

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度潮簡字第144號

原告 林潘玉英
訴訟代理人 柳聰賢律師
柳馥琳律師

被告 林靖嵐

林芳仲

上1人

訴訟代理人 李仁懿
被告 林貴芬
林彥好

上2人共同

訴訟代理人 林志生
被告 林華江
林雅惠
林月琴

上2人共同

訴訟代理人 黃素蓮

被告 林文信

林文志

林文彬

01 林名傑

02 林郭忍

03 上1人

04 訴訟代理人 林佳宏

05 被 告 林金定

06 兼上1人

07 訴訟代理人 林金雪

08 被 告 林金足

09 林慶煌

10 指定送達：高雄市○○區○○○路000

11 巷00號

12 王榮興律師(林再添之遺產管理人)

13 00000 0000000000

14 喬城寶開發有限公司

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 法定代理人 潘宗謀

18 被 告 林陳美容

19 林申正

20 上3名被告

21 共同

22 訴訟代理人 林勝揚

23 受告知人 屏東縣車城地區農會

24 0000000000000000

25 法定代理人 蕭振裕

26 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年8月10日言

27 詞辯論終結，判決如下：

28 主 文

29 一、被告王榮興律師應就林再添所遺坐落屏東縣○○鄉○○段00
30 0○000地號土地應有部分，辦理遺產管理人登記。

31 二、兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000○000地號土地予以合

01 併分割，分割方法如附表一「附圖一分配位置」欄及附圖一
02 所示。

03 三、附表二之應為補償人，應依附表二所示應受補償人、金額為
04 補償。

05 四、訴訟費用由兩造按附表一之「合併後應有部分」欄比例負
06 擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
10 訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第25
11 5條第1項但書第2款、第436條第2項各有明定。查原告就分
12 割共有物之請求，起訴後變更、追加如下述（本院卷一第7-
13 10、117-118頁；卷三第11、109、187-189頁），核屬基礎
14 事實同一之請求，於法有據。

15 二、除被告林貴芬、林彥好、林雅惠、林月琴、林文志、林名
16 傑、林郭忍、林金足、林金雪、林靖嵐、喬城寶開發有限公
17 司(下稱喬城寶公司)、林陳美容、林申正外，其餘被告經合
18 法通知，均無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民
19 事訴訟法第386條所列各款情形，就未到場被告部分，爰依
20 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

21 貳、實體方面：

22 一、原告主張：

23 (一)兩造為坐落屏東縣○○鄉○○段0○○○0000○000地號土地
24 (下合稱系爭土地)共有人，應有部分如附表一所示，另被告
25 王榮興律師乃已歿之訴外人林再添之遺產管理人，尚未就林
26 再添所遺系爭土地辦理遺產管理人登記。系爭土地各經應有
27 部分過半數之共有人同意合併分割，屬都市計畫土地之住宅
28 區，亦無其他不得分割之情，而系爭土地鄰道路，系爭土地
29 由東至西，有被告林貴芬、林彥好使用附圖二編號A之門牌
30 號碼屏東縣○○鄉○○路0○○○路000○00號房屋；被告
31 林華江、林雅惠、林月琴使用附圖二編號B之福興路24之10

號房屋；被告林文信、林文志、林文彬使用附圖二編號C之福興路24之6號房屋；訴外人林芳澤、林世芳(林芳澤、林世芳已將系爭土地應有部分讓與被告林靖嵐)、原告、被告林芳仲使用附圖二編號D、E之福興路24之8號等房屋；被告林名傑使用附圖二編號F之房屋；被告林陳美容使用附圖一編號G之福興路26號房屋；為喬城寶公司、林陳美容等訴訟代理人林勝揚使用附圖一編號G1之鐵皮棚架(林勝揚前將系爭土地應有部分讓與喬城寶公司)；被告林郭忍使用附圖二編號H之福興路30號房屋；附圖二編號I則為被告林金定、林金雪、林金足使用之福興路30號房屋、被告林慶煌使用鐵皮屋，兩屋內部相通；附圖一編號J則為磚造老屋、通道，前開房屋均未辦理保存登記。

(二)系爭土地宜基於使用現狀、共有人應有部分及意願等情，由附表一之共有人按附表一、附圖一分得，未按應有部分分得之被告王榮興律師、喬城寶公司，則由附表二之當事人依系爭土地於民國112年1月公告土地現值，即每平方公尺新臺幣(下同)7,500元為基準，就分割後所增加面積、應有部分等節為金錢補償(此分割方法下稱系爭分割方法)。爰依民法第823條、第824條規定訴請合併分割系爭土地，並聲明：1.如主文第1項所示。2.如主文第2項所示。3.附表二之應為補償人，應依附表二所示應受補償人，按上開基準計算金額為補償。

