臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第2307號

原　　告　王清謀

訴訟代理人　王麗芳

被　　告　賴柏諺

賴承均即賴冠榮

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

李文耀

王順民

謝美櫻

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

廖人演

000000000000000000

曾招雄

000000000000000000

張百霖（即張林絳雪之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

張婉婉（即張林絳雪之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

童淑娟

000000000000000000

蕭子明

000000000000000000

林國銘

000000000000000000

陳忠豪

楊建華

朱雅鈴

黃才容

楊秀玲

吳富美

李隆基

馬發輝

林慶華

廖雯杏

胡碧玲

林琇丹

洪秀儀

劉正輝

陳仕昌

陳錚妏

陳錚吟

陳佳君

林惠芬（即程琮偉之承當訴訟人）

蔡春霖

張恩華

楊春絨

熊春蓮

林奕瑤

王鳳娥

劉壬祝

楊聰和

楊進福

孫筱姍

郭建宏

洪淑津

張志維

郭建志

蔡宏勇

葉合祥

蔡曜安

陳佳萱

廖源煌

上四十六人

共　　同

訴訟代理人　吳光陸律師

複代理人　　涂淑蘋

受告知人　　合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人　雷仲達

受告知人　　有限責任臺中市第二信用合作社

法定代理人　王炎明

受告知人　　台灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人　黃博怡

受告知人　　兆豐國際商業銀行股份有限公司

法定代理人　張兆順

受告知人　　台灣新光商業銀行股份有限公司

000000000000000000
法定代理人　李增昌
受告知人　　遠東國際商業銀行股份有限公司
000000000000000000
207、209號1樓
法定代理人　侯金英　　住同上
受告知人　　台灣土地銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃伯川
受告知人　　第一商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　邱月琴
受告知人　　國泰人壽保險股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃調貴
受告知人　　南山人壽保險股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳棠
受告知人　　彰化商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　凌忠嫄
受告知人　　滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　麥康裕
受告知人　　台北富邦商業銀行股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　陳聖德
受告知人　　臺中市臺中地區農會

000000000000000000
法定代理人　劉水源
受告知人　　中國信託商業銀行股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　利明献
受告知人　台新國際商業銀行股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　吳東亮
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年12月15日、111年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告張百霖、張婉婉應就被繼承人張林絳雪所有臺中市○○區○○段○○○○地號土地，應有部分三萬分之四五六，辦理繼承登記。

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○○地號土地（面積五十二平方公尺）分割如附圖即臺中市中正地政事務所鑑測日期民國一一○年四月二十九日、五月十二日土地複丈成果圖所示，即符號B 部分面積二十九點三平方公尺分歸原告王清謀、被告王順民取得，並依各二分之一之應有部分比例維持分別共有；符號A 部分面積二十二點七平方公尺分歸附表二所示共有人取得，並依附表二所示之應有部分比例維持分別共有。

訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之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；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達

於他造，民事訴訟法第168 條、第175 條、第176 條分別定有明文。經查，原告起訴時所列被告張林絳雪業於訴訟進行中之民國110年11月10日死亡，其繼承人張百霖、張婉婉已具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第121頁），與上開規定尚無不合，應予准許。

二、復按訴訟繫屬中，為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254 條第1 項定有明文。經查，本件訴訟繫屬後，被告程琮偉將其所有臺中市○○區○○段0○00地號土地（下稱系爭土地）之應有部分移轉登記予林惠芬，有土地登記謄本及異動索引在卷可佐（見本院卷二第393頁以下），而林惠芬已具狀聲請承當訴訟（見本院卷二第389頁），原告及被告程琮偉均已同意（見本院卷二第385頁），是程琮偉已脫離本件訴訟，應改列林惠芬為本件被告。

三、被告賴柏諺、賴承均即賴冠榮、李文耀、王順民經合法通知，均未於110年12月15日言詞辯論期日到場；原告經合法通知，未於111年1月21日言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依民事訴訟法第433條之3規定，本院分別依職權由原告、被告張百霖及張婉婉一造辯論而為判決。

貳、兩造爭執要旨：

一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，目前由山河戀社區管理委員會劃設停車位出租使用，原告王清謀及被告王順民為父子關係，兩人並未居住在該社區，未曾分得系爭土地之租金，且系爭土地非法定空地，原告亦未同意山河戀社區使用，是系爭土地並無不能分割之情形，兩造亦無不為分割之約定。為此，爰提起本件訴訟，請求裁判分割系爭土地如附圖所示，即符號A部分之土地分歸原告及被告王順民共有、符號B部分之土地分歸其餘被告共有。

二、被告方面：

㈠被告賴柏諺、賴承均即賴冠榮陳述略以：伊是系爭土地共有人，非山河戀社區之住戶，管委會將系爭土地劃設停車位出租，伊並不知情，也未分得租金，願與被告謝美櫻等46人合併分得一處等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告李文耀陳述略以：願與被告謝美櫻等46人合併分得一處等語。

