

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

107年度竹北簡更一字第1號

原告 盧菀琳
被告 1.立益育樂股份有限公司
法定代理人 蘇慶琅
訴訟代理人 李麗君律師
被告 2.邱正雄
3.謝秀娥
4.邱瑞紅
5.陳邱瑞香
6.邱純蓮
7.邱漢雄
8.邱騰輝即邱義輝
9.邱頌婷
10.邱騰緯即邱義龍
11.邱賢學
12.邱逢英
13.杜詩淑（兼邱徐李妹之繼承人）
14.杜詩婷（兼邱徐李妹之繼承人）
15.邱寶賢（兼邱徐李妹之繼承人）
16.邱美華（兼邱徐李妹之繼承人）
17.邱美鳳（兼邱徐李妹之繼承人）
18.邱紅梅（兼邱徐李妹之繼承人）
19.邱展徽（兼邱徐李妹之繼承人）
20.邱敏財（兼邱徐李妹之繼承人）
21.邱敏傑（兼李邱徐李妹之繼承人）
22.邱陳勤妹
23.范玉春
24.邱琇勤
25.邱淑梅
26.邱淑鉉
27.邱國書

01 28.張雲枝（即張邱鳳英之繼承人）
02 29.張雲華（即張邱鳳英之繼承人）
03 30.張志堅（即張邱鳳英之繼承人）
04 31.張志文（即張邱鳳英之繼承人）
05 32.張秋芬（即張邱鳳英之繼承人）
06 33.邱敏洲（即邱徐李妹之繼承人）
07 34.邱智麟（即邱徐李妹之繼承人）
08 35.邱小珍（即邱徐李妹之繼承人）
09 36.邱玉萍（即邱徐李妹之繼承人）

10 兼上列35人共同訴訟代理人

11 37.邱綰晉即邱吉雄

12 上1被告訴訟代理人

13 馮彥錡律師

14 關係人 上海商業儲蓄銀行股份有限公司

15 設台北市○○○路○段○號

16 法定代理人 榮鴻慶 住同上

17 上列當事人間請求分割共有物事件，前經本院民國106年12月1
18 日107年度竹北簡字第148號第一審民事簡易判決，經本院107
19 年8月17日107年度簡上字第25號民事判決廢棄發回，本院於民
20 國108年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

22 被告張雲枝、張雲華、張志堅、張志文、張秋芬應就被繼承人張
23 邱鳳英所遺，坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○號土地其權
24 利範圍公同共有89971分之3974所有權，辦理繼承登記。

25 被告杜詩淑、杜詩婷、邱寶賢、邱美華、邱美鳳、邱紅梅、邱展
26 徽、邱敏財、邱敏傑、邱敏洲、邱智麟、邱小珍、邱玉萍應就被
27 繼承人邱徐李妹所遺，坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○號
28 土地其權利範圍公同共有89971分之3974所有權，辦理繼承登記
29 。

30 兩造共有坐落於新竹縣○○鎮○○段○○○○○○號土地乙筆應
31 予變價分割，所得價金按本判決附表「應有部分比例」欄所示之

比例分配。

第一審訴訟費用（含複丈費用）新臺幣肆萬貳仟零壹拾元由兩造按本判決附表「應有部分比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、查，原告提起本件訴訟後，他造當事人邱信雄於民國106年8月10日死亡，業據其遺孀謝秀娥辦妥繼承登記並於107年1月18日具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第175條第1項規定，並無不合；又查，他造當事人杜溫綱於107年6月17日死亡，前經本院107年12月11日裁定杜詩淑為被告杜溫綱之承受訴訟人，續行訴訟（見107年度竹北簡更一字第1號卷，下稱更字卷，第135頁），合先說明。

二、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。其但書所以規定被告已為本案言詞辯論者，原告撤回起訴應得其同意，考其立法意旨，在於被告已為本案之言詞辯論後，被告因為應訴之結果，對於原告所主張之訴訟標的，亦取得求為辯論及裁判之權利，此項權利不容原告任意剝奪。否則原告於撤回其訴後，既得再行提起同一之訴，則被告將有不堪其擾之煩。又若下級審經言詞辯論後為判決，當事人提起上訴，經上級審法院將下級審判決廢棄發回後，於更審中，原告欲撤回起訴，則該案件既經下級審言詞辯論，依民事訴訟法第262條第1項之規定，其撤回起訴應得被告之同意，如未得被告之同意，不生撤回之效力，如此，始符上開民事訴訟法第262條第1項之立法意旨，反之，若謂於此等更審中（再度進行言詞辯論前）之撤回即無需被告之同意，則與上開民事訴訟法第262條第1項之立法意旨不符（臺灣高等法院臺中分院101年度抗字第351號裁定意旨參照）。復按，第二審法院以第一審之訴訟程序有重大瑕疵而廢棄原判決者，依民事訴訟法第451條第3項規定，僅第一審訴訟程序有瑕疵之部分，視為亦經廢棄；惟本於辯論有

