臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1054號

原　　告　林秋香
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　朱坤棋律師
複代理人　　黃榮裕
被　　告　黃江碧
　　黃國輝
上　一　人
訴訟代理人　黃素芬
被　　告　聚邦開發股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
兼上一人
法定代理人　張聰卿

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落彰化縣○○市地○段000地號、面積909平方公尺土地准予分割，分割方法如附圖四（彰化縣員林地政事務所收件日期110年4月26日、文號員土測字第074300號、複丈日期110年5月17日之土地複丈成果圖）所示，即：編號甲部分、面積69平方公尺土地，由全體共有人取得，按原應有部分比例維持共有，供全體共有人鋪設道路通行及埋設民生管線使用；編號乙部分、面積210平方公尺土地，由被告黃江碧、黃國輝取得，並按應有部分比例各二分之一維持共有；編號丙部分、630平方公尺土地，由原告林秋香、被告張聰卿、被告聚邦開發股份有限公司共同取得，並按原告林秋香六分之一、被告張聰卿六分之二、被告聚邦開發股份有限公司六分之三之比例維持共有。

訴訟費用新台幣壹拾壹萬伍仟伍佰柒拾玖元由兩造按附表所示之

比例負擔。

事實及理由

一、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；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1、2項定有明文。本件繫屬後，被告聚邦開發股份有限公司（下稱被告聚邦公司）受讓原共有人洪靖雅之應有部分，有被告等提出之土地登記簿謄本（本院卷第255至257頁）在卷可稽，被告聚邦公司及洪靖雅遂於民國（下同）110年7月6日具狀聲請承當訴訟，其餘當事人皆未表示不同意，合於民事訴訟法第254條第1項、第2項之規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）緣坐落彰化縣○○市地○段000地號、面積909平方公尺之住宅區土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附表所示，系爭土地各共有人間並無限制土地分割之協議，且無不能分割之情形，因共有人無法達成分割之協議，爰依法訴請准予裁判分割。

（二）捨棄其原所提之分割方案，同意被告聚邦公司及其法定代理人張聰卿所提出如附圖四之分割方案；不同意被告黃江碧、黃國輝所提之分割方案。

（三）對於華聲科技不動產估價師事務所110年5月5日函所附（110）華估瑛字第82757號報告書之補償方式無意見。

三、被告方面：

（一）被告黃江碧部分：

1.系爭土地上已有多棟建築，並分管占有使用中；被告世居於系爭土地上，房屋已經快60年了，希望保留祖先留下來的房屋。

2.提出如附圖二及附圖三所示之分割方案，補償方式以華聲科技不動產估價師事務所110年5月5日函所附（110）華估

瑛字第82757號報告書為準。不同意被告聚邦公司所提附圖四之分割方案。

3.最希望以彰化縣員林地政事務所110年2月9日之土地複丈成果圖的分割方案（即附圖二）。如果其他共有人不同意，伊等就主張彰化縣員林地政事務所110年3月25日之土地複丈成果圖的方案（即附圖三）。

4.並聲明：請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

（二）被告黃國輝部分：

1.伊有自己的建物在系爭土地上，希望伊的部分分配在建物原有位置，不要拆掉現有建物。

2.提出如附圖二及附圖三所示之分割方案，補償方式以華聲科技不動產估價師事務所110年5月5日函所附（110）華估瑛字第82757號報告書為準。不同意被告聚邦公司所提附圖四之分割方案。

3.最希望以彰化縣員林地政事務所110年2月9日之土地複丈成果圖的分割方案（即附圖二）。如果其他共有人不同意，伊等就主張彰化縣員林地政事務所110年3月25日之土地複丈成果圖的方案（即附圖三）。

4.並聲明：請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

（三）被告聚邦公司、張聰卿部分：

1.被告聚邦公司提出如附圖四所示之分割方案，修改原來原告所提之分割方案，將道路面積減縮為69平方公尺，路寬增為約6公尺，使各共有人均可增加分配專用土地面積，並符合建築法規，對各共有人均屬有利。