㈢被告王順民陳述略以：同意原告之方案分割等語。

㈤被告謝美櫻、廖人演、曾招雄、張百霖、張婉婉、童淑娟、蕭子明、林國銘、陳忠豪、楊建華、朱雅鈴、黃才容、楊秀玲、吳富美、李隆基、馬發輝、林慶華、廖雯杏、胡碧玲、林琇丹、洪秀儀、劉正輝、陳仕昌、陳錚妏、陳錚吟、陳佳君、林惠芬、蔡春霖、張恩華、楊春絨、熊春蓮、林奕瑤、王鳳娥、劉壬祝、楊聰和、楊進福、孫筱姍、郭建宏、洪淑津、張志維、郭建志、蔡宏勇、葉合祥、蔡曜安、陳佳萱、廖源煌陳述略以：

⑴民事訴訟中之原告與被告為不同地位之人，被告王順民為原告之子，如其二人願分歸一處 ，被告王順民即應為原告而非被告。

⑵系爭土地係分割自同段1-2地號土地，以系爭土地設定抵押權給銀行之共有人，均係以系爭土地、同段1-2 地號土地及其他土地、建物共同設定擔保，是本件實係同一社區之土地興建房屋後再為分割，系爭土地與其他土地既均為建築基地，似應為法定空地而不可分割。

⑶原告於本院101年訴字第103號分割共有物事件曾與該案共有人間有同段1-74地號、1-88地及1-87地號土地之交換協議，依原告於該案提出之協議書記載：「十、地號1-75號邊龜裂百歲磚之修復，從龜裂處到警衛室方向約六米長，費用王清謀支付」、「十一、由王清謀開立新台幣肆佰萬元整之本票寄存於杜維織代書」等語 ，足見原告與該案共有人同意三筆土地合併分割，以使原告可以分配取得有利之位置，條件之一即為系爭土地由

其修復供山河戀社區停車使用，並由其整理、鋪設停車場土地，約定使用期限至山河戀社區不再需要使用系爭土地為止，是兩造間應有不可分割約定。現原告違反該協議，於分得上開土地後，再起訴請求分割系爭土地，實有違背誠信原則。

⑷如認系爭土地無不得分割之情形，且兩造間無不為分割之約定，除被告王順民以外之其餘被告均同意分得一處，以原應有部分比例繼續維持共有，分割方式則如附圖所示（被告李文耀、賴柏諺及賴承均即賴冠榮雖均非山河戀社區之住戶，惟渠等均表明願與被告謝美櫻等46人合併分配一處，此部分應不需補償）。

⑸並聲明：原告之訴駁回。

參、得心證之理由：

一、原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附表一應有部分比例欄所示等事實，業據其提出土地登記謄本為證，堪信原告所陳上情為真正，本院即採為判決之基礎。

二、按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759 條定有明文。而分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759 條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，不得分割共有物（最高法院69年台上字第1012號民事判例意旨參照）。查系爭土地原共有人張林絳雪業於110年11月10日死亡，其應有部分應由被告張百霖、張婉婉繼承，惟被告張百霖、張婉婉迄至本院言詞辯論終結前未辦理系爭土地應有部分之繼承登記，揆諸前揭說明，本院自得於本件分割共有物訴訟一併命被告張百霖、張婉婉就被繼承人張林絳雪共有系爭土地之應有部分30000分之456辦理繼承登記，爰判決如主文第1 項所示。

三、次按各共有人，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，為民法第823 條第1項所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。經查：

㈠共有人，均係以系爭土地、同段1-2 地號土地及其他土地、建物共同設定擔保，系爭土地與其他土地均為山河戀社區之建築基地，應為法定空地而不可分割云云。惟查系爭土地於94年間分割自同段1之2地號土地，分割前同段1之2地號土地之使用分區為道路用地，系爭土地自同段1之2地號土地逕為分割後之使用分區為第二種住宅區，有土地使用分區證明書（見本院卷二第77頁）、 逕為分割清冊（見本院卷二第151頁）附卷可稽；又同段1之2地號土地早於68年2月17日即已自同段1地號土地分割出來，山河戀社區之住戶向建商購入之建物所坐落之土地直至84年3月14日始由同段1地號土地分割出來，有土地登記簿在卷可查（見本院卷二第239、241頁）；而屬於山河戀社區之同段17457建號建物係於85年7月29日建築完成，於同年9月12日辦理建物第一次所有權登記，有建物登記謄本附卷可按（見本院卷二第237頁）；依臺中市政府都市發展局111年1月22日中市都建字第1100014374號函說明二：「本局建築套繪資料自63年開始陸續套繪，旨揭北屯區北屯段1之75地號經於110年1月20日查閱本局建物套繪圖內容，目前並無建造執照套繪登錄資料」（見本院卷二第213頁）。可知山河戀社區住戶雖因向建商購入建物而一併取得同段1之2地號土地之持分，後因同段1之2地號土地分割出系爭土地而同樣持有系爭土地之持分，但同段1之2地號土地於建商興建山河戀社區建物時，並未劃為山河戀社區建物之法定空地，山河戀社區建物之建造執照遂無系爭土地經套繪之登錄資料。被告謝美櫻等人徒以系爭土地與山河戀社區之其他土地、建物經部分共有人一併設定抵押權，即率然推論系爭土地與其他土地均為山河戀社區建物之法定空地云云，尚嫌速