不可分性，原則上應視為第一審訴訟程序全部隨之廢棄，但如訴訟程序，於事務或時期之關係○○○區○○○段落者，如訴訟標的可分或曾為中間判決等，而依發回判決之理由記載足知係廢棄其中某一部分程序時，不在此限（司法院第19期司法業務研究會研究意見參照）。第查，本件更審前之程序遭廢棄之原因，包含當事人於程序中死亡且未經承受訴訟，及當事人未經合法代理參與最後辯論期日二者，前者係指被告邱信雄於言詞辯論前之106年8月10日死亡，未經其繼承人或其他依法令應續行訴訟之人聲明承受訴訟，法院亦未裁定命續行訴訟而行言詞辯論程序，未予應承受訴訟之被告依法辯論之機會而為一造辯論判決；後者係指被告邱緬晉於104年8月5日已委任馮彥錡律師為訴訟代理人，其於105年3月21日受邱正雄、邱信雄、邱瑞紅、陳邱瑞香、邱純蓮、杜詩淑、杜詩婷、邱漢雄、邱騰輝即邱義輝、邱頌婷、邱騰緯即邱義龍、邱賢學、邱逢英、邱寶賢、邱美華、邱美鳳、邱陳勤妹、杜溫綱、范玉春、邱紅梅、邱展徽、邱敏財、邱敏傑、邱琇勤、邱淑梅、邱淑鉉、邱國書、張雲枝、張雲華、張志堅、張志文、張秋芬、邱敏洲、邱智麟、邱小珍、邱玉萍委任為共同訴訟代理人後，未另據邱緬晉出具委任狀予馮彥錡律師為複代理，則馮彥錡律師之代理權僅限代理被告邱緬晉，且被告邱緬晉未於106年11月1日言詞辯論期日到場，則被告邱正雄等人於該次期日未經合法代理參與辯論。惟因被告邱信雄在死亡之前曾委任被告邱緬晉為訴訟代理人（見本院104年度竹北簡字第148號卷，下稱本院卷，本院卷二第203頁），被告邱緬晉於受邱正雄等人包含邱信雄委任後，曾於105年10月26日到場為言詞辯論、同年12月9日到現場履勘（見本院卷三第25、67頁），此部分之程序，應認為可與106年11月1日之言詞辯論期日及其後之一造辯論判決等有瑕疵之程序區分。再由第二審判決理由之說明，可知該判決顯僅在廢棄前述有程序瑕疵之部分，被告邱緬晉既曾於前揭無瑕疵之期日，在發回更審前為本案之辯論，依

前揭司法業務研究會研究意見之意旨，原告在本件訴訟發回更審後撤回起訴仍應得其同意，否則即違反民事訴訟法第262條第1項保障已花費勞費應訴之被告，使其能獲取實體判決避免重複被訴之意旨，茲因被告邱綰晉堅持續行訴訟，明白表示不同意原告撤回其訴，依上開法文及說明，原告之訴未經合法撤回，本件訴訟程序當然繼續進行。

三、按，民事訴訟法第386條第2款列舉不得一造辯論之情形，僅限於「當事人之不到場，可認為係天災或其他正當理由者」，工作關係自不屬於天災，自不待言。但何謂該款規定之「正當理由」？依據最高法院28年上字第1574號判例意旨，即使當事人因患病不能於言詞辯論期日到場者，如可能委任訴訟代理人到場，即非民事訴訟法第386條第2款所謂因不可避免之事故而不能到場。依此解釋，當事人即使因工作不能到庭，亦應委任其他代理人到庭；如果自己不到庭，亦不委任代理人到庭，即屬無正當理由。經查，本件原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，雖其本人以書面表示「因工作需要無法請假」（收狀日108年10月7日民事請假狀），本院又核無民事訴訟法第386條其他各款情形，爰依被告邱綰晉訴訟代理人馮彥錡律師之聲請，暨依民事訴訟法385條第1項前段、第2項規定（最高法院32年上字第3388號民事判例要旨業經最高法院決議不再援用），由其一造辯論而為判決。

四、另，「共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。」民法第824條之1第2項定有明文。本件原告起訴請求分割共有物，經被告邱綰晉訴訟代理人馮彥錡律師依土地登記謄本其上他項權利部之記載狀況，聲請訴訟告知於抵押權人即上海商業儲蓄銀行股份有限公司，經本院辦理訴

