

臺灣桃園地方法院民事判決

105年度原重訴字第5號

原告 祭祀公業法人桃園縣李炳生公

法定代理人 李汪圉

訴訟代理人 郝燮戈律師

複代理人 黃正琪律師

被告 寶玉建設股份有限公司

法定代理人 黃雪玉

簡青松

被告 吳培安

李慧珍

邱月

劉江月妹

顏九釗

兼上一人

訴訟代理人 顏九彬

被告 簡素霞

黃麗真

張清溪

陳美玲

上一人

訴訟代理人 蔡偉智

被告 周秀華

蕭卓英

兼上一人

訴訟代理人 沈萬爐

被告 簡文興

邱日樹

吳淵孝

簡文陽

徐朝柏

何甘菊枝

01		簡萬談
02		謝秋蓉
03		林勝發
04		林惠琴
05		王玉梅
06		許連招
07		陳思惟
08		簡玉玲
09		吳佳芸
10		邱聖夫
11		盧嘉慧
12		謝文忠
13		李淑珍
14		阮馨慧
15		李秀珍
16		黃簡寶貴
17		吳如玲
18		郭晉成
19		郭芊好
20	兼	
21	上二人共同	
22	法定代理人	郭振榮
23	被告	林家宏
24		蔡宜庭
25		林雅媛
26	上二十九人	
27	共同	
28	訴訟代理人	廖珠蓉律師
29		袁曉君律師
30	被告	陳鄧霞
31		唐志雄

01		李寶霞
02		張錦秀
03		吳淳洋
04	上 一 人	
05	訴 訟 代 理 人	吳明宗
06	被 告	簡世宗
07		邱琇庭
08		李麗雲
09		林垂麟
10		林玠壽
11		簡美霞
12		楊月鳳
13		林煒達
14		李川奇
15		蔡素涼
16		謝桂花
17		李麗菱
18		彭耀先
19		林寶珠
20		王文賓
21		簡明德
22		黃美玉
23		呂淑貞
24		邱奕清
25		許明賢
26		游慧敏
27		江峰誼
28		賴華璧
29		謝業華
30		許盈珂
31		謝梅英

01	上	一	人	
02	訴	訟	代	理
03	被		告	葉 志 顯
04				簡 立 翔
05				馬 占 驊
06				林 美 貴
07	上	一	人	
08	訴	訟	代	理
09	被		告	溫 慈 維
10				曾 貴 美
11				邱 顯 徽
12	上	一	人	
13	訴	訟	代	理
14	被		告	江 林 玉 霞
15				黃 耀 德
16				陳 建 志
17	上	一	人	
18	訴	訟	代	理
19	被		告	吳 素 珍
20				李 秋 鶯
21				游 琇 惠
22				楊 慧 玲
23				林 秀 琴
24				李 秀 蘭
25				江 顯 泰
26				黃 國 彥
27				黃 志 宏
28				李 宛 玲
29				黃 明 裕
30				陳 重 銘
31				范 鈞 倫
				林 淑 滿

01		王駿豪
02		高雅雯
03	上 一 人	
04	訴 訟 代 理 人	羅春輝
05	被 告	李中富
06		黃金鳳
07		黃錦芳
08		董淑真
09		李川浩
10		蔡麗秋
11		蕭雅如
12		陳秀妹
13		黃筱筑
14		藍晃榮
15		蔡顥隆
16		何吳美玲
17		何偉群
18		管瑞榮
19		宋彩燕
20		康明哲
21		康明軒
22		康明家
23		陳慶璋
24		姚英超
25	上 一 人	
26	訴 訟 代 理 人	徐蘊
27	被 告	鄭蓉琳
28	訴 訟 代 理 人	張秀珠
29	被 告	黃其清
30		陳秉弘
31		唐興德

