

臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第612號

原告	蔡隆德
訴訟代理人	陳鄭權律師
被告	蔡建光
	蔡建昌
	蔡壽惠
	蔡碧玉
	施美惠
	蔡士智
	蔡士傑
	蔡長穎
	蔡長哲
	蔡長祐
	蔡長曄
	蔡潔
兼前二人共同訴訟代理人	蔡鏗
被告	蔡長泰
	王俊仁
	王俊哲
	王淑芬
	王惠芬
	王俊堯
	蔡隆一
	蔡崇信
	蔡佩璉
	蔡佩瑛
	蔡秀瑄
	王肖岳
	王留玉霞

01 黃貴美
02 蔡翰熊
03 蔡蓁瑜
04 蔡雅璿
05 蔡雅馥
06 陳儉素

07 上16人共同

08 訴訟代理人 陳美玉

09 被 告 賴怡誠(承當訴訟人)

10 詹惠蘭(承當訴訟人)

11 張鈺凌(承當訴訟人)

12 張琬婷(承當訴訟人)

13 康盛置業投資有限公司(承當訴訟人)

14 法定代理人 張鈺凌

15 被 告 詹詠超(承當訴訟人)

16 葉尚元(承當訴訟人)

17 健鈞廣告事業有限公司(承當訴訟人)

18 法定代理人 張鈺凌

19 被 告 高陞廣告企劃有限公司(承當訴訟人)

20 法定代理人 張琬婷

21 被 告 溫雅玲(承當訴訟人；兼上九人共同

22 受告知人 華泰商業銀行股份有限公司

23 法定代理人 賴昭銑

24 訴訟代理人 黃志榮

25 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年6月3日言
26 詞辯論終結，判決如下：

27 主 文

28 兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○號，面積58.72平方公尺
29 土地，應予變價分割，所得價金按附表所示應有部分之比例分配
30 。

31 兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○號，面積218.22平方公尺

土地，應予變價分割，所得價金按附表所示應有部分之比例分配。

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○號，面積2875.07平方公尺土地，應予變價分割，所得價金按附表所示應有部分之比例分配。

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○號，面積60.95平方公尺土地，應予變價分割，所得價金按附表所示應有部分之比例分配。

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○號，面積772.45平方公尺土地，應予變價分割，所得價金按附表所示應有部分之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表訴訟費用負擔比例欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、被告等均經合法通知，除被告蔡隆一、蔡崇信、蔡佩璉、蔡佩瑛、蔡秀瑄、王肖岳、王留玉霞、黃貴美、蔡翰熊、蔡蓁瑜、蔡雅璿、蔡雅馥、陳儉素、王淑芬、王惠芬、王俊堯到庭辯論外，其餘被告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請一造辯論而為判決。

二、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。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項及第2項定有明文。經查，本件訴訟係屬中，原共有人王俊琛、陳慶丞、陳慶如、陳慶怡將其所坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地之應有部分全部移轉予原共有人林金在，並提出履約保證結案單及不動產買賣契約書在卷可按（參本院卷二第75至81頁）；嗣林金在再與原共有人林一明、林一峰、林黃惜、金典建設有限公司、金石營造股份有限公司將上開土地之應有部分全部移轉予被告賴怡誠、詹惠蘭、張鈺凌、張琬婷、康盛置業投資有限公司、詹詠超、葉尚元、溫雅玲、健鈞廣告事業有限公司、高陞廣告企劃有限公司，有

土地登記第一類謄本及土地買賣移轉契約書在卷可按（參本院卷二第157至181頁、第295至417頁），被告賴怡誠、詹惠蘭、張鈺凌、張琬婷、康盛置業投資有限公司、詹詠超、葉尚元、溫雅玲、健鈞廣告事業有限公司、高陞廣告企劃有限公司均於民國（下同）109年2月13日具狀聲請承當訴訟，兩造其餘共有人並未表示反對（參本院卷二第287至第289頁、第429至432頁），揆諸前揭法條，被告賴怡誠、詹惠蘭、張鈺凌、張琬婷、康盛置業投資有限公司、詹詠超、葉尚元、溫雅玲、健鈞廣告事業有限公司、高陞廣告企劃有限公司承當訴訟之聲請，於法自無不合，應予准許。