01 訟告知結果（見更字卷第163頁通知函及送達證書卷回證）
02 該銀行於本件言詞辯論終結前，迄未聲明參加訴訟。

03 貳、實體方面

04 一、原告未於最後言詞辯論期日到場，據其先前之主張及陳述以
05 兩造共有坐落新竹縣○○鎮○○段○○○ ○○ ○號、地目旱
06 面積86,982平方公尺之土地乙筆（下稱系爭土地），各共
07 有人之應有部分為：原告應有部分89971分之345；被告立
08 益育樂股份有限公司（下稱立益公司）應有部分89971分之
09 85652；被告邱正雄、邱緬晉原名邱吉雄、邱信雄（歿）、
10 邱瑞紅、陳邱瑞香、邱純蓮、杜詩淑、杜詩婷、邱漢雄、邱
11 騰輝原名邱義輝、邱頌婷、邱騰緯原名邱義龍、邱賢學、邱
12 逢英、邱寶賢、邱美華、邱美鳳、邱陳勤妹、杜溫綱（歿）
13 、范玉春、邱紅梅、邱展徽、邱敏財、邱敏傑、邱琇勤、邱
14 淑梅、邱淑鉉、邱國書與訴外人張邱鳳英（下逕稱其姓名）
15 及訴外人邱徐李妹（下逕稱其姓名）30人共同共有89971分
16 之3974。其中共有人張邱鳳英已於103年5月12日死亡，由
17 其全體繼承人即被告張雲枝、張雲華、張志堅、張志文、張
18 秋芬共同繼承；共有人邱徐李妹已於103年6月30日死亡，
19 由其全體繼承人即被告杜詩淑、杜詩婷、邱寶賢、邱美華、
20 邱美鳳、邱紅梅、邱展徽、邱敏財、邱敏傑、邱敏洲、邱智
21 麟、邱小珍、邱玉萍共同繼承，惟前開繼承人均迄未就所繼
22 承前開土地辦理繼承登記。又，系爭土地並無因物之使用目
23 的不能分割之情，兩造間亦無契約訂有不分割之期限情事，
24 原告復無法就分割方法與全體共有人達成協議，是依前揭法
25 條規定，請求將系爭土地予以分割，並主張分割方法如起訴
26 狀附圖所示，按兩造應有部分比例原物分配，由原告取得粉
27 紅色之甲部分，被告立益公司則取得灰色之乙部分，其餘人
28 等則共有取得橘色之丙部分等語。又改稱原告本人於被告立
29 益公司經營之高爾夫球場擔任財務工作、對於以前的事情不
30 清楚、對於原物分割之意見，則與被告立益公司意見一致，
31 並聲明：1、被告張雲枝、張雲華、張志堅、張志文及張秋

01 芬應就其繼承取得被繼承人張邱鳳英所有坐落於系爭土地之
02 權利範圍公同共有89971分之3974，辦理繼承登記。2、被
03 告杜詩淑、杜詩婷、邱寶賢、邱美華、邱美鳳、邱紅梅、邱
04 展徽、邱敏財、邱敏傑、邱敏洲、邱智麟、邱小珍及邱玉萍
05 應就其繼承取得被繼承人邱徐李妹所有坐落於系爭土地之權
06 利範圍公同共有89971分之3974，辦理繼承登記。3、兩造
07 共同所有之系爭土地應予分割。4、訴訟費用應由兩造依土
08 地應有部分比例負擔。續稱承審法官不顧原告已撤回訴訟，
09 不願下裁定卻定期開庭，不願取消庭期，執行職務偏頗等語
10 。

11 二、被告部分：

12 (一) 被告立益公司則以：

- 13 1、不同意以原告所提之方案為分割，另提出分割方案（即新
14 竹縣竹北地政事務所105年11月2日JB71字第97800號複
15 丈成果圖之甲案），系爭土地北邊、東邊及南邊之相鄰土
16 地，多為被告立益公司所有，是以被告立益公司於系爭土
17 地及其附近土地（同地段300、301、302、176、370
18 等地號）之上，早已有相關之建築設施（包含：會館、專
19 賣店、機房、農機房等），而系爭土地上則係鋪設高爾夫
20 球道（包括草皮及供園區內高爾夫球車使用之RC聯絡道）
21 ，且有依地勢加強、鞏固邊坡並種植多樣具經濟價值之樹
22 種為造林等水土保持措施，前開措施被告立益公司均已投
23 入相當時間及費用以施作及維護，使系爭土地與相鄰部分
24 土地合併利用而一體為被告立益公司所有之高爾夫球場內
25 之相關球場設施，原告與其餘屬於公同共有之各被告，迄
26 今就系爭土地並無為任何之利用，依原告起訴所提之方案
27 ，將使原告與其餘各被告分別取得系爭土地之東側與北側
28 部分土地，恐將使被告立益公司於系爭土地上所有之建築
29 設施面臨拆除之窘境，並且對系爭土地之前述附近土地上
30 其他建築設施之使用，亦有妨礙，對被告立益公司顯屬不
31 利並造成其重大損害。反觀假設依本院卷三第79頁複丈日

期105年12月8日之複丈成果圖甲案為分割，則被告立益公司前述之相關建築設施均得以維持現狀，減少被告立益公司之損害。況原告與其餘各被告對系爭土地均無任何使用，是使其等分別取得甲案複丈成果圖所示於系爭土地之（西側）甲1、丙1部分，對渠等均無特別不利或造成其等損害之虞。