應受送達處所不明

01		吳雨昕
02		鄭秋美
03		楊竣宇
04		楊容榕
05		蘇俊銘
06		王思云
07		江冠勳
08		李紹華
09		宗昭咩
10		林昭貴
11		羅徐秋香
12		黃進茂
13		王好柔
14		郭文憲
15		李盈潔
16		江秀圓
17		江秀珍
18		何秀琴
19		彭妙珠
20	上 一 人	
21	訴 訟 代 理 人	林健勤
22	被 告	余怡
23		謝玉華
24		廖錦英
25		鄧晏蓉
26	受 告 知 人	游茹晴
27		宋宸宇
28		宋俊宇
29		吳克祥
30		吳江樺
31		林建宏

01	上二人共同	
02	訴訟代理人	胡宗典律師
03	受告知人	呂清華
04		黃芷華
05		聯邦商業銀行股份有限公司
06	上一人	
07	法定代理人	李憲章
08	訴訟代理人	陳美玲
09	受告知人	第一商業銀行股份有限公司
10	法定代理人	廖燦昌
11	受告知人	合作金庫商業銀行股份有限公司
12	法定代理人	雷仲達
13	受告知人	桃園大溪區農會
14	法定代理人	謝昌明
15	訴訟代理人	姚復章
16	受告知人	玉山商業銀行股份有限公司
17	法定代理人	黃男州
18	訴訟代理人	翁瑞竣
19		江俊諺
20	受告知人	臺灣土地銀行股份有限公司
21	法定代理人	黃伯川
22	受告知人	臺灣中小企業銀行股份有限公司
23	法定代理人	黃博怡
24	受告知人	國泰世華商業銀行股份有限公司
25	法定代理人	郭明鑑
26	受告知人	彰化商業銀行股份有限公司
27	法定代理人	凌忠嫻
28	受告知人	日盛國際商業銀行股份有限公司
29	法定代理人	黃錦瑋
30	受告知人	富邦人壽保險股份有限公司
31	法定代理人	蔡明興

01	受告知人	陽信商業銀行股份有限公司
02	法定代理人	陳勝宏
03	受告知人	華南商業銀行股份有限公司
04	法定代理人	張雲鵬
05	受告知人	兆豐國際商業銀行股份有限公司
06	法定代理人	張兆順
07	受告知人	南山人壽保險股份有限公司
08	法定代理人	陳棠
09	受告知人	渣打國際商業銀行股份有限公司
10	法定代理人	龐維哲
11	受告知人	國泰人壽保險股份有限公司
12	法定代理人	黃調貴
13	受告知人	聯華製粉食品股份有限公司
14	法定代理人	林信宏
15	訴訟代理人	張容甄
16	受告知人	台中商業銀行股份有限公司
17	法定代理人	王貴鋒
18	受告知人	新光人壽保險股份有限公司
19	法定代理人	吳東進
20	訴訟代理人	詹貯麟
21	受告知人	台北富邦商業銀行股份有限公司
22	法定代理人	陳聖德
23	訴訟代理人	廖啟邦
24	受告知人	台新國際商業銀行股份有限公司
25	法定代理人	吳東亮
26	受告知人	臺灣新光商業銀行股份有限公司
27	法定代理人	李增昌
28	受告知人	桃園市平鎮區農會
29	法定代理人	莊玉輝
30	受告知人	星展（台灣）商業銀行股份有限公司
31	法定代理人	趙亮溪

01 受告知人 永豐商業銀行股份有限公司

02 法定代理人 陳嘉賢

03 受告知人 全家便利商店股份有限公司

04 法定代理人 葉榮廷

05 受告知人 黃淑貞

06 李隆輝

07 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年7月10日

08 言詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 原告之訴駁回。

11 訴訟費用由原告負擔。

12 事實及理由

13 壹、程序事項：

14 一、祭祀公業條例施行前已存在之祭祀公業，其依本條例申報，
15 並向直轄市、縣（市）主管機關登記後，為祭祀公業法人。
16 祭祀公業法人有享受權利及負擔義務之能力。民國96年12月
17 12日經總統公布並於97年7月1日施行之祭祀公業條例第21
18 條第1項、第3項定有明文。又有權利能力者，有當事人能
19 力。民事訴訟法第40條第1項定有明文。本件原告於101年
20 5月18日登記為祭祀公業法人，揆諸前揭規定，自有當事人
21 能力，被告蕭卓英、沈萬爐、黃國彥抗辯原告無當事人能
22 力云云，於法無據，並無可採。

