

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1351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 賴世傑  
訴訟代理人 陳怡婷律師  
                  王雪雅律師  
被告 蘇李寶彩  
訴訟代理人 蘇勝郎  
被告 詹馨綺  
                  詹惠婷  
                  詹順然  
                  詹鈺穎  
                  林坤鐘  
                  林坤振  
                  林坤義  
                  黃胄傑  
訴訟代理人 陳瓊幘  
被告 江銘燉  
                  江佳玲  
                  江宛庭  
                  陳秀里  
兼上四被告  
訴訟代理人 江小萍  
被告 賴世聰  
                  賴雪芳  
                  賴雪華  
                  劉怡玢  
                  魏惠雪  
                  陳明立  
                  陳明仁  
                  陳明秋  
                  蘇娟儀

01 黃楷婷（即黃啓仁之承受訴訟人）

02 0000000000000000  
03 黃楷茹（即黃啓仁之承受訴訟人）

04 0000000000000000  
05 黃國庭（即黃啓仁之承受訴訟人）

06 0000000000000000  
07 上列當事人間分割共有物等事件，本院於民國114年6月23日言詞  
08 辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 被告黃楷婷、黃楷茹、黃國庭應就登記被繼承人黃啓仁所有如附  
11 表二編號12所示之土地辦理繼承登記。

12 兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000○0000○0000地號土地  
13 （土地使用分區為風景區）應予合併變價分割，所得價金由兩造  
14 按如附表二所示之權利範圍欄所示比例分配之。

15 兩造共有坐落臺中市○○區○○段000000○000000地號土地（土  
16 地使用分區為道路用地）應予合併變價分割，所得價金由兩造按  
17 如附表二所示之權利範圍欄所示比例分配之。

18 訴訟費用由兩造依附表二訴訟費用負擔比例欄所示之比例負擔。

19 事實及理由

20 一、程序方面：

21 (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  
22 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；民事訴訟  
23 法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受  
24 時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，  
25 民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查被繼承人黃  
26 啓仁於民國113年12月26日死亡，其繼承人為黃楷婷、黃楷  
27 茹、黃國庭，此有戶籍謄本在卷可稽（見本院卷第401至409  
28 頁），經原告聲明承受訴訟（見本院卷第391至395頁），核  
29 與前開規定相符，應予准許。

30 (二)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但不甚礙  
31 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255

01 條第1項但書第7款定有明文。查原告起訴時僅請求分割兩造  
02 共有如附表一所示臺中市北屯區大湖段1141、1142、1143、  
03 1144、1144-1、1144-2地號土地（下稱系爭土地），嗣另於  
04 114年5月19日追加請求黃楷婷、黃楷茹、黃國庭應就被繼承  
05 人黃啓仁所遺系爭土地應有部分辦理繼承登記，核原告上開  
06 所為，雖為訴之追加，惟因繼承人辦理繼承登記以前不得分  
07 割共有物，故於分割共有物訴訟合併請求繼承人應先辦理繼  
08 承登記，不但符合訴訟經濟原則，且不甚礙被告之防禦及訴  
09 訟之終結，依據前揭規定，亦應准許。

10 (三)本件除被告詹馨綺外，其餘被告均未於最後言詞辯論期日到  
11 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲  
12 請，由其一造辯論而為判決。

13 二、原告主張：兩造共有系爭土地，權利範圍詳如附表二所示，  
14 其中1141、1142、1143、1144地號土地之土地使用分區均為  
15 風景區，1144-1、1144-2地號土地之土地使用分區均為道路  
16 用地，上開土地均為相鄰土地，除各地號土地共有人中之11  
17 41地號土地共有人詹馨綺、1142地號土地共有人詹惠婷、11  
18 43地號土地共有人詹順然、1144、1141、1144-2地號土地共  
19 有人詹銛穎不同外，其餘共有均相同，且詹馨綺、詹惠  
20 婷、詹順然、詹銛穎同為詹姓子孫，倘1141、1142、1143、  
21 1144地號之風景區土地未能合併分割，將致1141、1142、11  
22 43土地因未臨道路而成袋地。又上開土地因共有人眾多，原  
23 物分割後之土地將過於零碎，臨路面寬更形狹窄細小，不利  
24 日後利用，則欲保留土地之共有人可於變價時參與競標或競  
25 標失敗而行使優先承買權，不欲保留土地共有人亦可取得拍  
26 賣所得，為對共有人最大利益之分割方案。並聲明：黃啓仁  
27 之繼承人即黃楷婷、黃楷茹、黃國庭應就其被繼承人黃啓仁  
28 所有如附表二編號12所示之土地辦理繼承登記；1141、114  
29 2、1143、1144地號土地合併變價分割，所得價金按兩造權  
30 利範圍比例分配；1144-1及1144-2地號土地合併變價分割，  
31 所得價金按兩造權利範圍比例分配。