- 2、被告邱綏晉等人提出如本院卷三第80頁複丈成果圖之乙案，主張希望受分配該圖X1部分之範圍，但該範圍內現狀上有被告立益公司之球道（面積高達1,705平方公尺）、走道（即RC車道，面積高達503平方公尺）及房屋1棟（面積132平方公尺，現作為球場專賣店使用），若依此分割，不但將使被告立益公司失去上開球道、走道（即球場內之聯絡通道），同時亦完全阻斷球場內通往同地段271地號土地上之農機房舍等等數棟建築之唯一通道，此使立益球場完全無法營運，又此分割方式，被告立益公司經分得之Y1區域土地，球場且被X1區域截斷而南北一分為二，被告立益公司根本無法就分得土地為一體使用，再者，若依此分割，被告立益公司尚須拆除上開房屋並以返還X1區域土地，嚴重損及被告立益公司權益，此種分割方式猶如掐住被告立益公司咽喉，逼得被告立益公司不得不以天價買受其餘各被告分得之部分，否則球場難為繼續營運，此絕非公平、合理之分割方案，被告立益公司絕對無法接受。
- 3、又，依被告邱綏晉等人所提出被證三黃色線段所示，表示有聯外道路連接至同地段272、271、271之1、271之2、271之3地號土地（下稱272地號等5筆土地）、為俾利土地利用，欲就系爭土○○○區○○○段○○○號土地相鄰而得以通行至聯外道路，可達土地效益最大化云云。惟272地號等5筆土地根本未鄰公路，尚須經由同地段276、170地號土地，始可能聯絡至公路（即中山東路）。其中276地號土地為被告立益公司法定代理人蘇慶琅個人所有，僅同意被告立益公司通行，並未同意其他任何

人通行該土地；而170地號土地亦屬私人所有，長久以來被告立益公司亦係向訴外人即其地主承租其中部分土地，並按月給付租金始得供被告立益公司通行，可見272地號等5筆土地與系爭土地均同屬袋地，被告邱綰晉等人所言並非實在。另272、271地號土地中與系爭土地相連部分，現狀上已開發為被告立益公司之母草區使用，在不改變現狀之情形下，日後縱分割272、271地號土地，被告邱綰晉等人可分得272、271地號土地中與系爭土地相連部分之土地之可能性甚低，則被告邱綰晉等人顯無可能將此部分土地與系爭土地分得部分合併利用，是被告邱綰晉等人以此為由，無非欲破壞現狀使用，無理地要求受分配系爭土地與272地號土地相連之部分。

4、系爭土地西側所鄰之上開溪谷長度甚長，並非僅本院卷三第79頁複丈成果圖甲案之甲1、丙1部分臨該溪谷，被告立益公司欲分得之乙1區域亦臨該溪谷，自難謂被告立益公司主張之甲案有何不公平之處。此外，高壓電線非僅止於一段，而是連續未中斷之直線，本院卷三第79頁複丈成果圖甲案之乙1區域土地亦同樣有高壓電線經過，無論甲1、乙1、丙1區域均有高壓電線經過且均臨溪谷，並非僅甲1、丙1區域有此情形，是被告立益公司所主張之甲案分割方案，並無不利於其他共有人之處。

5、又，被告邱綰晉之先祖父邱水霖於49年間即已將系爭土地之持分（即89971分之3974）出售與訴外人朱阿登，再由訴外人朱阿登於53年間售與訴外人張双祿，復由訴外人張双祿於76年12月間售與被告立益公司之關係人呂銘銅，買賣價金亦於77年1月間即已付清，惟因故均未完成過戶，使該應有部分之登記權利人仍為邱氏一族，而由邱氏後代如被告邱綰晉等人所繼承，實際上該應有部分（即89971分之3974）本應為被告立益公司所有，被告邱綰晉亦知悉上情，甚至曾有部分被告於起訴前曾表示倘若被告立益公司請求履行上開買賣契約，渠等亦願意配合過戶移轉系爭

01 土地，豈料被告邱綰晉竟主導爭取分得系爭土地之中間位
02 置，損人不利己且無視於上開買賣實情，令人深感震驚。
03 被告邱綰晉提出之委任狀，部分被告設籍於戶政，是否為
04 合法代理？立益公司是有誠意與地主代表談價購。

05 6、至更新審理前任法官提出之弧形分割方案（即新竹縣竹北
06 地政事務所105年11月2日JB71字第97800號複丈成果圖
07 之丙案），分予被告邱綰晉等公同共有人之P部分土地，
08 現狀上有球道、走道及房屋1棟（即上開球場專賣店）之
09 一部分，又分予原告之O部分土地，現狀上亦全為球道及
10 走道，倘依此分割，將使被告立益公司失去上開球道、走
11 道，以及球場內通往農機房舍等等數棟建築物之唯一通道
12 ，亦須拆除房屋以還地，對被告立益公司實損害過鉅，將
13 逼得被告立益公司不得不買受原告、被告邱綰晉等人所分
14 得部分以維持營運，本件系爭土地本即為一袋地，對外與
15 公路原本就無直接聯絡，被告邱綰晉等人不論分得何處土
16 地，都仍處於袋地狀態，是以此點考量，被告邱綰晉等人
17 依本院卷第79頁複丈成果圖甲案分割分配，並無不利益之
18 處。況目前系爭土地現狀上僅能透過被告立益公司所開發
19 ，並向他人承租276、170等私人土地之柏油路始得稱外
20 聯絡，此對外聯絡道路完全是被告立益公司多年單獨耗費
21 心力開發促成，也是被告立益公司聯絡球場內農機房之唯
22 一通道！如今，本院卷第81頁複丈日期105年12月8日複
23 丈成果圖丙案卻要將此一通道劃分給完全未利用系爭土地
24 、未曾出資出力開發的土地名義共有人，使其等直接享受
25 被告立益公司辛苦開發後之利益，卻讓被告立益公司不能
26 使用通道、球場無法營運，無視被告立益公司多年開發、
27 經營之心血，非常地不合理！是此方案僅考量被告邱綰晉
28 等人於現狀上要分得區域土地之日後交通情況，卻未探究
29 現狀上此一交通情形是被告立益公司耗費大量心力所致成
30 果，絕非系爭土地原始交通情形即為如此，丙案如此分配
31 被告邱綰晉等人，顯然不公！此方案嚴重破壞系爭土地之

