臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第1150號

原　　告　林政權（即張美在之承當訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　林文隆
被　　告①張尚河
　　②張　芳
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　謝惠生
　　張惠隆
被　　告③張瑄芳
　　④張秀蘭
　　⑤張良勳
　　⑥張碧雪（即張尚鏘等21人之承當訴訟人）
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　林世祿律師
受 告知 人
即抵押權人　謝惠生

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落彰化縣○○市○○段000地號、面積4,483平方公尺土地，應分割為如附圖一即彰化縣員林地政事務所民國110年5月28日土地複丈成果圖甲案（收件日期文號110年5月5日員土測字第080600號）及附表所示。

訴訟費用由兩造按附表負擔訴訟費用欄所示之比例分擔。

事實及理由

一、程序事項

1.被告張尚鏐、李如鸞、張良洽、張良助、張尚旭、張尚澤、張尚格、張良敏、張良炫、張秀好、張祐碩、張瑞耘、張良昌、張尚津、張尚訓、張菀庭、張良元、張世明、張黃燕雪、張良勇及張陳梅雀等21人於訴訟中分別將其應有部分移轉登記予第三人張碧雪，第三人張碧雪具狀聲請承當訴訟，業經當時原告張美在及張尚鏐等21人同意（本院卷一第153頁、第239至241頁），依法並無不合。另張美在於訴訟中於民國109年10月21日將其應有部分1/40移轉登記予第三人林政權，嗣林政權以其雖得原告張美在及被告張尚河、張瑄芳、張秀蘭、張良勳及張碧雪之同意承當訴訟，但未得被告張芳之同意等情，聲請代張美在承當訴訟，經本院於109年11月16日以裁定准由其承當訴訟在案。

2.被告張尚河、張瑄芳、張秀蘭、張良勳（下稱張尚河等4人）於訴訟中分別將其應有部分移轉登記予林政權（最後過戶日期109年9月17日），依民事訴訟法第254條第1項前段規定，於訴訟無影響。

3.張尚河等4人均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款情形，爰准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落彰化縣○○市○○段000地號、面積4,483平方公尺土地（下稱系爭土地），為兩造共有，各共有人之應有部分如附表所示。而系爭土地並無依使用目的不能分割之情形，共有人間亦無不分割期限約定，惟無法協議分割等情，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割。而分割方法，同意被告張碧雪主張之附圖一即彰化縣員林地政事務所(以下稱員林地政所）110年5月28日土地複丈成果圖甲案（收件日期文號：110年5月5日員土測字第080600號，以下稱甲案）。

三、被告之抗辯

1.張芳陳稱：伊持分面積約135坪，如以甲案為分割，伊分得部分北面寬12公尺、深度40公尺，底部寬僅6.6公尺，將有

一半面積無法規劃與改建，伊不同意。建商是大面積土地整體規畫，基地只要有建築線，與面臨馬路寬度長短沒有太大關係。況系爭土地北面除臨道路的寬度28公尺外，其餘還有將近40公尺長其實也是臨道路，僅中間隔無任何設施之水利空地，不會阻礙臨路狀況，甚至可向政府租用或申購，供未來運作或變更與使用。故請依如附圖二即員林地政所110年5月28日土地複丈成果圖乙案（收件日期文號：110年5月10日員土測字第085500號，以下稱乙案）為分割等語。

2. 張碧雪則稱：請依甲案為分割。系爭土地北面臨路約26公尺寬，其餘是水利地，使用水利地在法令上至少要租或買，但也有可能無法租或買，故不能要求部分共有人出資租或買水利地。張芳應有部分才1/10，甲案張芳分得部分北面臨道路寬12公尺，已多給其持分比例超過4倍，已可興建3間4公尺寬房屋。至於尾部寬約6.6公尺，並不影響使用。因房屋重在門面臨路寬度，尤其也可興建「大樓公寓式」房屋，即完全不受影響。張芳主張之乙案，使其自己獨占19.9公尺臨路面寬，且面積方正，並不公平等語。

3. 其餘被告張尚河等4人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、原告主張系爭土地為兩造共有，各共有人應有部分如附表所示，該土地並無依使用目的不能分割的情形，共有人亦無不分割期限之約定，惟無法協議分割之事實，有原告所提土地登記謄本及地籍圖謄本為證，並為到場被告不爭執，堪信為真實。兩造既無法協議為分割，原告依民法第823條第1項規定訴請裁判分割，即屬正當。

五、系爭土地之使用分區及使用地類別為特定農業區甲種建築用地，其西北臨排水溝渠，目前溝渠已加蓋，可以通行至公路（中山路1段302巷道、溝皂街），其餘東北面、東、西、南面不臨公路，但南面中段可經由同段313地號土地之私設通路通行至溝皂巷；系爭土地現有共有人（含已移轉持分之原共有人）之老舊建物坐落其上（門牌號碼均為溝皂巷19