23 二、依公司法第24條、第26條之1、第322條第1項前段規定，
24 公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，應行清算，公司之
25 清算，以董事為清算人。本件被告寶玉建設股份有限公司（
26 下稱寶玉公司）經經濟部以96年12月31日經授中字第000000
27 -0000號函廢止登記在案等情，有公司變更登記事項卡附卷
28 可稽（見本院卷第2宗第269頁），依前揭規定，被告寶玉
29 公司應行清算程序，惟其迄未聲報選任清算人，亦查無清算
30 終結之聲報，自應由其董事黃雪玉、簡青松為清算人，從而
31 為本件訴訟之法定代理人。

01 三、當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，
02 訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴
03 訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴
04 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦
05 得聲明承受訴訟。民事訴訟法第170條、第175條定有明文
06 。本件原告法定代理人原為李子鉉，嗣於本件訴訟繫屬中變
07 更為李汪圉等情，有法人登記證書1份附卷可佐（見本院卷
08 第7宗第122頁），原告具狀聲明承受訴訟，於法有據，應
09 予准許。

10 四、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。訴狀送達後，
11 原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟標的對於數人必
12 須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此
13 限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
14 者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第262條第1項前段
15 、第255條第1項第5款、第256條定有明文。又共有物之
16 分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始
17 得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第
18 1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定之情形
19 。本件原告訴請分割坐落桃園市○○區○○○段○○○○○
20 段000000000地號土地（下以地號稱之，合稱系爭土地），
21 惟原告於起訴時，僅列系爭土地部分共有人為被告（見本院
22 卷第1宗第10頁之起訴狀附表1），並聲明：兩造共有系爭
23 土地應予分割，分割方法為：由起訴狀所載被告按起訴狀附
24 表1所示之應有部分比例取得其權利範圍全部；前開被告應
25 按前開附表1所示比例補償原告新臺幣（下同）2,681萬
26 288元。嗣於105年5月16日具狀追加系爭土地全體共有人
27 為被告（見本院卷第1宗第108至263頁之民事陳報補正（
28 二）狀），並變更為如後開之聲明，核屬訴訟標的對於數人
29 必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人，並更正
30 事實上或法律上之陳述，揆諸前揭規定，應予准許。

31 五、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴

01 訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之
02 當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人
03 得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第254條
04 第1項、第2項定有明文。又共有物之分割，於共有人全體
05 有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割
06 共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，
07 對於共同訴訟之各人必須合一確定（最高法院42年台上字第
08 318號判例要旨參照）。另分割共有物之訴，須共有人全體
09 參與訴訟，其當事人之適格始無欠缺。如有當事人不適格之
10 情形，法院即不得對之為實體上之裁判。又關於當事人適格
11 與否，為法院應依職權調查之事項，無論訴訟進行至如何之
12 程度，應隨時依職權調查之（最高法院85年度台上字第905
13 號判決意旨參照）。經查：

14 （一）羅王櫻英於原告起訴時為被告之一，然於105年6月8日
15 以買賣為原因，將其1402地號土地應有部分10000分之65
16 、1408地號土地應有部分10000分之43移轉登記予被告廖
17 錦英等情，有土地登記謄本及異動索引表存卷可查（見本
18 院桃園簡易庭105年度司桃調字第91號卷 下稱調解卷V
19 第48、87頁；本院卷第5宗第298頁、第6宗第296頁、
20 第8宗第35、121頁），依前揭規定，於本件訴訟不生無
21 影響。原告另於105年10月18日具狀撤回對羅王櫻英之起
22 訴，並追加廖錦英為被告（見本院卷第2宗第37頁），因
23 羅王櫻英尚未為本案之言詞辯論，應即生撤回之效力。被
24 告廖錦英既已受讓前開土地之應有部分，原告追加廖錦英
25 為被告，應合於民事訴訟法第255條第1項第5款之規定
26 ，而屬合法，應予准許；又原告對羅王櫻英撤回起訴，既
27 已生效，原告復於107年9月10日具狀聲請廖錦英承受訴
28 訟，即不合法，本院並已於109年3月5日裁定駁回（見
29 本院卷第7宗第167、186至190頁）。