01 現狀使用，造成被告立益公司之球場無法營運，又須拆除
02 房屋，對被告立益公司實屬損害過鉅，亦悖於實務上「盡量
03 依各共有人之使用現狀定分割方法，減少共有人所受損
04 害」之裁判分割原則，丙案難謂符事理之平，絕非公平之
05 分割方案，本件應該認為原告已合法撤回其訴才對。

06 7、本件系爭土地並無法律上不能分割之情形，又系爭土地並
07 非房屋，亦無性質上或使用上無法分割之情形，且系爭土
08 地面積廣大，被告邱綏晉等人亦願繼續維持共有，故亦無
09 細分土地變成畸零地而減損其利用價值之情形，及無事實
10 上不能分割之情形，自不得僅因各共有人各持方案或難以
11 協議而可決定為變價分割。況且系爭土地已為被告立益將
12 其和附近周圍土地合併開發作為立益高爾夫球場使用，系
13 爭土地實為被告立益公司經營球場所不可欠缺，又被告立
14 益公司主要即是以經營立益高爾夫球場為業，系爭土地與
15 被告立益公司顯有經濟生活上密不可分之重大依存關係，
16 一旦將系爭土地變價分割售予他人，被告立益公司即無法
17 繼續經營球場，開發、經營球場數十年之亦將付之一炬，
18 亦悖於立法理由與實務通說，顯非公平妥適之分割方法。
19 且若採變價分割，將使各共有人面臨負擔高額土地增值稅
20 ，各共有人均無意願將系爭土地變賣，對比採取原物分割
21 方式則無此不利益，益徵變價分割實非可行。若由第三人
22 拍定買受，除被告立益公司失去球場土地，嚴重損害被告
23 立益公司外，該拍定人拍得系爭土地亦無路可出，同樣會
24 面臨後續通行權、拆屋還地等訴訟，亦可能使有心人士於
25 變價分割之拍賣程序故意開天價炒作拍賣價格，造成被告
26 立益公司為保住球場經營將只能任人宰割之困境等語，資
27 為抗辯。

28 (二)其餘被告則均以：不同意被告立益公司所提複丈成果圖之
29 甲案為分割，複丈成果圖甲案係由原告取得甲1部分、其
30 餘被告取得丙1部分，惟上開二部分對外無法通行至聯外
31 道路，且原本係無法以步行方式到達，係因被告立益公司

於104年11月26日至現場履勘前數日，派怪手開挖出一條泥壤路，使法院誤認為可藉由步行方式到達該二部分，實則步行至該二部分沿路泥凹凸不平、相當顛簸，顯係新翻挖土石所造成，且現場會勘人員依然舉步維艱、寸步難行，一般人仍舊甚難以步行方式到達。況該二部分有相鄰沿土地邊界延伸、現無任何機關單位管理整治之山溝，此山溝高低落差太大連承辦本件的地政人員，都無法到達前往查明現況，倘暴雨或颱風來襲致該野溪水位暴漲，受分配此部分之原告及被告邱綰晉等人恐受水滯之災，此方案甚為不利被告邱綰晉等人利用。又，甲1、丙1部分正上面正好有設置高壓電塔之電纜線通過，故甲1、丙1部分實無任何利用價值。而被告立益公司就系爭土地係與他人共有之同段272、271、271之1、271之2、271之3地號土地相鄰，且有聯外道路連接至上開5筆地號土地，為利於土地利用，吾等提出新分割方案（指新竹縣竹北地政事務所105年11月2日JB71字第97800號複丈成果圖之乙案），依乙案被告邱綰晉等人所分得之X1部分與被告邱綰晉等人共有之上開5筆土地相連，且非狹長型，因此較能完整與上開5筆土地整體規劃利用，且X1部分現況雖係高爾夫球場之草皮，然僅係靠近走道之草皮邊緣，非主要球道區，高爾夫球場尚可重新規劃球道設計，對高爾夫球場之影響較小。再者，上開272地號土地上有被告邱綰晉等人之祖厝所在，由被告邱綰晉等人分得乙方案之X1部分，能與272地號土地相鄰，不僅可通行至聯外道路，亦能促進土地利用，達地盡其利之效。此外，系爭土地原係農牧用地，被告立益公司未經其他共有人同意即違法變更為遊憩用地，又被告立益公司所述之柏油路非立益公司唯一聯外道路，該柏油路僅係高爾夫球場旁之小路，高爾夫球場之大門係設在球場東側，且與聯外道路相連，平時被告立益公司及其高爾夫球場會員均係由球場大門出入，如本院卷三第80、81頁複丈成果圖所示乙或丙之分割方案均不會影響