號），部分已出售給張碧雪等事實，有土地登記謄本可證，並經本院囑託員林地政所派員會同勘測屬實，分別製有勘驗測量筆錄、部分建物照片（卷一第175至201頁）及109年1月6日土地複丈成果圖（收件日期文號：108年11月15日員土測字第207200號，卷一第225頁）可參，到場兩造對此亦無爭執，堪認定屬實。

六、分割方法部分，原告及被告張碧雪主張依甲案為分割，被告張芳則主張依乙案為分割。比較兩方案，均將土地分割成兩個坵塊，由張芳分得西北側之坵塊（均編號Ａ），由原告與其他被告分得其餘坵塊（均編號Ｂ）並按應有部分比例維持共有。兩者主要差異為張芳分得之編號Ａ，其北面臨路之面寬甲案12公尺，乙案則約17.12公尺（原圖見卷一第481頁）。惟系爭土地僅西北側臨路，北側其餘部分與道路間隔有溝皂段162、162-3地號台灣彰化農田水利會（已改組為行政院農業委員會農田水利署彰化管理處）所有之水利用地（土地謄本見卷一第305、307頁），扣除該水利地阻隔後，從地籍圖謄本及土地複丈成果圖之比例尺核算，該西北側之臨路寬約為27公尺。系爭土地分割後，必須利用此臨路部分對外聯絡，分得部分如可興建直接面臨道路的建物，將提高經濟及使用價值，且基地臨道路面寬，衡諸一般交易對於土地價值確實有顯著影響。基於共有人之應有部分係抽象存在於共有物任何一部分之法理，並維共有人間利益之均衡，分割後各共有人分得部分之臨路面寬，應儘可能接近其應有部分比例，較符公平。被告張芳之應有部分1/10，原告與其他被告應有部分合計達9/10，乙案張芳分得之編號Ａ，其北面臨路面寬約17公尺，占系爭土地臨路面寬比例高達17/27（62.96％），與其應有部分比例1/10差距明顯過大，編號Ｂ部分之臨路面寬則僅有10公尺，復欠缺分割後相互補償為輔助，對於分得編號Ｂ之共有人實有欠公平。至於乙案張芳分得之編號Ａ部分，其南側雖部分寬度不足10公尺，甚至最窄處約6.6公尺，可規劃為法定空地或其他合適之利用，不能

好處全拿。張芳以建商（指原告及張碧雪）大面積土地整體規畫，基地只要有建築線，與面臨馬路寬度長短沒有太大關係云云，執為其損人以利己之主張，難以採取。故兩方案相比較，以甲案較符合雙方利益之均衡與公平。本院審酌系爭土地之性質、使用情形、經濟效用暨兩造之意願及利益之均衡等情，認為採甲案為分割，堪稱允當。爰判決分割如主文第1項所示。

七、另應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但權利人有同意分割或已參加共有物分割訴訟或經共有人告知訴訟而未參加之情形之一者，其權利移存於抵押人所分得之部分，民法第824條之1第2項定有明文。系爭土地被告張芳之應有部分1/10，經其提供第三人（即張芳之訴訟代理人）謝惠生設定最高限額抵押權，於108年11月20日登記完畢。但經被告張碧雪聲請告知訴訟，抵押權人謝惠生並未聲明參加訴訟，僅到庭陳述任何意見並兼任張芳之訴訟代理人。依前揭法條規定，在本件判決分割確定後，被告張芳應有部分設定之前開抵押權即應移存於其分得之部分，附此敘明。

八、本件為請求共有物分割事件，如由敗訴之被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，併依民事訴訟法第80條之1規定，酌量情形命勝訴之原告負擔訴訟費用之一部。

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項前段、第78條、第85條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　29　　日

民事第一庭

法　官　陳瑞水

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　　110　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　廖春慧

附表

編號	姓　　名	持分(負擔訴訟費用)	分割後取得部分	附　　註
1	張　芳	1/10	編號A、448.3㎡	
2	張尚河	1/20	編號B、4034㎡，按原應有部分之比例維持共有。	⑴張尚河、張瑄芳、張秀蘭、張良勳等4人已於訴訟中分別將其持分移轉登記予林政權，於訴訟無影響。 ⑵依林政權已取得張尚河等人持分之狀態，分割後編號B部分林政權應有部分156/648、張碧雪應有部分492/648。
3	張瑄芳	1/40		
4	張秀蘭	1/30		
5	張良勳	1/12		
6	張碧雪	492/720		
7	林政權	1/40		