30 （二）鄧餘珊於原告起訴時為被告之一，於105年8月24日以買
31 賣為原因，將其系爭土地應有部分10000分之5移轉登記

予被告鄧晏蓉等情，有土地登記謄本及異動索引表等件存卷可查（見調解卷第55、94頁；本院卷第5宗第299頁、第6宗第297頁、第8宗第35、121頁），依前揭規定，於本件訴訟不生影響。原告另於105年10月18日具狀撤回對鄧餘珊之起訴，並追加鄧晏蓉（原告誤繕為鄧晏如）為被告（見本院卷第2宗第37頁），因鄧餘珊尚未為本案之言詞辯論，應即生撤回之效力。被告鄧晏蓉既已受讓前開土地之應有部分，原告追加鄧晏蓉為被告，應合於民事訴訟法第255條第1項第5款之規定，而屬合法，應予准許；又原告對鄧餘珊撤回起訴，既已生效，原告復於107年9月10日具狀聲請鄧晏蓉承受訴訟，即不合法，本院並已於109年3月5日裁定駁回（見本院卷第7宗第167、186至190頁）。

六、被告寶玉公司、吳培安、李慧珍、邱月、劉江月妹、簡素霞、黃麗真、張清溪、周秀華、蕭卓英、陳鄧霞、唐志雄、李寶霞、張錦秀、邱琇庭、李麗雲、林垂麟、林玠壽、楊月鳳、林熺達、李川奇、蔡素涼、謝桂花、李麗菱、彭耀先、林寶珠、王文賓、簡明德、黃美玉、呂淑貞、邱奕清、許明賢、游慧敏、江峰誼、許盈珂、謝梅英、簡立翔、馬占驊、林美貴、林辰滋、曾貴美、邱顯徽、陳建志、游騰壽、沈萬爐、李秋鶯、游琇惠、楊慧玲、林秀琴、李秀蘭、江顯泰、黃國彥、黃志宏、李宛玲、范鈞倫、林淑滿、王駿豪、高雅雯、李中富、黃金鳳、黃錦芳、董淑真、李川浩、蔡麗秋、蕭雅如、黃筱筑、藍晃榮、蔡顯隆、何吳美玲、管瑞榮、宋彩燕、康明哲、康明軒、康明家、鄭蓉琳、黃其清、陳秉弘、唐興德、吳雨昕、鄭秋美、楊竣宇、楊容榕、蘇俊銘、王思云、江冠勳、李紹華、宗昭晔、林昭貴、羅徐秋香、黃進茂、王妤柔、郭文憲、李盈潔、江秀圓、江秀珍、何秀琴、彭妙珠、余怡、謝玉華、廖錦英前經合法通知而不到場，經本院再次通知而仍不到場，本院依民事訴訟法第385條第1項後段規定，依職權由一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一) 兩造共有之系爭土地，所有權應有部分比例如附表1、3所示，並無不能分割之情形，亦無不分割之約定，然其上有被告所有但原告全無所有權應有部分之建物，縱原告持有較高之系爭土地所有權應有部分比例，卻長期不能就系爭土地或閒置部分為使用、收益，仍須永久支付稅賦，顯不相當，考量系爭土地為公寓大廈之建築基地，且如附表1、3所示被告所有之區分所有建物面積，與渠等所有系爭土地之所有權應有部分顯不成比例，爰依民法第823條第1項、第824條第1項及第2項規定，請求分割系爭土地，就1402地號土地部分，應由附表1所示被告按該附表所載實際分配應有部分比例，分別取得原告於1402地號土地之應有部分，並補償原告如附表2所示金額共計682萬7,184元；另就1408地號土地部分，則應由以附表3所示被告按該附表記載之實際分配應有部分，分別取得原告於該土地之應有部分，並補償原告如附表4所示金額共計1,855萬455元等語。