01 高爾夫球場之出入。末查，原告雖同意被告立益公司主張
02 本院卷三第79頁複丈成果圖之分割方法，惟事實上原告係
03 被告立益公司球場高階主管，原告與被告立益公司間關係
04 甚密，本件原告與被告立益公司於本件訴訟形式上對立，
05 實質上卻係相同之一造，原告顯係基於被告立益公司之利
06 益而同意被告立益公司主張之甲案，又若採行變價，則因
07 被告立益公司已經設定抵押權於上海商業儲蓄銀行股份有
08 限公司，勢必導致拍賣價格大幅降低，嚴重侵害被告權利
09 等語，爰聲明請求駁回原告之訴、兩造共有系爭土地准予
10 裁判原物如乙案方案而為分割。

11 三、兩造不爭執事項：

12 (一) 兩造為新竹縣○○鎮○○段○○○ ○○ ○號、地目旱、面積
13 86,982平方公尺之土地共有人（見新竹縣竹北地政事務所
14 以108年10月2日北地所登字第1080004559號函及附件，
15 更字卷第243～273頁）。

16 (二) 系爭土地現場狀況，目前為被告立益公司經營高爾夫球場
17 使用，於其上鋪設球場及相關建築設施（包含會館、專賣
18 店、機房、農機房等）。原告及被告邱緬晉等全體公同共
19 有人則均未利用系爭土地。

20 四、本院判斷：

21 (一) 查原告主張系爭土地為兩造所共有，原告應有部分89971
22 分之345；被告立益公司應有部分89971分之85652；而
23 邱正雄、邱吉雄、邱信雄【由謝秀娥繼承】、邱瑞紅、陳
24 邱瑞香、邱純蓮、杜詩淑、杜詩婷、邱漢雄、邱騰輝、邱
25 頌婷、邱騰緯、邱賢學、邱逢英、邱寶賢、邱美華、邱美
26 鳳、邱陳勤妹、杜溫綱【由杜詩淑繼承】、范玉春、邱紅
27 梅、邱展徽、邱敏財、邱敏傑、邱琇勤、邱淑梅、邱淑鉉
28 、邱國書與已故張邱鳳英、邱徐李妹，公同共有89971分
29 之3974。又系爭土地並無因法令限制不許分割，且無因使
30 用目的不能分割，兩造亦未訂有不能分割之協議等情，有
31 系爭土地登記謄本在卷可稽，且為到庭被告所不爭執，應

01 堪認原告上開主張為真實。

02 (二) 按，繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼
03 承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼
04 承人本身者，不在此限；因繼承、強制執行、徵收、法院
05 之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權
06 者，應經登記，始得處分其物權，民法第1148條第1項、
07 第759條定有明文。又共有物之分割在使共有關係變更為
08 單獨所有，其性質為共有人間應有部分之交換，自屬處分
09 行為，須以共有人之處分權存在為前提，是以共有人就共
10 有物如無處分權可資行使，共有人無從以協議方式為分割
11 ，法院亦不能依共有人之請求為裁判分割，故共有之不動
12 產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為
13 求訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有
14 物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人
15 辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告
16 及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院68年第13次民
17 事庭會議決議（二）、70年第2次民事庭會議決議（二）
18 、69年度台上字第1134號判例意旨參照）。經查，系爭土
19 地原共有人張邱鳳英業於103年5月12日死亡，其配偶張
20 水元已先於其死亡，則其繼承人為被告張雲枝（長男）、
21 張雲華（次男）、張志堅（三男）、張志文（四男）、張
22 秋芬（長女）；系爭土地原共有人邱徐李妹業於103年6
23 月30日死亡，其配偶邱增禮已先於81年8月5日死亡，其
24 長男邱武雄已先於92年10月8日死亡，遺有被告邱敏洲、
25 邱智麟、邱小珍、邱玉萍為代位繼承人；其次男邱鴻雄已
26 先於94年12月26日死亡，遺有被告邱寶賢、邱美華、邱美
27 鳳為代位繼承人；其四男邱盛胤已先於89年1月21日死亡
28 ，遺有被告邱敏財、邱敏傑為代位繼承人；其長女邱瑞貞
29 已先於36年11月27日死亡而無子嗣；其養女杜邱茶妹已先
30 於100年11月9日死亡，遺有被告杜詩淑、杜詩婷為代位
31 繼承人，則邱徐李妹之繼承人為其子女即被告邱展徽（三

男)、邱紅梅(次女)及孫子女即被告邱敏洲、邱智麟、邱小珍、邱玉萍(上4人依其固有權利代位繼承)、被告邱寶賢、邱美華、邱美鳳(上3人代位邱鴻雄)、被告邱敏財、邱敏傑(上2人代位邱盛胤)、被告杜詩淑、杜詩婷(上2人代位杜邱茶妹)。綜上,依法系爭土地張邱鳳英之所有權應有部分,即應由被告張雲枝、張雲華、張志堅、張志文、張秋芬(下稱被告張雲枝等5人)共同繼承;邱徐李妹之所有權應有部分,即應由被告邱展徽、邱紅梅、邱敏洲、邱智麟、邱小珍、邱玉萍、邱寶賢、邱美華、邱美鳳、邱敏財、邱敏傑、杜詩淑、杜詩婷(下稱邱展徽等13人)共同繼承,此有原告提出之繼承系統表及全體繼承人之戶籍謄本在卷可稽(見本院卷一第87~114頁),揆諸前揭說明,非經上開被告張雲枝等5人及被告邱展徽等13人辦理繼承登記,不得為分割之處分行為。是原告請求被告張雲枝等5人應就被繼承人邱鳳英所遺系爭土地所有權共同共有辦理繼承登記、被告邱展徽等13人應就被繼承人邱徐李妹所遺系爭土地所有權共同共有部分辦理繼承登記,應予准許,爰分別判決如主文第一、二項所示。