二、被告方面：

(一)被告林貴芬、林彥好、林雅惠、林月琴、林文志、林名傑、林郭忍、林金足、林金雪、林靖嵐、林芳仲、王榮興律師均稱：同意系爭分割方法等語。

(二)被告喬城寶公司陳稱：同意合併分割，只是林勝揚出售系爭土地應有部分係以每坪35,000元計算，本件補償金額過低等語。

(三)被告林陳美容陳稱：同意合併分割等語。

(四)其餘被告則未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳

01 述或答辯。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

04 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
05 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
06 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
07 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之聲請，命為下列之分
08 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
09 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
10 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
11 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
12 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
13 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配
14 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
15 仍維持共有。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產
16 均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有
17 人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分
18 割為不適當者，仍分別分割之。民法第823條第1項、第824
19 條第1至4項、第6項分別定有明文。又按分割共有物究以原
20 物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物
21 之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當
22 之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年
23 度台上字第600號判決意旨參照）。另按因繼承、強制執
24 行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取
25 得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。民法第759
26 條已明文。復按法院裁判分割共有物，以各共有人之處分權
27 存在為前提，為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記
28 及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有
29 人之繼承人辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有
30 之不動產（最高法院91年度台上字第832號判決意旨參照）。

31 (二)查兩造分別為系爭土地之共有人，被告王榮興律師尚未就林

再添所遺系爭土地應有部分辦理遺產管理人登記，本件業據系爭土地應有部分過半數共有人同意合併分割等情，經兩造陳明，復有戶籍謄本、本院103年度司繼字第1377號裁定、本院公務電話記錄、土地登記謄本、地籍異動索引等件可稽（本院卷一第77-96、119頁；卷二第154頁；卷三第11-12、77、101、121-153、217-218頁），參上規定及說明，原告請求將系爭土地予以合併分割，並請求被告王榮興律師辦理遺產管理人登記，於法相合。又系爭土地為都市計畫土地之住宅區，東、南側為福興路、西側乃忠孝路101巷，並存有原告所稱使用現狀如附圖一、二之未辦保存登記房屋等節，有照片、地籍圖謄本、房屋稅籍證明書、都市計畫土地使用分區證明書、附圖一、二等件可佐（本院卷一第38-43、46、98頁；卷二第37頁；卷三第37、209頁），並經本院現場勘驗無訛，有勘驗筆錄、照片可憑（本院卷二第23-26頁；卷三第27-33頁），堪予認定。

(三)再原告主張系爭分割方法，僅喬城寶公司對補償基準有所微詞，其餘被告則表同意或未有爭執，對照附圖一、二所呈，系爭分割方法與系爭土地使用現狀大致相符，共有人分得範圍皆能與東、南或西側之道路相接，分割形狀亦完整利於使用，併以共有人意願、應有部分、系爭土地之使用現狀、經濟效益等節，系爭分割方法應屬妥適。又系爭分割方法雖如附表一所示，有部分共有人仍維持共有，對應系爭土地上述房屋所存共同使用情事，恰如其分，未見共有人對此為爭，洵無不可。

(四)復觀土地登記謄本、附表一所示，系爭土地共有人分得範圍，各較其等之系爭土地應有部分換算面積有所增減（本院卷三第121-126、137-142頁），審度原告陳稱以系爭土地112年1月公告土地現值，即每平方公尺7,500元為補償基準，除喬城寶公司外，別無他人質疑，而喬城寶公司所稱與林勝揚之買賣價金，涉及當事人磋商能力、市場供需等交易條件，其性質本與土地分割之金錢補償存歧，喬城寶公司亦未就所

述金額舉證為憑，是本件補償基準仍以每平方公尺7,500元為允當。從而，據此酌定附表二之應為補償人，各應補償如附表二所示應受補償人及金額。

(五)另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，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分，為民法第824條之1第2項第3款所明定。查林勝揚、被告林陳美容就421地號土地應有部分6/32、427地號土地應有部分125/800，與受告知人設定抵押權，嗣林勝揚所有系爭土地應有部分讓與喬城寶公司，受告知人經告知訴訟未參加訴訟等節，有土地登記謄本、地籍異動索引、民事聲請告知訴訟狀、送達證書可考（本院卷三第121-153、185-186頁；送達證書卷第345頁），依前開規定，受告知人上述抵押權，移存至被告林陳美容、喬城寶公司分得部分。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定訴請合併分割系爭土地，並請求如主文第1項所示，於法並無不合，經本院審酌前述各節，系爭土地應以如主文第2、3項所示分割方法為適當。

五、本件事證已臻明確，其餘攻擊、防禦方法及所提出之證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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定有明文。本件係分割共有物而涉訟，法院本不受當事人聲明分割方法之拘束，實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，且兩造因分割結果均蒙其利，故本件訴訟費用，應由兩造依系爭土地合併後應有部分比例分擔，始為公允，爰諭知如主文第4項所示。