(二) 並聲明：兩造共有系爭土地應予分割，分割方法為：如附表1所示被告按該附表記載之實際分配應有部分取得原告於1402地號土地之應有部分（即10000分之1563），並應各按表2所示應補償金額補償原告；附表3所示被告按該附表記載之實際分配應有部分取得原告於1408地號土地之應有部分（即10000分之1563），並應各按附表4所示應補償金額補償原告。

二、被告則以：

(一) 被告李慧珍以：被告李慧珍已非系爭土地之共有人等語。

(二) 被告顏九釧、黃麗真、林玠壽、彭耀先、游慧敏、賴華璧、謝梅英、游壽騰、范鈞倫、林淑滿、王駿豪、黃金鳳、董淑真、黃筱筑、鄭蓉琳、唐興德、楊容榕、鄧晏蓉、周秀華、簡世宗、顏九彬、謝業華、謝盈珂、江昆霖、高雅

01 雯、姚英超、何吳美玲、何偉群（下稱被告顏九釗等28人
02 ）以：

03 1.被告寶玉公司應有得系爭土地共有人之同意，方可於系爭
04 土地上建造建物，被告顏九釗等28人係合法購買系爭土地
05 應有部分及其上建物，且集合式大樓之基地是否可分割，
06 尚有爭議，不同意原告之分割方案等語，資為抗辯。

07 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

08 （三）被告陳美玲以：

09 1.被告陳美玲不知原告與被告寶玉公司間之關係，然原告與
10 被告寶玉公司合建後，係有分得建物，嗣原告與被告寶玉
11 公司發生糾紛，致建物遭出售，才會沒有建物之所有權，
12 故原告無權利請求分割等語，資為抗辯。

13 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

14 （四）被告蕭卓英、沈萬爐以：

15 1.系爭土地於83年9月16日前，經兩造協議分割後，即出具
16 土地使用同意書向桃園市政府申請建造執照，嗣並經桃園
17 市政府核發使用執照，兩造間之法律關係早已確定，原告
18 誤解法令規定，仍請求分割不能分割之系爭土地，欠缺權
19 利保護要件。

20 2.又被告蕭卓英、沈萬爐於83年間向被告寶玉公司購買預售
21 屋，土地及建物之應有部分均係足夠的，被告蕭卓英、沈
22 萬爐係合法購買之善意第三人，原告與被告寶玉公司間之
23 糾紛不應由住戶承擔等語，資為抗辯。

24 3.並答辯聲明：原告之訴駁回。

25 （五）被告簡文興、邱日樹、吳淵孝、簡文陽、徐朝柏、何甘菊
26 枝、簡萬談、謝秋蓉、林勝發、林惠琴、王玉梅、許連招
27 、陳思惟、簡玉玲、吳佳芸、邱聖夫、盧嘉慧、謝文忠、
28 李淑珍、阮馨慧、李秀珍、黃簡寶貴、吳如玲、郭振榮、
29 郭晉成、郭芊妤、林家宏、蔡宜庭、林雅媛（下稱被告簡
30 文興等29人）以：

31 1.原告僅保有系爭土地應有部分而無法取得依合建契約約定

之建物，係導因於訴外人即原告前管理人李訓旦之背信，訴外人即與原告合建之建商惠城建設股份有限公司（下稱惠城公司）違約所致，與被告占有使用系爭土地無涉，原告不能使用系爭土地之損害，應向惠城公司求償，而非主張分割系爭土地。