斷，委非可採。系爭土地既非法定空地，自不受建築法第11條第3項不得分割之限制，是系爭土地應無依法令不得分割之情形。

㈡被告謝美櫻等人雖又辯稱：原告為取得本院101年訴字第103號分割共有物事件判決附圖C所示部分之土地，曾與該案共有人間有土地交換之協議，條件之一即為系爭土地由其修復供山河戀社區停車使用，並由其整理、鋪設停車場土地，約定使用期限至山河戀社區不再需要使用系爭土地為止云云，固提出協議書為憑（見本院卷二第367頁）。然本院101年訴字第103號分割共有物事件所分割之土地為同段1之74、1之87、1之88地號土地（見本院卷第245頁以下民事判決），該三筆土地之共有人與系爭土地之共有人並非完全相同；且觀諸上開協議書，與系爭土地有關者為第十項：「地號1-75號邊龜裂百歲磚之修復，從龜裂處到警衛室方向約六米長，費用王清謀支付」等語，僅能證明原告同意修復系爭土地邊龜裂之百歲磚，無法證明原告同意系爭土地供山河戀社區停車使用，並約定使用期限至山河戀社區不再需要使用系爭土地為止，被告謝美櫻等人雖再辯稱兩造間就此有口頭約定云云，然未舉證以實其說，所辯自不足採信。兩造就系爭土地既無約定使用方式及不為分割之期限，是系爭土地亦無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限之情形。

㈢據上，系爭土地並無不能分割之情形，兩造亦無不得分割之約定，復不能以協議定分割之方法，則原告請求法院判決分割，自無不合，應予准許。

四、又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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。但各共有人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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，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持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第824 條第1 項至第6 項亦定有明文。復按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、分割後之經濟效用、各共有人之意願、利害關係、使用情形，而本其自由裁量權為公平合理之分配（最高法院91年度台上字第728 、805號民事判決意旨參照）。又法院為裁判分割時，固應消滅其共有關係，然因共有人之利益或其他必要情形，就共有物之一部，有時仍有維持共有之必要。例如分割共有土地時，需保留部分土地供為通行道路之用是，以賦予法院就共有物之特定部分不予分割之裁量權，符合實際並得彈性運用（民法第824 條第4 項立法理由參照）。經查：

㈠系爭土地面積僅52平方公尺，形狀呈六邊形，東側緊鄰旱溪西路、北側為通往山河戀社區大門之道路，現由山河戀社區劃設5個停車位及轉角停車格供住戶停車使用，原告因不同亦山河戀社區之使用方式，在其中兩個停車位上放置磚頭數個，此有原告所提地籍圖及現場照片附卷可證，並經本院會同兩造及地政機關所派人員至現場履勘，製有勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖存卷足參。

㈡又系爭地號土地目前僅有原告一人提出如附圖所示之分割方案，該分割方案係在系爭土地劃設與系爭土地南側地籍線（即系爭土地與同段15-31地號土地間之地籍線）平行之

分割線，將系爭土地分割成兩部分，南側土地按原告及被告王順民原應有部分比例計算可分得土地之面積，由原告及被告王順民按原應有部分比例繼續維持共有；北側土地則按其他共有人原應有部分比例計算可分得土地之面積，由其他共有人按原應有部分比例繼續維持共有，分割後之南北側土地均可各自對外聯絡通行。是本院斟酌系爭土地對外聯絡通行之方式、原告及被告王順民為父子關係，均非山河戀社區之住戶、被告賴伯諺、賴承均即賴冠榮、李文耀雖均非山河戀社區之住戶，但均同意與山河戀社區之住戶及其餘被告繼續維持共有（見本院卷二第621至625頁）、其餘被告亦均同意分得一處並繼續維持共有、繼續維持共有之方式亦可維護土地之完整及方正，避免土地過於細分，以發揮系爭土地之最大經濟效用等節，認為原告所提分割方案，尚屬適當，爰判決如主文第2項所示。

