
22	尤惠英	2240分之51	