2.系爭土地為原告基於與惠城公司合建關係而同意作為「大溪寶第」社區之建築基地，則依原告與惠城公司合建之本旨及原告出具之同意書，原告既已因合建之法律關係而同意就「大溪寶第」社區建物均有占有系爭土地之合法權源，且此合法占有權源之合建契約迄今未被終止或解除；又被告均為善意之買受人，輾轉繼受取得自惠城公司，並非無法律上原因，應認被告有權繼續使用系爭土地，被告既非不當得利，亦無庸支付任何租金或償金予原告，原告應容任被告簡文興等29人繼續占有使用系爭土地。

3.況區分所有建物之共用部分，因物之使用目的不得分割，且分割共有土地時，亦應避免造成畸零地，而系爭土地為「大溪寶第」社區建物之建築基地，則依其使用目的及分割之消滅共有原則，本件亦應不予分割等語，資為抗辯。

4.並答辯聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

（六）被告唐志雄以：

1.被告唐志雄非原始承購戶，屬善意第三人，無從得知原告與建商合建情形，原告直接請求被告唐志雄價購系爭土地應有部分，影響被告唐志雄權益甚鉅，況被告唐志雄購買「大溪寶第」社區預售屋時，權狀與應有部分都是足夠的等語，資為抗辯。

2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

（七）被告吳淳洋以：

1.被告吳淳洋不知原告與被告寶玉公司間之關係，其間之糾紛不應牽扯到住戶，被告吳淳洋買受「大溪寶第」社區建物，係由地政事務所出具土地及建物權狀，原告不應該來

01 興訟等語，資為抗辯。

02 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

03 (八) 被告簡美霞以：

04 1.被告寶玉公司應有得系爭土地共有人之同意，方可於系爭
05 土地上建造建物，被告簡美霞係合法購買系爭土地應有部
06 分及其上獎勵停車位，且集合式大樓之基地是否可分割，
07 尚有爭議，不同意原告之分割方案等語，資為抗辯。

08 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

09 (九) 被告楊月鳳以：

10 1.系爭土地為「大溪寶第」社區建物之建築基地，依其使用
11 目的，應不得分割等語，資為抗辯。

12 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

13 (十) 被告李川奇以：

14 1.被告李川奇係於10、20年前向銷售商購買「大溪寶第」社
15 區建物等語，資為抗辯。

16 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

17 (十一) 被告簡立翔以：

18 1.被告簡立翔僅有系爭土地應有部分，並無建物所有權，無
19 原告所稱土地持分不足問題等語，資為抗辯。

20 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

21 (十二) 被告馬占驊以：

22 1.被告馬占驊前已將「大溪寶第」社區建物所有權出售他人
23 ，現僅持有停車位等語，資為抗辯。

24 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

25 (十三) 被告林辰茲以：

26 1.被告林辰茲不知原告與被告寶玉公司間之關係，被告林辰
27 茲係合法買受「大溪寶第」社區建物，且原告另案所提訴
28 訟已經最高法院96年度台上字第961號判決駁回上訴確定
29 在案等語，資為抗辯。

30 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

31 (十四) 被告韓耀德以：

01 1.被告韓耀德係合法買賣，不知原告與被告寶玉公司間之關
02 係等語，資為抗辯。

03 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

04 (十五) 被告林秀琴以：

05 1.被告林秀琴居住在「大溪寶第」社區已20餘年，不知原告
06 與被告寶玉公司間之關係，被告寶玉公司應有得系爭土地
07 共有人之同意，方可於系爭土地上建造建物，被告林秀琴
08 係合法購買系爭土地應有部分及其上建物，土地持分是足
09 夠的，原告不應一直對住戶興訟，不同意原告之分割方案
10 等語，資為抗辯。

11 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

12 (十六) 被告李秀蘭僅答辯聲明：原告之訴駁回。

13 (十七) 被告黃國彥以：

14 1.系爭土地於83年9月16日前，經兩造協議分割後，即出具
15 土地使用同意書向桃園市政府申請建造執照，嗣並經桃園
16 市政府核發使用執照，兩造間之法律關係早已確定，原告
17 誤解法令規定，仍請求分割不能分割之系爭土地，欠缺權
18 利保護要件等語，資為抗辯。