中 華 民 國 112 年 8 月 24 日

潮州簡易庭 法 官 曾迪群

附表一：土地(分配)明細

編號	共有人	421地號土地	427地號土地	合併後應有部	合計換算面積	附圖一分配位置
----	-----	---------	---------	--------	--------	---------

(續上頁)

01

		(面積：499.72)		(面積：744.24)		分			
		應有 部分	面積	應有 部分	面積			編號(應有 部分)	合計分配 面積
1	林貴芬	1/24	20.82	1/24	31.01	5183/124396	103.66	A(1/2)	128.34
2	林彥好	1/24	20.82	1/24	31.01	5183/124396		A(1/2)	
3	林華江	1/36	13.88	1/36	20.67	3455/124396	103.65	B(1/3)	132.86
4	林雅惠	1/36	13.88	1/36	20.67	3455/124396		B(1/3)	
5	林月琴	1/36	13.88	1/36	20.67	3455/124396		B(1/3)	
6	林文信	1/36	13.88	1/36	20.67	3455/124396	103.65	C(1/3)	112.32
7	林文志	1/36	13.88	1/36	20.67	3455/124396		C(1/3)	
8	林文彬	1/36	13.88	1/36	20.67	3455/124396		C(1/3)	
9	林靖嵐	2/32	31.23	2/32	46.52	7776/124396	77.76	D、D1(均 全部)	124.45
10	林芳仲	1/32	15.62	1/32	23.26	3888/124396	77.76	E(1/2)	99.49
11	林潘玉英	1/32	15.62	1/32	23.26	3888/124396		E(1/2)	
12	林名傑	2/32	31.23	2/32	46.52	7775/124396	77.75	F(全部)	112.68
13	林陳美容	2/32	31.23	2/32	46.52	7775/124396	77.75	G(全部)	114.8
14	喬城寶開發 有限公司	1/8	62.47	75/ 800	69.77	13222/124396	132.22	G1(全部)	116.35
15	林郭忍	1/32	15.62	1/32	23.26	3888/124396	38.88	H(全部)	86.17
16	林金定	2/96	10.41	2/96	15.51	2592/124396	77.76	I(1/3)	125.27
17	林金雪	2/96	10.41	2/96	15.51	2592/124396		I(1/3)	
18	林金足	2/96	10.41	2/96	15.51	2592/124396		I(1/3)	
19	林慶煌	1/32	15.62	1/32	23.26	3888/124396	62.14	J(3888/62 14)	91.23
20	林申正	無	0	25/ 800	23.26	2326/124396		J(2326/62 14)	
21	王榮興律師(林再 添之遺產 管理人)	4/16	124.93	4/16	186.06	31098/124396	310.98	無	0
合計							1243.96		1243.96

備註：面積經權宜調整，小數點後進位或捨去（單位：平方公尺）。

02

附表二：補償明細

03

應受補償人	喬城寶開發 有限公司	王榮興律師 (林再添之 遺產管理 人)	應為補償總 金額	增加面積
應為補償人				
林貴芬	4,494	88,056	92,550	24.68
林彥好	4,494	88,056	92,550	

林華江	3,546	69,479	73,025	29.21
林雅惠	3,546	69,479	73,025	
林月琴	3,546	69,479	73,025	
林文信	1,053	20,622	21,675	8.67
林文志	1,053	20,622	21,675	
林文彬	1,053	20,622	21,675	
林靖嵐	17,003	333,172	350,175	46.69
林芳仲	3,956	77,531	81,487	21.73
林潘玉英	3,956	77,531	81,487	
林名傑	12,720	249,255	261,975	34.93
林陳美容	13,492	264,383	277,875	37.05
林郭忍	17,221	337,454	354,675	47.29
林金定	5,767	113,008	118,775	47.51
林金雪	5,767	113,008	118,775	
林金足	5,767	113,008	118,775	
林慶煌	6,628	129,880	136,508	29.09
林申正	3,963	77,705	81,668	
應受補償總金額	119,025	2,332,350		
減少面積	15.87	310.98		
備註： 1.補償金額計算基準：每平方公尺7,500元。 2.個別共有人受補償合計金額計算式：減少面積×7,500元。個別共有人應補償金額計算式：增加面積(如為共同分得再乘以其應有部分)×7,500元×個別共有人減少面積/減少面積總數。共有人互相補償之金額經權宜調整，如不滿1元部分捨去或進位等。 3.面積單位：平方公尺；金額單位：新臺幣/元。				

02 以上正本係照原本作成。

03 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20 日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者
03 ，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 8 月 24 日
05 書記官 薛雅云