五、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 規定甚明。而共有物分割事件訴訟，係固有必要共同訴訟，原、被告間本可互換地位（故王順民以原告身分提起訴訟或以被告身分應訴，均無不可），故原告訴請分割於法雖屬有據，惟被告應訴乃係因訴訟性質上所不得不然，如由被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，是以本院認為應由兩造按其現應有部分之比例分擔訴訟費用，方屬公允，爰判決如主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　18　　日

臺中簡易庭　　法　官　林筱涵

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），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　　111　　年　　2　　月　　18　　日

書記官　張峻偉

附表一：系爭土地之共有人及其應有部分：

原共有人	應有部分	現共有人	備註
賴柏諺	30000分之1463	賴柏諺	
謝美櫻	10000分之16	謝美櫻	
廖人演	10000分之17	廖人演	
曾招雄	10000分之16	曾招雄	
張林絳雪	30000分之456	張百霖、張婉婉	張林絳雪業於訴訟程序進行中之110年11月10日死亡，其應有部分由張百霖、張婉婉繼承。
童淑娟	30000分之48	童淑娟	
蕭子明	30000分之456	蕭子明	
林國銘	30000分之48	林國銘	
陳忠豪	10000分之16	陳忠豪	
楊建華	10000分之16	楊建華	
朱雅鈴	30000分之456	朱雅鈴	
黃才容	30000分之456	黃才容	
楊秀玲	30000分之456	楊秀玲	
吳富美	30000分之456	吳富美	
李隆基	30000分之48	李隆基	
馬發輝	10000分之152	馬發輝	
林慶華	30000分之456	林慶華	
廖雯杏	30000分之456	廖雯杏	

胡碧玲	10000分之152	胡碧玲	
林琇丹	30000分之456	林琇丹	
洪秀儀	10000分之152	洪秀儀	
劉正輝	30000分之48	劉正輝	
陳仕昌	30000分之114	陳仕昌	
陳錚妏	30000分之114	陳錚妏	
陳錚吟	30000分之114	陳錚吟	
陳佳君	30000分之114	陳佳君	
程琮偉	10000分之16	林惠芬	程琮偉於訴訟中將其應有部分移轉予林惠芬，現程琮偉已無應有部分。
賴承均即賴冠榮	30000分之2736	賴承均即賴冠榮	
李文耀	30000分之912	李文耀	
蔡春霖	30000分之456	蔡春霖	
張恩華	30000分之456	張恩華	
楊春絨	30000分之456	楊春絨	
熊春蓮	30000分之456	熊春蓮	
林奕瑤	10000分之152	林奕瑤	
王鳳娥	10000分之152	王鳳娥	
劉壬祝	30000分之456	劉壬祝	
楊聰和	10000分之17	楊聰和	
楊進福	30000分之456	楊進福	
孫筱姍	30000分之456	孫筱姍	
王清謀	30000分之6554	王清謀	

（續上頁）

王順民	30000分之6554	王順民	
郭建宏	20000分之17	郭建宏	
洪淑津	10000分之16	洪淑津	
張志維	30000分之456	張志維	
郭建志	20000分之17	郭建志	
蔡宏勇	10000分之17	蔡宏勇	
葉合祥	10000分之17	葉合祥	
蔡曜安	30000分之51	蔡曜安	
陳佳萱	30000分之51	陳佳萱	
廖源煌	30000分之456	廖源煌	

附表二：分得附圖符號A所示土地之共有人及其應有部分：

共有人	應有部分
賴柏諺	16892分之1463
謝美櫻	16892分之48
廖人演	16892分之51
曾招雄	16892分之48
張百霖、張婉婉	16892分之456
童淑娟	16892分之48
蕭子明	16892分之456
林國銘	16892分之48
陳忠豪	16892分之48
楊建華	16892分之48
朱雅鈴	16892分之456
黃才容	16892分之456

（續上頁）

楊秀玲	16892分之456
吳富美	16892分之456
李隆基	16892分之48
馬發輝	16892分之456
林慶華	16892分之456
廖雯杏	16892分之456
胡碧玲	16892分之456
林琇丹	16892分之456
洪秀儀	16892分之456
劉正輝	16892分之48
陳仕昌	16892分之114
陳錚妏	16892分之114
陳錚吟	16892分之114
陳佳君	16892分之114
林惠芬	16892分之48
賴承均即賴冠榮	16892分之2736
李文耀	16892分之912
蔡春霖	16892分之456
張恩華	16892分之456
楊春絨	16892分之456
熊春蓮	16892分之456
林奕瑤	16892分之456
王鳳娥	16892分之456
劉壬祝	16892分之456

（續上頁）

楊聰和	16892分之51
楊進福	16892分之456
孫筱姍	16892分之456
郭建宏	33784分之51
洪淑津	16892分之48
張志維	16892分之456
郭建志	33784分之51
蔡宏勇	16892分之51
葉合祥	16892分之51
蔡曜安	16892分之51
陳佳萱	16892分之51
廖源煌	16892分之456