19 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

20 (十八) 被告黃明裕以：

21 1.被告黃明裕係於95年間購買系爭土地，對於之前糾紛不清
22 楚等語，資為抗辯。

23 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

24 (十九) 被告陳重銘以：

25 1.被告陳重銘不知原告與被告寶玉公司間之關係，然被告寶
26 玉公司應有得系爭土地共有人之同意，方可於系爭土地上
27 建造建物，被告陳重銘係合法購買系爭土地應有部分及其
28 上建物，且集合式大樓之基地是否可分割，尚有爭議，不
29 同意原告之分割方案，若原告要分割，則請買回被告陳重
30 銘之應有部分等語，資為抗辯。

31 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

01 (二十) 被告陳慶璋以：

02 1.被告陳慶璋不知原告與被告寶玉公司間之關係，其係經由
03 法院拍賣程序取得「大溪寶第」社區建物，且於買受時即
04 知系爭土地問題，並於事後再購買5、6坪系爭土地應有
05 部分，故土地持分有超過建物範圍，被告陳慶璋之土地可
06 以分割等語，資為抗辯。

07 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

08 (二十一) 被告王好柔以：

09 1.被告王好柔不知原告與被告寶玉公司間之關係，被告王好
10 柔係合法購買等語，資為抗辯。

11 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

12 (二十二) 被告彭妙珠以：

13 1.被告彭妙珠係合法買賣，不知原告與被告寶玉公司間之關
14 係，然被告寶玉公司應有得系爭土地共有人之同意，方可
15 於系爭土地上建造建物等語，資為抗辯。

16 2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

17 三、各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
18 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
19 此限。權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主
20 要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法
21 第823條第1項、第148條定有明文。權利之行使，是否以
22 損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利
23 益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量
24 以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家
25 社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的
26 ，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年
27 台上字第737號判例意旨可資參照）。

28 四、得心證之理由：

29 (一) 本件分割共有物之訴，按原告起訴狀記載：「系爭土地上
30 有被告所有但原告全然無任何所有權持分之建物，因兩造
31 共有系爭土地之故，在未取得所有共有人同意前，原告縱

01 持有系爭土地較高之應有部分比例，卻因此長期不能就系
02 爭土地或閒置部分為使用、收益，但仍須永久支付系爭土
03 地之稅賦，顯不相當」（見調解卷第4、5頁），可見，
04 原告之所以提起本件訴訟，其目的無非求為脫離系爭土地
05 之共有關係，進而脫免不能就系爭土地為使用、收益，而
06 仍應負擔相關稅捐的不利益。

07 （二）然原告（當時之名稱為祭祀公業李徐香媽）前管理人李訓
08 旦（任職期間為76年8月9日至81年10月25日間），於81
09 年4月27日代表原告與訴外人簡黃錦鳳、簡文卿經營之惠
10 城公司簽定合建契約，由原告提供系爭土地興建「大溪寶
11 第」建案之12層樓店鋪及住宅，於同年6月24日簽定追約
12 事項，約定由原告分得A棟1樓至12樓，C棟1樓、2樓
13 、5樓至12樓之房屋，其後，因惠城公司銷售上開房屋甚
14 佳，欲將原告應分得之C棟部分一併出售，李訓旦得知上
15 情後，竟明知依原告章程之規定，該祭祀公業所有動產、
16 不動產之變更處分、租賃、設定負擔等之審決，須經全體
17 代表人數3分之2以上之同意後始付予管理人執行，又非
18 經代表會之議決，不得為出售上開不動產，竟意圖為己不
19 法之利益，於81年6月間，向簡文卿表示可游說派下員大
20 會決議，將C棟部分之房屋賣予惠城公司，旋於81年6月
21 26日，在桃園縣大溪鎮呂錦堂代書事務所，未經派下員大
22 會決議，即擅自與惠城公司簽定原告將分配之C棟樓房屋
23 出售予惠城公司之買賣契約，並陸續於同年7月間，向簡
24 文卿收取疏通費用500萬元，而為違背其任務之行為，惠
25 城公司並因而將C棟中之編號H—5樓、H—6樓、H—
26 7樓、H—8樓、I—5樓、I—6樓、I—8樓、J—
27 5樓、J—6樓、J—7樓、J—9樓、J—10樓等12戶
28 房屋賣予他人，致生損害於原告全體派下員之利益，嗣後
29 因代表會未能決議通過上開買賣契約，李訓旦始將500萬
30 元退還予惠城公司，而李訓旦所為，係犯刑法第342條第
31 1項背信罪，經本院刑事庭86年度易字第4328號、臺灣高

