臺灣彰化地方法院民事判決

110年度重訴字第45號

原　　告　楊國靖
訴訟代理人　楊皓丞
　　鍾傑名律師
複　代理人　陳蕙如
參　加　人　福懋油脂股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　許逸群
訴訟代理人　張伊婷
被　　告　楊文章
訴訟代理人　楊銀政
被　　告　楊頭
　　林進益
　　詹月媚
　　林振成
　　邢鳳
特別代理人　蕭文華
被　　告　許志偉
　　許志鵬
　　陳國和
上九人共同
訴訟代理人　謝博戎律師
被　　告　楊富雄
訴訟代理人　楊駿樺
被　　告　施義寬
　　施義濠
訴訟代理人　施美雪
被　　告　楊永煌
　　杜福烈
　　杜浩成

杜浩誌

000000000000000000

黃麗華　　住○○市○○區○○路00巷00號00樓之0

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000○000○000地號土地分割為如附圖一、附表一所示，並應依如附表二所示金額相互補償。

訴訟費用由兩造依如附表一所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、除被告楊文章、楊富雄、楊頭、林進益、施義寬、施義濠、詹月媚、杜福烈、林振成、邢鳳、許志偉、許志鵬、陳國和外，其餘被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、查原告原起訴請求合併分割坐落彰化縣埤頭鄉（下同）崙南段688、743、744、745、768、769、770地號土地（同段土地下逕稱地號）。於訴狀送達後，變更請求合併分割743、744、745地號土地（下合稱系爭土地）。原告所為訴之變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有系爭土地，應有部分比例如附表一所示。系爭土地無不能分割原因，而兩造無法協議決定分割方法。爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第6項規定，請求合併分割系爭土地。又原告、被告楊文章、楊富雄就744、745地號土地曾協議使用位置，且系爭土地上部分共有人所有建物存在已久，爰依上開協議、共有人建物占有使用系

爭土地現況，請求依如附圖一所示方案（下稱原告方案）分割，並依鑑價結果補償等語。

二、被告方面：

（一）被告楊文章、林進益、詹月媚、林振成、許志偉、許志鵬、陳國和略以：同意合併分割系爭土地。請求依如附圖二所示方案（下稱被告方案）分割，並依鑑價結果補償。被告方案符合原告、被告楊文章、楊富雄契約約定，而該方案雖使部分坵塊呈多邊形，惟被告方案編號辰坵塊可與相鄰編號庚、辛、壬、癸、子、丑對齊；編號寅、卯現為被告詹月媚、杜福烈、杜浩成、杜浩誌占有使用，將來可與編號子、丑坵塊或739、740之1、740之5地號土地合併使用；系爭土地東側坵塊可藉由買賣或交換產權等方式與746地號土地合併使用，使各坵塊更為方正，提高利用價值，仍屬可採等語。

（二）被告楊富雄、施義寬、施義濠、杜福烈略以：同意依原告方案合併分割系爭土地等語。

（三）被告楊頭、楊永煌、邢鳳未於言詞辯論期日到場，據其之前提出書狀略以：同意依原告方案合併分割系爭土地等語。

（四）其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

（一）查兩造共有系爭土地應有部分情形如附表一所示，系爭土地為相鄰土地，使用分區均為埤頭鄉都市計畫區住宅區，無因物之使用目的不能分割或訂有不分割期限之約定，且兩造無法協議決定分割方法等情，有土地建物查詢資料、地籍圖謄本、彰化縣埤頭鄉都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書在卷可稽（見本院卷二第35頁至第48頁、卷一第27頁、第225頁），且被告未予爭執，堪信為真實。從而，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地，即屬有據。