三、原告聲明如主文所示，係主張略以：緣坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭五筆土地，單稱地號土地）為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表所示。系爭土地並無不能分割原因，兩造亦無不分割之約定，惟就分割方法不能達成協議，故訴請裁判分割。又系爭五筆土地共有人眾多，且持分細小、複雜，若予以原物分割，將導致系爭土地過於細分，無法單獨使用，可認原物分配顯有困難，為使系爭土地有效利用，增進經濟效益，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項規定，請求變價分割系爭五筆土地等語。

四、被告方面：被告曾到庭或具狀表示意見者略述如下，餘則未到庭或具狀作何聲明或陳述：

（一）被告蔡潔、蔡鏗、蔡長曄均稱：同意變價分割，惟變價之價格不能太低損害被告等人之權益等語。

（二）被告蔡隆一、蔡崇信、蔡佩璉、蔡佩瑛、蔡秀瑄、王肖岳、王留玉霞、黃貴美、蔡翰熊、蔡蓁瑜、蔡雅璿、蔡雅馥、陳儉素、王淑芬、王惠芬、王俊堯均稱：同意變價分割，惟變價之價格不能太低損害被告等人之權益。又系爭五筆土地現均出租予被告等耕種使用，有三七五租約，若以變價分割為分割方法，承租系爭土地之佃農有優先購買權，可讓其繼續耕種，能減少糾紛等語。

01 (三)被告溫雅玲：同意變價分割等語。

02 五、得心證之理由：

03 (一)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
04 段所明定，是項規定旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增
05 進經濟效益。查系爭五筆土地為兩造所共有，兩造共有之狀
06 況如附表所示，且兩造未訂有不分割之契約或約定不為分割
07 之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟無法達成
08 協議分割等情，有原告提出土地登記謄本、地籍圖謄本及現
09 場照片二紙等在卷為證（參本院卷二第295至417頁、本院卷
10 一第227、329、331頁），並有彰化縣鹿港地政事務所108年
11 7月8日鹿地二字第1080003824號函在卷可稽（參本院卷一第
12 383至394頁），且為兩造所不爭執，自屬真實可信。從而，
13 原告訴請分割系爭五筆土地，與前揭規定，核無不合，應予
14 准許。

15 (二)又按，共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
16 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
17 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配：一以
18 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
19 者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，
20 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
21 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以
22 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部
23 分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有
24 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。
25 民法第824條第1項至第4項訂有明文。再按裁判分割共有物
26 ，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人
27 之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，
28 本於自由裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張
29 或分管約定之拘束，最高法院93年度台上字第1797號判決要
30 旨可供參照。準此，就共有物之分割，法院應審酌共有
31 人之應有部分比例、各共有人之意願、分割方案有無符合公平原

則及整體共有人之經濟利益等因素，為通盤之考量，以求得合理、適當之分割方法。

(三)經查，系爭五筆土地均位於彰化縣○○鎮○○段，屬鹿港福興都市計畫用地，其中系爭46、65地號土地之○○○區○道路用地；系爭36、37地號土地為住宅區；系爭48地號土地則為鐵路用地，土地形狀略呈西北向東南走向，周邊有巷道通過，部分臨三民路及復興路，其上並無房屋建物，僅於46地號東側部分有6.75平方公尺一層加強磚造，其餘均為空地等情，業經本院會同地政事務所人員至現場履勘查明，製有現況之複丈成果圖、勘驗筆錄及照片在卷可佐，兩造亦不爭執，自屬真實可信。本院審酌系爭五筆土地之面積為分別為58.72、218.22、2875.07、60.95、772.45平方公尺，然土地共有人達43人，多數共有人持份亦甚微，倘以原物分配與全體共有人之方式為分割，將造成土地零散且細分，難為任何利用，是認系爭五筆土地以原物分配與各共有人顯有困難。佐以原告蔡隆德、被告蔡潔、蔡鏗、蔡長曄、蔡隆一、蔡崇信、蔡佩璉、蔡佩瑛、蔡秀瑄、王肖岳、王留玉霞、黃貴美、蔡翰熊、蔡蓁瑜、蔡雅璿、蔡雅馥、陳儉素、王淑芬、王惠芬、王俊堯、溫雅玲均表示同意變價分割，其餘被告等經受合法通知未提出書狀或到庭聲明或陳述，而採取變價分割方法，系爭五筆土地均可透過變賣方式，由市場自由競爭決定價格，有意取得土地之人，得各視其需求參與競標，以取得系爭1筆或數筆土地所有權全部，而各共有人於執行法院變價分割拍賣系爭五筆土地時，亦得斟酌自己之意願決定是否買受，或行使優先承買權。是以，本院兼衡多數共有人意願、土地價值及經濟效益，認將系爭五筆土地予以變價分割，符合共有人全體之利益，應屬公允、適當，故判決如主文第1、2、3、4、5項所示。