01 三、被告方面：

02 (一)詹惠婷、詹馨綺、魏惠雪均表示：同意合併分割，尊重大家  
03 意見，另詹惠婷並表示可以接受變價分割，詹馨綺亦希望變  
04 價分割（見本院卷第318、415頁）。

05 (二)江銘燉、蘇李寶彩、林坤義、黃胄傑、江小萍、江佳玲、江  
06 宛庭、陳秀里表示：如果拍賣的話，價格會很低，致共有人  
07 權益受巨大損害，且1141、1142、1143、1144地號4筆為風  
08 景區，1141-1、1141-2地號土地為道路用地，系爭土地自不  
09 得全部合併分割，僅得相同使用分區者合併分割，且希望可  
10 以原物分割。又江銘燉所有與系爭土地相鄰之同段1145、11  
11 45-1、1145-2地號土地，同意將1141、1142、1143、1144地  
12 號土地合併為1筆分割為2部分，另1144-1、1144-2地號土地  
13 合併為1筆亦分割為2部分，將非毗鄰江銘燉上開土地部分  
14 分歸部分由原告與賴世聰、賴雪芳、賴雪華、劉怡玟、陳明  
15 立、陳明秋、蘇娟儀取得，毗鄰江銘燉上開土地部分分歸江  
16 銘燉、蘇李寶彩、詹馨綺、詹惠婷、詹順然、林坤鐘、林坤  
17 振、林坤義、黃胄傑、黃楷婷、黃楷茹、黃國庭、江小萍、  
18 江佳玲、江宛庭、陳秀里、魏惠雪（見本院卷第337至339、  
19 355至356）。

20 (三)詹銛穎、陳明立、陳明仁表示：同意分割，並希望直接拍  
21 賣，陳明仁並表示不同意江小萍分割方案（見本院卷第318  
22 至319、356頁）。

23 (四)詹順然、林坤鐘、林坤振、林坤義、賴世聰、賴雪芳、賴雪  
24 華、劉怡玟、陳明秋、蘇娟儀、黃楷婷、黃楷茹、黃國庭均  
25 未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳  
26 述。

27 四、得心證之理由：

28 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
29 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  
30 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之  
31 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

01 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
02 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分  
03 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配  
04 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以  
05 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於  
06 各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別  
07 定有明文。查兩造共有系爭土地，權利範圍如附表二所示，  
08 1141、1142、1143、1144地號土地之土地使用分區均為風景  
09 區，1144-1、1144-2地號土地之土地使用分區均為道路用地  
10 等情，業據其提出土地登記第一、三類謄本及臺中市政府都  
11 市發展局都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明  
12 書、地籍圖謄本在卷可按（見本院卷第37至87、163至254  
13 頁），又就系爭土地兩造無不分割之約定，依物之性質或使  
14 用目的亦無不能分割之情形，兩造復無法達成分割協議之事  
15 實，為曾到庭之被告所不爭執，堪信為真實。是兩造就系爭  
16 土地之分割方法未能達成協議，則原告基於系爭土地共有人  
17 身分之共有物分割請求權，訴請裁判分割系爭土地，自屬有  
18 據。

19 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法  
20 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  
21 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為以原物分配於  
22 各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原  
23 物分配於部分共有人。原物分配顯有困難時，得變賣共有  
24 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共  
25 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。民法第824條  
26 第1項、第2項定有明文。另按分割共有物，除應斟酌各共有  
27 人之意願、利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌分得部分  
28 所得利用之價值、經濟效用等原則。且裁判分割共有物，屬  
29 形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲  
30 明及上開事項等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，並  
31 不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院84年度