（二）按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事人聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因素為之。查系爭土地為相鄰土地，使用分區均為埤頭鄉都市計畫區住宅區；系爭土地略呈西北、東南走向之長方形；系爭土地西側與彰水路3段、北側與興安街相鄰，得直接通行至公路，此外無其他聯外方式；系爭土地由北至南有原告、被告楊富雄占有使用1層鐵皮建物、被告楊文章占有使用2層加強磚造建物（含北側、東側1層鐵皮增建、棚架）、被告施義寬占有使用1層混凝土板建物、被告施義濠占有使用2層加強磚造建物、被告楊頭占有使用1層鐵皮建物、被告邢鳳占有使用4層RC建物、被告林進益、林振成占有使用1層鐵皮建物、被告陳國和占有使用3層RC建物、被告林進益、林振成占有使用3層RC建物、被告許志偉、許志鵬占有使用3層RC建物、被告詹月媚占有使用3層RC建物（含頂樓鐵皮加蓋）、訴外人蔡瑞煉占有使用3層RC建物（含頂樓鐵皮加蓋、不詳訴外人占有使用3層RC建物（含頂樓鐵皮加蓋）、1層鐵皮建物，其餘部分為空地、菜園、雜木林等情，有前述土地建物查詢資料、本院勘驗筆錄（含簡圖及照片）、彰化縣北斗地政事務所110年4月9日北土測字第529號土地複丈成果圖在卷可佐（見本院卷一第245頁至第269頁、第305頁），且兩造均無爭執，亦堪認屬實。

（三）本院綜合考量各項因素後，認應採取原告方案分割，茲論述理由如下：1.系爭土地面積合計2,771.15平方公尺，兩造應有部分比例如附表一所示，以原物分配並無困難，故應以原物分配予兩造。2.原告方案將被告楊富雄、楊文章、施義寬、施義濠、楊頭、邢鳳、林進益、林振成、陳國和、許志偉、許志鵬、詹月媚在系爭土地上建物坐落基地各分配予上開被告取得，得保留現有建物，符合使用現

況。3.依原告方案分割後，系爭土地西側各坵塊均直接臨彰水路3段道路，東側則留設如附圖一編號R所示坵塊對外通行，符合系爭土地經濟效益。

（四）被告楊文章、林進益、詹月媚、林振成、許志偉、許志鵬、陳國和雖主張應依被告方案分割系爭土地等語，本院查原告方案與被告方案除被告方案係合併分割系爭土地外，最大差異在於系爭土地西側各坵塊之地形及東側之分割方式。而原告方案在西側坵塊部分大致按照現有建物坐落基地分割，較符合使用現況。如依被告方案分割系爭土地，將導致原告、被告楊富雄、楊永煌受分配如附圖二編號丙、辰、未所示坵塊產生鋸齒直角等難以使用之零碎土地，對於發揮系爭土地經濟效益較為不利。本院考量上情後，認原告方案應屬權衡系爭土地使用現況、日後利用等因素後，較為可採之方案。爰判決如主文第1項前段所示。

（五）按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824 條第3項定有明文。查系爭土地依原告方案分割結果，各共有人均未按應有部分比例受分配，且各坵塊價值亦有差異，自當以金錢補償之。本件經囑託華聲不動產估價師事務所由洪振剛不動產估價師以比較法鑑估結果，依原告方案分割後，兩造應依如附表二所示金額相互補償乙情，有該事務所估價報告書在卷可按（見本院卷外放），應屬可採，爰判決如主文第1項後段所示。

（六）按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但權利人已參加共有物分割訴訟者，其權利移存於抵押人所分得部分。民法第824條之1第2項第2款定有明文。查原告將系爭土地應有部分設定抵押權予福懋油脂股份有限公司，有前述土地建物查詢資料在卷可查，經本院告知訴訟後，受告知人於110年4月15日具狀參加訴訟（見本院卷一第243頁），揆諸上開規定，該抵押權於本判決確定

後，應移存於原告分得土地，併此敘明。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

五、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法係由法院依法裁量，不受當事人主張拘束，本院審酌上情，認倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，諭知如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　歐家佑

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附繕本)。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　　112　　年　　3　　月　　30　　日

書記官　黃明慧