臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第1157號

原　　告　格睿建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳孟格

訴訟代理人　黃勃叡律師

被　　告　黃錫富

000000000000000000

　　黃鏡豪

000000000000000000

　　黃元楷

000000000000000000

受告知人　　保證責任彰化縣鹿港信用合作社

000000000000000000

法定代理人　施輝雄

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段00000地號面積195平方公尺土地、同段361地號面積403平方公尺土地、同段363地號面積368平方公尺土地，及同段364地號面積910平方公尺土地等四筆土地，合併分割如附圖即彰化縣溪湖地政事務所111年2月24日（收件日期111年2月14日）溪測土字第192號土地複丈成果圖所示及附表三各分得人、分配位置、面積及備註欄所示。

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段00000地號、面積125平方公尺土地，分割如附圖即前項溪湖地政事務所111年2月24日土地複丈成果圖所示及附表四各分得人、分配位置、面積及備註欄所示。

訴訟費用由兩造各按附表二所示訴訟費用負擔比例分擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為

本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條亦有明定。本件原告於起訴時，原訴請合併分割溪湖鎮大庭段354-2 地號、360-1 地號、361地號、362地號、363地號、364地號六筆土地，嗣於起訴後之民國（下同）111年3月4日具狀撤回原先對於分割大庭段362地號土地之起訴，而被告黃錫富、黃鏡豪、黃元楷分別於111年3月8日、111年3月10日、111年3月10日收受上開撤回訴訟通知，有本院送達證書在卷可稽（見本院卷第119至第123頁），而渠等迄未提出異議，應視為同意撤回。從而，原告所為前開撤回，合於規定，應予准許。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。且裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判意旨參照）。是當事人主張之共有物分割方法，僅供法院參考，縱為分割方案之變更或追加，亦僅屬補充或更正事實上之陳述，而非訴之變更或追加。本件原告起訴請求分割共有土地，數度變更分割方法之聲明，核其內容，均係關於同一共有土地分割方法主張之更異，屬不變更訴訟標的而更正事實上或法律上陳述，非為訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告起訴主張略以：緣坐落彰化縣○○鎮○○段00000 地號面積125平方公尺土地、同段360-1 地號面積195平方公尺土

地、同段361 地號面積403平方公尺土地、同段363地號面積368 平方公尺土地、同段364地號面積910平方公尺土地等五筆土地（下稱系爭地號土地，詳如附表一）為兩造所共有，各共有人之應有部分詳如附表二所示。因未約定不分割之期限，亦無因物之使用目的，或依法令規定、契約約定不能分割之情形，惟無法達成分割協議，爰訴請裁判分割共有物。又為有效利用計，請求合併分割前開360-1、361、363、364地號土地。並聲明如主文。

二、被告黃錫富、黃鏡豪、黃元楷：均表明願依111年1月10日民事答辯狀附圖五所示方案分割等語。

三、得心證之理由：

㈠按共有物除因物之使用目的不能分割，或共有人間契約訂有不分割之期限者外，各共有人得隨時請求分割共有物；再共有物分割之方法，共有人不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，以原物分配或變價分配之；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、第824條第2、5、6項規定甚明。查系爭土地屬兩造所共有，各地號土地之共有人、應有部分詳如附表二所示。兩造就系爭土地並未訂有不分割之特約，而依物之使用目的並無不能分割之情形，惟無法達成分割協議等情，業據原告提出土地登記謄本、地籍圖謄本、使用分區證明書、衛星照片、戶籍謄本等件在卷可稽（見本院卷第19至第61頁），並為兩造所不爭執，堪信屬實。則以系爭土地既無因物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦未訂有不分割期限之特約，惟未能達成分割協議，則原告依民法第823條第1項之規定，請求裁判分割系爭共有土地，洵屬有據。又原告請求以合併系爭360-1 地號、361地號、363地號、364 地號四筆土地分割為分割方法。查前開四筆土地使

用分區均屬都市計畫住宅區，有都市計畫土地使用證明書在卷可佐（見本院卷第45頁）；系爭361、360-1地號土地相鄰，系爭363、364地號土地亦相鄰，有地籍圖謄本在卷足憑（見本院卷第19頁）；又被告黃鏡豪、黃元楷以111年1月10日民事答辯狀所提出之分割方案同樣主張合併分割前開四筆土地，足以推論渠等同意合併分割（參本院卷第85至第101頁）。本院審酌以合併分割之方法將共有人就共有土地之應有部分合併分配於一處，性質上屬共有人交換持分土地，核與民法第824條第5、6 項避免土地細分、使地盡其利之規範意旨相符，且有助於增進土地使用收益之效能，並簡化共有關係，對共有人均屬有利。因認原告主張合併分割前開四筆土地，應予准許。

㈡又按共有物之分割依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一以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者，得將原物分配於部分共有人；二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第1、2 項分別定有明文。又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年度臺上字第724號、93年度臺上字第1797號判決意旨參照）。故法院定共有物之分割方法，應斟酌土地使用現況、各共有人之意願、分割後土地有無適宜之對外聯絡道路，及各共有人就各分得部分能否適當利用，是否符合公平原則等因素為通盤考量，以定一適當、公允的分割方法。經查：系爭土地位於彰化縣溪湖鎮，屬都市計畫住宅區，地勢平坦，整體地形呈不規則形；現況供作農業使用，並無建物坐落；土地東側面臨後溪巷可供出入，中間有計畫道路即同段362