等法院88年度上易字第2653號判決確定等情，有臺灣高等法院前開判決附卷可證，堪可採認（見本院卷第2宗第196至197頁）。

（三）被告等人之所以成為系爭土地的共有人，是因為渠等直接或間接買受「大溪寶第」社區之房地，而原告未能取得系爭土地上的建物、不能就系爭土地為使用、收益、卻仍應負擔稅捐，則是惠城公司按合建契約之約定依約履行，加以李訓旦前開背信犯行所致，而李訓旦為前開犯行時，是原告的管理人，與原告全體派下員間有委任契約，故李訓旦前開犯行也構成該委任契約上的債務不履行。

（四）依民法第823條規定，凡共有均享有共有物分割請求權，僅其行使應受法令之規定、物之使用目的、契約之約定之限制，被告等人屢稱自己為合法購買之善意第三人、善意之買受人云云，但本件既無涉無權處分及善意受讓，原告是否享有共有物分割請求權，跟被告等人是否善意不知前開合建契約及委任契約的債務不履行等情事，其實一點關係都沒有。

（五）不過，誠如被告等人所說的，原告之所以陷入不能使用、收益系爭土地卻仍應負擔稅捐的不利益，是前開合建契約及委任契約的債務不履行所致，而原告才是這些契約的當事人，不履行這些債務的契約當事人是原告選擇的，再加上這些債務不履行的情形，還不至於影響惠城公司出賣「大溪寶第」建案房屋的權能，則原告因為前揭債務不履行之情事所受損害，以及因為債務人無資力而無從求償的不利益，應由原告自行負擔，原告企求透過系爭土地之分割，將系爭土地相關稅捐的負擔移轉給被告等人，顯然是不公平的。

（六）原告所主張的分割方案，固為民法第824條第2項第1款及第3項所許，但這樣的分割方案是否合法妥適，應依個案情形，斟酌共有物之性質、共有人之利益、社會經濟之考量等一切事項，加以判斷。本件被告等人在現在系爭土

01 地及其上建物的所有權歸屬狀態下，都過得很好，在現有的
02 的系爭土地應有部分之外，補償原告而取得更多的應有部分，
03 不會增加被告等人所得使用、收益的範圍或比例，只是徒增對
04 原告給付補償的義務，以及後續原本由原告負擔的稅捐債務而已，
05 毫無利益可言，僅原告一方得利而已。
06 兩相比較，足認原告本件共有物分割請求權之行使，係以
07 損害他人為主要目的，依民法第148條第1項規定，不生
08 行使權利之效力，本件分割共有物之請求為無理由，應予
09 駁回。

10 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求裁判分割
11 系爭土地，為無理由，應予駁回。

12 六、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
13 訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、
14 第78條定有明文。本件訴訟費用應由原告負擔，爰判決如主
15 文第2項。

16 七、據上論結，依民事訴訟法第385條第1項後段、第78條，判
17 決如主文。

18 中 華 民 國 109 年 7 月 31 日
19 民 事 第 二 庭 法 官 孫 健 智

20 正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。
22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 109 年 7 月 31 日
24 書 記 官 鄧 竹 君