

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2071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

原 告 吳秋財
訴訟代理人 許博堯律師
複 代 理 人 陳玲君律師
被 告 吳慶煌
吳永騫
上2人共同
訴訟代理人 吳育仁
被 告 蔡林珍香
吳正義
吳茂盛
吳東穎
吳金源
吳思懷（原名吳錦致）
吳進火
吳文通
吳文忠
張美秀
兼上8人共同
訴訟代理人 吳國
被 告 陸象山
受 告 知 人 波羅蜜國際貿易有限公司
0000000000000000
法定代理人 趙右景
受 告 知 人 林淑棻
上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年6月19日言詞辯
論終結，判決如下：
主 文

01 一、兩造共有坐落臺中市○○區○○段00地號土地（面積：758.
02 72平方公尺）應予變價分割，所得價金按附表二所示兩造之
03 應有部分比例分配。

04 三、訴訟費用由兩造按附表二所示應有部分之比例負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴
08 訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人
09 為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款
10 定有明文。原告起訴時就坐落臺中市○○區○○段00地號
11 土地（下稱系爭土地）僅以如附表一所示共有人為被告，
12 嗣於訴狀繕本送達後，追加系爭土地共有人陸象山為被告
13 （見本院卷(-)第161頁），因本件係分割共有物之訴，需
14 共有人全體為訴訟之兩造當事人，其當事人始適格，且訴
15 訟標的於共有人全體間有合一確定之必要，則原告追加系
16 爭土地共有人陸象山為被告，合於前開規定，先予敘明。

17 二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三
18 人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。
19 本件起訴後、言詞辯論終結前，被告即原共有人蔡林珍香
20 雖於民國113年7月12日將其就系爭土地之應有部分24分之
21 1移轉登記予被告吳國，有臺中市土地建物異動清冊、臺
22 中市地籍異動索引、土地登記第一類謄本附卷可稽（見本
23 院卷(-)第89至95、103頁），依上揭規定，於本件訴訟當
24 事人適格無影響，應予敘明。至原告以蔡林珍香不願出具
25 由吳國承當訴訟之同意書為由，聲請法院就蔡林珍香部分
26 裁定由吳國承當訴訟，然此與民事訴訟法第254條第2項規
27 定不符，不應准許，附此敘明。

28 三、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟
29 法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
30 論而為判決。

31 貳、原告主張：

01 系爭土地為兩造共有，各共有人之應有部分如附表二所示。
02 系爭土地使用分區編定為「第二種住宅區」，並無因物之使
03 用目的或法令規定不能分割之情形，兩造對於系爭土地亦無
04 不分割之約定，惟就分割方法無法達成協議。因系爭土地屬
05 可供建築使用之土地，惟因系爭土地為袋地，且地上建物坐
06 落位置錯綜複雜，共有人又多達15人，若採原物分割作為分
07 割方法，無異細分建築基地之完整性，造成土地利用困難，
08 並嚴重減損土地之經濟價值，為全體共有人之利益，爰依民
09 法第823條第1項規定，訴請將系爭土地以變價方式為分割等
10 語。並聲明：兩造共有系爭土地准予變價分割。

11 參、被告抗辯：

12 一、被告蔡林珍香部分：伊已於113年6月25日將系爭土地應有
13 部分24分之1出售予被告吳國，並已於113年7月12日辦妥
14 移轉登記，伊已非系爭土地共有人，被告當事人不適格等
15 語。並聲明：駁回原告之訴。

16 二、被告吳金源、吳思懷（原名吳錦致）、吳茂盛、吳東穎、
17 吳文忠、吳文通、吳進火、張美秀、吳國、吳慶煌、吳永
18 騫、陸象山部分：同意變價分割。

19 三、被告吳正義未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
20 明或陳述。

21 肆、本院之判斷：

22 一、原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分如
23 附表二所示，及系爭土地並無因物之使用目的，或法令規
24 定不能分割之情形，兩造對於系爭土地亦無不分割之約
25 定，惟就分割方法無法獲得協議等情，為被告所不爭執，
26 且有土地登記謄本附卷可稽，自堪信為真正。

27 二、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
28 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
29 者，不在此限，為民法第823條第1項所明定。經查，系爭
30 土地並無因物之使用目的，或法令規定不能分割之情形，
31 兩造對於系爭土地亦無不分割之約定，惟就分割方法無法