地號土地尚未開闢等情，業據原告提出國土測繪中心空照圖為證（見本院卷第47頁），堪信屬實。本院審酌原告提出如附圖所示方案（即溪湖地政事務所收件日期111年2月14日溪測土字192號土地複丈成果圖，見本院卷第115頁），係規劃原告就各筆土地之持分集中分配於西側部分，東側部分土地則由被告黃錫富、黃鏡豪、黃元楷各依持分比例取得，南側354-2地號土地則由共有人各依持分比例取得，符合使用現況，，可保存共有人於土地上設置之農作設施；且將持分集中分配於一處，可形成規模，較能發揮土地利益，亦有助於提升土地經濟價值。佐以原告方案各分割線筆直，各坵塊形狀方正，有利於使用土地；各坵塊均有規劃臨路（後溪巷）或臨計畫道路，將來於交通上應無明顯不便。並斟酌被告黃錫富、黃鏡豪、黃元楷均表明同意以前開方案（即被告111年1月10日民事答辯狀附圖五所示方案）分割（見本院卷第82頁），足認原告方案符合共有人意願，應屬公平、適當而可採。

㈢從而，本院斟酌上情，兼衡共有物之性質、共有人意願、利害關係、分割後土地經濟效用及交通等各項因素，認原告方案於各共有人間尚孚公平，並無獨厚一人或有害於經濟效用之情形；且符合法令規定。因認依原告方案即附圖所示方案分割系爭土地，屬公允、適當而可採，爰依此定為系爭土地之分割方法。

四、綜上所述，系爭土地依其情形並非不能分割，共有人間亦無不分割之特約，惟未能達成分割協議。原告訴請裁判分割，自屬有據。經本院綜觀共有人之應有部分、使用現況、各共有人對於土地之生活、情感依附關係、土地永續經營原則，並斟酌系爭土地之地形、使用地類別及使用分區、將來實際使用暨市場交易之可能性與價值、道路聯絡情形、分割前後之土地格局方整性、各共有人間利益平衡，及共有物之經濟效用得於分割後達效益最大化等節，認系爭土地按如附表三及附圖所示方法分割，較為公平合理，俾利兩造。

五、第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：一權利人同意分割；二權利人已參加共有物分割訴訟；三權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項定有明文。又訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第67條之1第1項亦有明文。查原告格睿建設有限公司前於110 年11月15日將其所有之系爭土地應有部分設定最高限額抵押權予保證責任彰化縣鹿港信用合作社，有土地登記謄本他項權利部記載可稽（見本院卷第21至第43頁）。而前開抵押權人業經本院告知訴訟，有送達證書在卷可佐（見本院卷第77頁）。揆之首揭規定，原先抵押權之設定依法即移存於原告格睿建設有限公司所分得部分，附此敘明。

六、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然；且定共有物分割之方法，可由法院自由裁量為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，則本件縱准原告分割共有物之請求，並採行原告方案分割，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認屬防禦其權利所必要，故本件訴訟費用之負擔，自應由兩造各按其應有部分之比例負擔較為合理，爰就訴訟費用負擔判決如主文第二項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1、第85條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　26　　日

民事第三庭　法　官　林于人

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　　111　　年　　4　　月　　26　　日

書記官　卓千鈴

附表一：

編號	坐　　落	使用分區及類別	面積（㎡）	110年1月公告現值(新台幣元)
1	彰化縣溪湖鎮大庭段354-2 地號土地	都市計畫農業區	125	1,800元／㎡
2	彰化縣溪湖鎮大庭段360-1 地號土地	都市計畫住宅區	195	4,700元／㎡
3	彰化縣溪湖鎮大庭段361地號土地	都市計畫住宅區	403	4,700元／㎡
4	彰化縣溪湖鎮大庭段363地號土地	都市計畫住宅區	368	4,700元／㎡
5	彰化縣溪湖鎮大庭段364地號土地	都市計畫住宅區	910	4,700元／㎡

附表二：應有部分及訴訟費用負擔比例。

坐落：彰化縣○○鎮○○段地號土地								
編號	共有人姓　名	應有部分比例					訴訟費用負擔比例	備　註
		354-2地號	360-1地號	361地號	363地號	364地號		
1	黃錫富					1／2	24%	
2	黃鏡豪	1／4	1／4	1／4	1／4	1／8	19%	
3	黃元楷	1／4	1／4	1／4	1／4	1／8	19%	
4	格睿建設有限公司	1／2	1／2	1／2	1／2	1／4	38%	

（續上頁）

	合　計	1／1	1／1	1／1	1／1	1／1	100%	

附表三：

坐落：彰化縣○○鎮○○段00000地號土地				
分配位置（附圖編號）	面積（㎡）	分得人	權利範圍	備 註
全部	195	格睿建設有限公司	1／1	
坐落：彰化縣○○鎮○○段000地號土地				
分配位置（附圖編號）	面積（㎡）	分得人	權利範圍	備 註
全部	403	格睿建設有限公司	1／1	
坐落：彰化縣○○鎮○○段000地號土地				
分配位置（附圖編號）	面積（㎡）	分得人	權利範圍	備 註
A	127.75	黃鏡豪	1／1	
B	127.75	黃元楷	1／1	
C	112.50	格睿建設有限公司	1／1	
	368			
坐落：彰化縣○○鎮○○段000地號土地				
分配位置（附圖編號）	面積（㎡）	分得人	權利範圍	備 註
D	227.50	黃鏡豪	1／1	
E	227.50	黃元楷	1／1	
F	455	黃錫富	1／1	
	910			

附表四：

坐落：彰化縣○○鎮○○段00000地號土地

（續上頁）

分配位置（附圖編號）	面積（㎡）	分得人	權利範圍	備 註
G	62.50	格睿建設有限公司	1／1	
H	31.25	黃鏡豪	1／1	
I	31.25	黃元楷	1／1	
	125			