2.系爭土地為住宅區建地，分割後同意與原告維持共有，以增進土地利用價值。

3.被告黃江碧、黃國輝所有坐落系爭土地如附圖一現況圖編號A所示之建物為老舊磚造平房，已廢棄多年不堪使用，編號B、C部分則為一層鐵皮屋，客觀上均已無何價值或價值有限，應無保留必要，以免妨害土地利用。

4.不同意被告黃江碧、黃國輝所提之分割方案，該方案將使

被告聚邦公司分得之土地面積短少20.22平方公尺，且將土地被告聚邦公司分別分配於編號B、E二處，使被告聚邦公司受有土地無法完整使用之不利，且該方案分割後編號C+D、E部分均成五邊形，不利土地規劃建築使用；認為華聲科技不動產估價師事務所110年5月5日函所附（110）華估瑛字第82757號報告書之鑑價結果太低。

四、得心證之理由

（一）原告起訴主張兩造共有系爭土地，應有部分如附表所示，無法協議分割，且無不分割之約定，亦無不能分割之情事等情，業據原告提出系爭土地之土地登記謄本、地籍圖謄本等件為證，且為被告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真實。故原告訴請分割系爭土地，於法有據，應予准許。

（二）按共有物如無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，各共有人得隨時請求分割共有物；共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命以原物分配於各共有人或變賣共有物以價金分配於各共有人之方式分配，民法第823條、第824條分別定有明文。次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、分割後之經濟效用、各共有人之意願、利害關係，而本其自由裁量權為公平合理之分配（最高法院89年度台上字第724號判決、93年度台上字第1797號判決意旨可資參照）。

（三）經查，系爭土地為都市計畫用地土地使用分區為住宅區，有原告所提之彰化縣員林市公所書函附卷可稽（見本院卷第21頁）；再查，系爭土地上現有如附圖一編號A部分、面積95.04平方公尺之一層磚造建物，編號B部分、面積89.94平方公尺一層鐵皮造建物，編號C部分、面積27.70平方公尺一層鐵皮造建物，使用人均為被告黃江碧、黃國輝等情，經本院會同地政事務所人員至現場履勘查明，製有本院勘驗筆錄及複丈成果圖（即附圖一）附卷可佐，並為

兩造所不爭執，堪信為真實；本院核被告聚邦公司所提之附圖四方案（編號丙部分擬分配人欄應更正為：林秋香、張聰卿、聚邦公司，備註欄應更正為：按林秋香1/6、張聰卿2/6、聚邦公司3/6之比例維持共有），分割後地塊方整，便於建築使用，並為原告及被告張聰卿所同意，原告、被告聚邦公司及被告張聰卿亦同意分割後維持共有，此亦有其等出具之同意書附卷（見本院卷第119頁）；反觀被告黃江碧、黃國輝所提之附圖二、三方案，將被告聚邦公司分別分配於系爭土地之南方編號B部分以及與其他共有人共有系爭土地之北方編號E部分，且該方案將編號E、D部分之土地分割為不規則之形狀，不便利於將來土地規劃、建築之使用，況該方案亦未能完整保留其等之房屋，並非妥適。是本院審酌兼衡共有物之性質、共有人之意願、利害關係、經濟效用及全體共有人之利益、各該共有人分得土地之環境、交通及使用現狀等各項因素下，認依附圖四方案分割，符合共有人全體之利益，應屬公允、適當，爰據附圖四方案，判決兩造就系爭土地各分得之位置如主文第一項所示。

五、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。本件係因分割共有物事件涉訟，被告等之行為，可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要。故諭知由兩造按應有部分比例分擔本件訴訟費用。

六、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第80條之1判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　31　　日

民事第四庭　　法　官　謝仁棠

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　　8　　月　　31　　日

書記官　陳文新

附表：應有部分及訴訟費用負擔比例

編號	共有人姓名	應有部分暨訴訟費用負擔比例	備　　註
1	林秋香	1/8	
2	黃江碧	1/8	
3	黃國輝	1/8	
4	聚邦開發股份有限公司	3/8	原應有部分比例為1/8，於本件訴訟中，受讓原共有人洪靖雅2/8之應有部分，並承當洪靖雅之訴訟地位
5	張聰卿	2/8	