(三)次按,共有物之分割,依共有人協議之方法行之,分割方法不能協議決定者,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聲請,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,民法第824條第1項、第2項、第3項分別定有明文。又按共有人因共有物分割之方法不能協議決定,而提起請求分割共有物之訴,應由法院依民法第824條命為適當之分配,不受任何共有人主張之拘束;法院就共有物為裁

判分割時，應斟酌全體共有人之聲明及利害關係、共有物之性質及價值、經濟效用、使用現況及全體共有人之利益等公平決定之。而依前揭規定，裁判分割方法，係以原物分配於各共有人為優先，原物分配顯有困難時，始得變賣共有物。所謂原物分配顯有困難，當依社會一般之觀念定之，包括法律上禁止共有物細分，以及分割後之共有物各部分性質上難以利用或價值有相當之減損者。經查：

- 1、系爭土地為袋地，使用分區為山坡地保育區，使用類別為遊憩用地，地形略呈南北縱長而狹長，使用現況由被告立益公司所經營之立益高爾夫球場所使用，其上鋪設高爾夫球道，並有種植樹木及相關建築設施，系爭土地西側現況為雜草雜木叢生，且與疑似未明之山溝相鄰，高低落差太大，無對外聯絡道路可到達，人員無從前往等情，以上各情經現場勘驗明確，有勘驗筆錄、系爭土地空照圖數幀及新竹縣竹北地政事務所106年5月9日北地所測字第1060002899號函1件存卷可稽（見本院卷一第137～139頁、本院卷三第104頁）。
- 2、而依被告立益公司所提出之甲方案分割方式：系爭土地與附近相鄰土地即同段171、172、279、272之3、281、282、285之8、285之3、269之3、181、465、181之1、180地號土地均為被告立益公司所有，此有被告立益公司所提出之地籍圖及土地謄本在卷可稽（見本院卷一第168～200頁），且該等土地大致上與系爭土地現為立益高爾夫球場合併利用而為一體，此亦為兩造所不爭執。本院考量被告立益公司為系爭土地最大權利人，原告之應有部分僅有89971分之345，被告邱緬晉等人因繼承而取得共同共有部分亦僅有89971分之3974（換算百分比，不逾5%），尚無繼承人依照民法第1164條規定請求分割遺產，併審酌所謂【甲】分割方案（見本院【卷三第79頁】複丈成果圖），原告所分得之甲1、被告邱緬晉等人所分得之丙1，地形狹長且臨前述疑似未知之山溝，不利

01 土地之利用，且丙1部分另有高壓電線之嫌惡設施以對切
02 走向經過，如此分割方案，對被告邱綰晉等人而言，難為
03 處分或利用，不甚公平。又依此方案，被告立益公司所分
04 得之乙1部分雖亦有高壓電塔坐落其上，並有高壓電線經
05 過，然該高壓電塔坐落於乙1部分北側邊緣，對被告立益
06 公司所分得之乙1部分影響不大，況且乙1部分之土地係
07 系爭土地中地勢平坦之部分，經濟利用價值甚高，若採此
08 方案，將使兩造所分得之土地經濟利益相差過鉅，是此方
09 案並非妥適之分割方案。

10 3、再查，若依被告邱綰晉等人所提出之【乙】方案（見本院
11 【卷三第80頁】複丈成果圖）或曾為建議提出之【丙】方
12 案（見本院【卷三第81頁】複丈成果圖）其分割方式，此
13 等兩個方案雖得以使被告邱綰晉等人所分得部分與其所稱
14 祖厝坐落之土地相鄰，惟將使該等分得部分土地毗鄰高壓
15 電塔，甚至皆使得立益公司現有之建物面臨部分拆除命運
16 （見複丈成果圖紫色斜線）；又，乙、丙方案之分割方法
17 亦造成被告立益公司損失該範圍內之球道及聯絡通道，阻
18 斷球場內通往同地段271地號土地上之農機房等數建築之
19 唯一通道，被告立益公司尚須重新規劃通道，對被告立益
20 公司而言，即增加其負擔。況乙方案更將立益公司所分得
21 之Y1部分土地於球場利用上，造成南北截斷一分為二，於
22 兩造及社會經濟均屬不利，是此等兩個方案就系爭土地整
23 體利用暨經濟效益而言，均耗費許多不必要之成本，實非
24 對兩造有利之分割方案。

25 （四）依上所述，由兩造所提出之原物分配方案均非可取，本件
26 自103年12月18日起訴至108年10月9日最後言詞辯論之
27 日止，歷經將近屆滿5年，復未據當事人或代理人提出其
28 他方案供本院參考，僅各自堅持【甲】或【乙】版本之分
29 割方案而已（見最後言詞辯論筆錄），足見系爭土地若以
30 原物分配之分割方式，無論以分割後共有物各部分於性質
31 上，其利用可能性或其價值是否具相當性而言，確實存在