01 獲得協議，已如前述，則原告依上揭規定請求分割系爭
02 地，應予准許。

03 三、次按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
04 方法，不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經
05 共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
06 列之分配：…二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，
07 以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有
08 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」民法第824
09 條第1、2項亦有明文。查系爭土地使用分區編定為「第二
10 種住宅區」，有臺中市沙鹿區都市計畫土地使用分區（或
11 公共設施用地）證明書附卷可考（見本院卷(一)第41頁），
12 則系爭土地如為原物分割，自應考量分割後之各筆土地是
13 否均能供建築使用，而系爭土地面積僅758.72平方公尺，
14 共有人則多達14人，除原告與被告吳國、吳文通、吳文忠
15 外，其餘共有人按其應有部分換算後之土地面積均未達50
16 平方公尺（詳如附表二「備註」欄所載），各該共有人於
17 分割後取得之土地顯均難供建築使用，不但損及多數共有
18 人之利益，並將造成社會有限土地資源之浪費；況系爭土
19 地須經由毗鄰之同段82地號土地上寬約2米之私設巷道始
20 能對外通行聯絡，業經本院勘驗現場製有勘驗筆錄在卷可
21 按（見本院卷(二)第13-18頁），足認系爭土地乃屬與公路
22 無適宜聯絡之袋地，是系爭土地如予原物分割，日後勢將
23 衍生複雜之通行法律關係而徒增糾紛，是系爭土地顯難以
24 原物分配之方法為分割，參以除被告吳正義未就系爭土地
25 之分割方法表示意見外，原告及除吳正義以外之其餘被告
26 均表示同意以變價之方法分割系爭土地，堪認將系爭土地
27 以變價之方法為分割，符合絕大部分共有人之意願及利
28 益，故認系爭土地應以變價方法為分割，將所得價金由全
29 體共有人按附表二所示之應有部分比例分配為允洽。

30 四、綜上所述，本院審酌系爭土地之使用現狀、整體利用之效
31 益、各共有人之利益及意願等情，認原告主張將系爭土地

01 變價、所得價金由全體共有人按附表二所示之應有部分比
02 例分配，應符合全體共有人之利益，且無獨厚任一共有人
03 而損及其他共有人權益之疑慮，應為適當可採，爰判決如
04 主文第一項所示。

05 五、另按「應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
06 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押
07 人或出質人所分得之部分：…三、權利人經共有人告知訴
08 訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償
09 者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。」
10 民法第824條之1第2項第3款、第3項定有明文。經查，訴
11 外人即受告知人波羅蜜國際貿易有限公司（下稱波羅蜜公
12 司）就系爭土地設定有最高限額4500萬元之抵押權，林淑
13 荼則設定有690萬8800元之抵押權，有土地登記謄本在卷
14 可憑（見本院卷(-)第111頁），波羅蜜公司及林淑荼既經
15 本院依原告聲請告知訴訟而未參加訴訟，依前揭規定，於
16 系爭土地變價分割後，波羅蜜公司及林淑荼就抵押人所受
17 分配之價金或分配價金之請求權有權利質權，附此敘
18 明。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，核與
20 判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

21 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，
22 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情
23 形，命勝訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1
24 定有明文。分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本
25 可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，是
26 本件原告請求分割雖有理由，但如由被告負擔全部費用，
27 顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由兩
28 造依應有部分比例分擔，併此敘明。

29 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

30 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日

31 民事第二庭 法官 呂麗玉

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
03 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 7 月 28 日

05 書記官 許靜茹

06 附表一：起訴時登記之共有人暨應有部分（卷(一)第29至37頁）

編號	共有人姓名	應有部分	備 註
1	吳國	8分之1	113年6月26日將應有部分128分1信託登記予陸象山
2	吳秋財	8分之1	
3	吳慶煌	24分之1	
4	吳永騫	24分之1	
5	吳茂盛	24分之1	
6	吳東穎	24分之1	
7	吳金源	16分之1	
8	吳思懷（原名吳錦致）	16分之1	
9	蔡林珍香	24分之1	應有部分已於113年7月12日移轉登記予吳國
10	吳進火	1000分之56	
11	吳正義	1000分之13	
12	吳文通	8分之1	
13	吳文忠	8分之1	
14	張美秀	1000分之56	
15	吳慶煌	共同共有24分之1	
16	吳永騫		

附表二：言詞辯論終結時登記之共有人暨應有部分（卷(一)第103至113頁）

01
02

編號	共有人姓名	應有部分	備註
1	吳國	384分之61	
2	吳秋財	8分之1	
3	吳慶煌	24分之1	換算面積約為31.61平方公尺
4	吳永騫	24分之1	同上
5	吳茂盛	24分之1	同上
6	吳東穎	24分之1	同上
7	吳金源	16分之1	換算面積約為47.42平方公尺
8	吳思懷（原名吳錦致）	16分之1	同上
9	吳進火	1000分之56	換算面積約為42.49平方公尺
10	吳正義	1000分之13	換算面積約為9.86平方公尺
11	吳文通	8分之1	
12	吳文忠	8分之1	
13	張美秀	1000分之56	換算面積約為42.49平方公尺
14	吳慶煌	共同共有24分之1	換算面積約為31.61平方公尺
15	吳永騫		
16	陸象山	128分之1	登記日期：113年6月26日登記 原因：信託 換算面積約為5.93平方公尺