01 台上字第1538號、93年度台上字第1797號判決要旨參照)。  
02 再按民法第824條第2項規定前後文所稱之「各共有人」，均  
03 係指全體共有人。準此，法院兼採原物分配與變賣價金分配  
04 之分割方法時，務必全體共有人均分配到部分原物及變賣部  
05 分原物後之價金，始符法意。至法院為裁判分割時，為彈性  
06 運用以符實際需求，如需保留部分共有土地供為通行道路之  
07 用等因共有人之利益或其他必要情形，就共有物之一部，仍  
08 有維持共有之必要時，民法第824條第4項規定乃賦予法院於  
09 此特別情形下，有就共有物之特定部分不予分割之裁量權，  
10 並可由部分共有人維持該特定部分之共有，非謂法院於依同  
11 法條第2項第2款規定兼採原物及價金分配之分割方法時，亦  
12 得就各該分配方法僅對部分共有人為分配(最高法院107年  
13 度台上字第1791號判決參照)。準此，請求分割共有物之  
14 訴，法院應依上開規定，斟酌共有人之意願，共有物之性  
15 質、經濟效益及全體共有人之利益，為公平適當之分配。

16 (三)經查，系爭土地現況為雜草，道路用地尚未完全開闢成道  
17 路，1144及1144-1地號土地有貨櫃占用(見本院卷第319、3  
18 27至335頁)，然系爭土地共有人人數逾25人人數匪少，應  
19 有部分多則5分之1，少則僅有100分之1，若採原物分割，依  
20 各共有人應有部分細分結果，分割後之土地將過於零碎滿臨  
21 路面寬更形狹窄細小，自可能產生畸零地、袋地，徒增彼此  
22 法律關係之複雜性，影響系爭土地開發利用之經濟價值，更  
23 將使土地整體價值驟減。且系爭土地大致呈現南北、東北至  
24 西南走向，其中僅1144地號土地之西側臨1144-1道路用地，  
25 若要原物分割，必須留設近乎貫穿1143、1142、1141地號土  
26 地整筆之私設道路以供不臨路之共有人通行，造成實際使用  
27 面積變小，又道路用地細分更增加原物分割之困難。而部分  
28 被告固主張原物分割，然依江小萍提出將1141、1142、114  
29 3、1144地號土地合併分割為2部分，1144-1、1144-2地號土  
30 地亦合併分割為2部分之原物分割方案(見本院卷第337至33  
31 9頁)，但分割後仍須維持共有，江小萍復自認仍需以最後

01 由其他共有人願定是否願意與同段1145地號毗鄰為共有物分  
02 割等語（見本院卷第339頁），又除江小萍代理江銘燉、江  
03 佳玲、江宛庭、陳秀里與蘇李寶彩、林坤義、黃胄傑表示同  
04 意外，原告與陳明仁則明確表示不同意（見本院卷第355至3  
05 56頁），因江小萍未說明具體由何共有人就分配後土地以何  
06 部分維持共有及有何維持共有之必要，並提出維持共有者之  
07 同意書，尚有難以採用江小萍上開分割方案之虞，且經本院  
08 函詢共有人分割後欲維持共有者，請提出全部維持共有人同  
09 意或說明維持共有之必要（見本院卷第363頁），然迄至言  
10 詞辯論終結時，仍未見共有人提出任何原物分割或願意維持  
11 共有方案供本院審酌，可認系爭土地以原物分割顯有困難。  
12 揆之上開法律規定及見解，原則上更非得以一部原物分割，  
13 一部變價分割方式為共有物之分割。而如採變價分割方法，  
14 由買主單獨買受系爭土地，除得使土地所有權人合一，亦可能  
15 透過公開市場競價以獲取較高額價金，且共有人亦可依民法  
16 第824條第7項規定而有依相同條件優先承買之權。準此，  
17 兩造仍得於變價分配程序中，評估自身之資力，以決定是否  
18 參與競標或行使優先承買權利，在權利行使上更具彈性，對  
19 兩造均較有利。是本院認原告主張系爭土地應予合併變價分  
20 割，由共有人依其等權利範圍比例分配價金，當屬公平合理  
21 之分割方式，足以採取。雖被告江銘燉、江佳玲、陳秀里、  
22 江小萍、江宛庭均稱系爭土地應予原物分割云云，惟江小萍  
23 提出之將系爭土地同使用分區合併成2部分，並就該合併部  
24 分再劃分2部分之分割方案已難憑採，已如前述，且除江小  
25 萍外之上開共有人並未提出任何分割方案，自無可採。是本  
26 院審酌系爭土地之面積、經濟效用、兩造之利益及意願等一  
27 切情狀，認系爭土地之分割方法，應以變價方式分割並依應  
28 有部分比例分配為適當。又原告請求將風景區之1141、114  
29 2、1143、1144地號土地合併變價分割，道路用地之1144-  
30 1、1144-2地號土地合併變價分割，查系爭土地部分共有人  
31 相同，且為相鄰相連之土地，使用分區相同者，依民法第82