頗高之困難度。另若將原物分配於部分共有人，則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，惟共有人對於金錢補償之標準不易取得共識（見本院卷四第52頁筆錄及最後言詞辯論筆錄），故此分割方式亦有困難。準此，本院審酌系爭土地之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益、意願及提升該土地充分利用、經濟價值及消滅共有關係等等一切情形，倘透過變賣方式分割，兩造尤其被告立益公司皆可應買，除可提高維持立益高爾夫球場現況完整之可能性，此外亦屬良性公平競價，如變價之價格高，則兩造所受分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，應認為系爭土地之分割，以變價後價金按如本判決附表之「應有部分比例」欄所示之比例分配為適當。至被告立益公司抗辯系爭土地大部分為其經營立益高爾夫球場使用，若變價拍賣恐影響其經營云云或其餘被告抗辯因立益公司設定抵押，勢必導致拍賣價格大幅降低云云各語，然法院裁判分割仍應受限於民法第824條各項所定之法定分割方式，被告立益公司及被告邱緬晉等人所主張之甲、乙分割方案及前述丙方案均非適宜於民法第824條定之分割方式，業如前述，本院復查無其他合適之原物分割方案，自無法採行該等方式分割或為原物分割。再者，民法第824條第7項已有增訂：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」之內容，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。從而，倘被告立益公司仍欲取得系爭土地繼續利用，均得於變價程序時，行使依相同條件優先承買之權利，抵押權則依前述民法第824條之1第2項規定處理，併此

01 敘明。

02 (五) 綜上調查審理結果，本院認兩造就系爭土地所有權應以變
03 價分割，故原告依民法第823條第1項前段、第824條第
04 2項之規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭土地，洵屬有
05 據，應予准許，並由本院依職權酌定予以變價分割，變賣
06 所得價金，則按如本判決附表「應有部分比例」欄所示之
07 比例分配，爰判決如主文第三項所示。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據
09 ，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附
10 此敘明。

11 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，由敗
12 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
13 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
14 本件分割共有物之訴，為形式之形成訴訟，法院不受原告聲
15 明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，
16 自無敗訴之問題，且兩造均因本件裁判分割而同需利益，故
17 本院認於裁判分割共有物訴訟，而法院准予分割，原告之訴
18 為有理由時，訴訟費用仍應由兩造分別依如本判決附表「應
19 有部分比例」欄所示之比例而為分擔，較符公平原則，爰定
20 如主文第四項所示。而本件第一審訴訟費用共計新臺幣（下
21 同）4萬2,010元，見本院104年度家簡字第5號卷第1頁
22 及本院卷四第97、106、107、111、112頁，原告預納起
23 訴裁判費4,410元及複丈費用4,000元；被告立益公司預繳
24 兩筆複丈費用各為4,000元、1萬4,800元；被告邱緬晉預
25 繳1筆複丈費用為1萬4,800元。

26 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1
27 項前段、第2項、第80條之1，判決如主文。

28 中 華 民 國 108 年 10 月 9 日
29 竹北簡易庭 法 官 周美玲

30 以上正本係照原本作成。

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，並

按他造人數添具繕本。

中華民國 108 年 10 月 9 日

書記官 吳月華

本判決附表：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔之比例
01	盧苑琳（原告）	89971分之345	89971分之345
02	立益育樂股份有限公司	89971分之85652	89971分之85652
03	邱正雄	共同共有89971分之3974	連帶負擔89971分之3974
04	邱綰晉即邱吉雄	同上	
05	【謝秀娥】（見更字卷第88頁）	同上	
06	邱瑞紅	同上	
07	陳邱瑞香	同上	
08	邱純蓮	同上	
09	杜詩淑（見更字卷第246 頁，登記 次序14。註記事項：與主登記次序 7 、8 、10至25、27至36、38、39 共同共有）	同上	
10	杜詩婷	同上	
11	邱漢雄	同上	
12	邱騰輝即邱義輝	同上	
13	邱頌婷	同上	
14	邱騰緯即邱義龍	同上	
15	邱賢學	同上	
16	邱逢英	同上	
17	邱寶賢	同上	
18	邱美華	同上	
19	邱美鳳	同上	

(續上頁)

20	邱陳勤妹	同上
21	【杜詩淑】（見更字卷第252 頁，登記次序39，登記原因，分割繼承，原因發生日期107 年6 月17日）	同上
22	范玉春	同上
23	邱紅梅	同上
24	邱展徽	同上
25	邱敏財	同上
26	邱敏傑	同上
27	邱琇勤	同上
28	邱淑梅	同上
29	邱淑鉉	同上
30	邱國書	同上
31	張雲枝、張雲華、張志堅、張志文、張秋芬（以上5 人為張邱鳳英之繼承人）	同上
32	邱敏洲、邱智麟、邱小珍、邱玉萍、邱寶賢、邱美華、邱美鳳、邱展徽、邱敏財、邱敏傑、邱紅梅、杜詩淑、杜詩婷（以上13人為邱徐李妹之繼承人）	同上