(四)末查，本件受告知人華泰商業銀行股份有限公司為系爭五筆土地之抵押權人，按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…三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用881條第1項、第2項及第899條第1項規定。此於民法第824條之1第2項第3款、第3項分別定有明文，前揭受告知人既經本院合法通知，雖未聲明參加訴訟，依上揭規定，其抵押權亦應分別移存於各該抵押義務人所分得之部分，併此敘明。

六、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共有均蒙其利，是以本院認本件訴訟費用，應參酌兩造於分割所得之利益之多寡，及兩造就系爭五筆土地各自享有應有部分之比例等一切情事，由兩造依原應有部分擔較為公允，爰判決由兩造按如附表所示訴訟費用負擔比例負擔訴訟費用。

七、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第80條之1、85條第1項但書，判決如主文。

中華民國 109 年 7 月 15 日
民事第二庭 法官 姚銘鴻

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 109 年 7 月 15 日
書記官 陳品潔

附表：應有部分及訴訟費用負擔比例。

編號	共有人	權利範圍（應有部分比例）					訴訟費用負擔比例
		36地號	37地號	46地號	48地號	65地號	
1	蔡建光	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14
2	蔡建昌	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14

(續上頁)

3	蔡潔	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14
4	蔡碧玉	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14
5	蔡鏗	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14
6	蔡壽惠	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14
7	施美惠	1/42	1/42	1/42	1/42	1/42	1/42
8	蔡士傑	1/42	1/42	1/42	1/42	1/42	1/42
9	蔡士智	1/42	1/42	1/42	1/42	1/42	1/42
10	蔡隆一	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98
11	蔡隆德	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98
12	蔡崇信	1/294	1/294	1/294	1/294	1/294	1/294
13	蔡佩璉	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98
14	蔡佩瑛	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98
15	蔡秀瑄	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98
16	王肖岳	1/28	1/28	1/28	1/28	1/28	1/28
17	王留玉霞	1/28	1/28	1/28	1/28	1/28	1/28
18	黃貴美	1/56	1/56	1/56	1/56	1/56	1/56
19	蔡長穎	1/56	1/56	1/56	1/56	1/56	1/56
20	蔡翰熊	1/56	1/56	1/56	1/56	1/56	1/56
21	蔡蓁瑜	1/56	1/56	1/56	1/56	1/56	1/56
22	蔡雅璿	1/294	1/294	1/294	1/294	1/294	1/294
23	蔡雅馥	1/294	1/294	1/294	1/294	1/294	1/294
24	陳儉素	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98

(續上頁)

25	蔡長哲	1/42	1/42	1/42	1/42	1/42	1/42
26	蔡長曄	1/42	1/42	1/42	1/42	1/42	1/42
27	蔡長祐	1/42	1/42	1/42	1/42	1/42	1/42
28	蔡長泰	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14
29	王淑芬	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98
30	王俊仁	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98
31	王惠芬	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98
32	王俊哲	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98
33	王俊堯	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98	1/98
34	賴怡誠	11/980	131/9800	353/19600	11/980	83/4900	339413/00000000
35	詹惠蘭	11/980	131/9800	353/19600	11/980	83/4900	339413/00000000
36	張鈺凌	11/980	131/9800	353/19600	11/980	83/4900	339413/00000000
37	張琬婷	11/980	131/9800	353/19600	11/980	83/4900	339413/00000000
38	康盛置業 投資有限 公司	11/980	131/9800	353/19600	11/980	83/4900	339413/00000000
39	詹詠超	2/280	7/1400	5/14000	10/1400	20/14000	20587/00000000
40	葉尚元	2/280	7/1400	5/14000	10/1400	20/14000	20587/00000000
41	溫雅玲	2/280	7/1400	5/14000	10/1400	20/14000	20587/00000000
42	健鈞廣告 事業有限 公司	2/280	7/1400	5/14000	10/1400	20/14000	20587/00000000
43	高陞廣告 企劃有限 公司	2/280	7/1400	5/14000	10/1400	20/14000	20587/00000000