01 4條第6項規定，得請求合併分割，而系爭土地呈東西向排  
02 列，風景區之1141、1142、1143、1144地號土地若不合併變  
03 價分割，除1144地號土地尚能鄰接道路用地之1144-1地號土  
04 地外，其餘1141、1142、1143、1144地號土地將成為袋地，  
05 不利於日後利用。至於道路用地之1144-1、1144-2地號土地  
06 部分，因1144-2地號土地面積較小且狹長，若不合併分割，  
07 亦不利於利用。是原告所提將相同使用分區屬性之土地合併  
08 變價分割方案應屬妥適可採。

09 四、綜上所述，系爭土地查無使用目的不能分割或有不能分割期  
10 限等情事，原告依民法第823條第1項及第824條第5項規定訴  
11 請合併分割系爭土地，為有理由，爰依民法第824條第2項第  
12 2款規定，判決如主文所示。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，  
14 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論  
15 列，附此敘明。

16 六、本件係因共有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，由敗訴當  
17 事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量情形，依民事訴訟法第  
18 80條之1規定，命兩造按附表二訴訟費用負擔比例欄所示之  
19 比例負擔訴訟費用。

20 中 華 民 國 114 年 7 月 21 日  
21 民事第五庭 法官 王奕勳

22 正本係照原本作成。

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 7 月 21 日  
26 書記官 簡芳敏

27 附表一：

編號	土地坐落	面積	113年1月 公告現值
1	臺中市○○區○○段0000地號	3,342.2m <sup>2</sup>	2,509元/m <sup>2</sup>

(續上頁)

01

2	臺中市○○區○○段0000地號	2,197.94m <sup>2</sup>	2,512元/m <sup>2</sup>
3	臺中市○○區○○段0000地號	473.64m <sup>2</sup>	2,523元/m <sup>2</sup>
4	臺中市○○區○○段0000地號	626.99m <sup>2</sup>	2,514元/m <sup>2</sup>
5	臺中市○○區○○段000000地號	315.66m <sup>2</sup>	2,500元/m <sup>2</sup>
6	臺中市○○區○○段000000地號	61.65m <sup>2</sup>	2,500元/m <sup>2</sup>

02  
03

附表二：臺中市北屯區大湖段土地

編號	共有人 姓名	權利範圍						訴訟費用負擔比例
		1141地號 3,342.2m <sup>2</sup> 風景區	1142地號 2,197.94m <sup>2</sup> 風景區	1143地號 473.64m <sup>2</sup> 風景區	1144地號 626.99m <sup>2</sup> 風景區	1144-1地號 315.66m <sup>2</sup> 道路用地	1144-2地號 61.65m <sup>2</sup> 道路用地	
1	賴世傑	3125/80000	3125/80000	3125/80000	3125/80000	3125/80000	5/40	701578/00000000
2	江銘燉	5/40	5/40	5/40	5/40	5/40	5/40	5/40
3	蘇李寶彩	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10
4	詹馨綺	4/20						0000000/00000000
5	詹惠婷		4/20					0000000/00000000
6	詹順然			4/20				238999/00000000
7	詹銻穎				4/20	4/20	4/20	503906/00000000
8	林坤鐘	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30
9	林坤振	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30
10	林坤義	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30
11	黃胃傑	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10
12	黃啓仁* (被告黃楷婷、黃楷茹、黃國庭辦理繼承登記)	4/100	4/100	4/100	4/100	4/100	4/100	4/100
13	江小萍	1/100	1/100	1/100	1/100	1/100	1/100	1/100
14	江佳玲	1/100	1/100	1/100	1/100	1/100	1/100	1/100
15	江宛庭	2/100	2/100	2/100	2/100	2/100	2/100	2/100
16	陳秀里	1/100	1/100	1/100	1/100	1/100	1/100	1/100
17	賴世聰	3125/80000	3125/80000	3125/80000	3125/80000	3125/80000		682313/00000000
18	賴雪芳	1875/80000	1875/80000	1875/80000	1875/80000	1875/80000		409388/00000000
19	賴雪華	1875/80000	1875/80000	1875/80000	1875/80000	1875/80000		409388/00000000
20	劉怡玢	1/100	1/100	1/100	1/100	1/100	1/100	1/100
21	魏惠雪	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20
22	陳明立	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60
23	陳明仁	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60
24	陳明秋	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60
25	蘇娟儀	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20

