臺灣彰化地方法院民事判決

111年度重訴字第29號

原　　告　林小婷
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　施廷勳律師
複代理人　　張幸茵律師
被　　告　林有藏
訴訟代理人　林騏民
被　　告　林友田
　　林進生
　　林金標
　　林韶姿
000000000000000000
　　林季良
　　林韶玲
　　林垂鋒
　　林慧珍
　　林煥章
　　林煥清
000000000000000000
　　林煥卿
受　告知人　有限責任第一信用合作社
000000000000000000
法定代理人　陳彥廷

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有之彰化縣○○市○○段000○000地號土地，准予合併分割如附圖即彰化縣彰化地政事務所收件日期文號111年5月12日彰土測字第1159、1160號土地複丈成果圖所示，其中編號A，面積2

978.42平方公尺土地，由被告林進生取得；編號B，面積992.81平方公尺土地，由原告林小婷取得；編號C，面積1985.62平方公尺土地，由被告林慧珍、林煥章、林煥清、林煥卿應有部分各1/4共有取得；編號D，面積1985.62平方公尺土地，由被告林友田取得；編號E，面積1985.62平方公尺土地，由被告林有藏取得；編號F，面積1985.60平方公尺土地，由被告林金標、林季良、林垂鋒應有部分各2/8及林韶姿、林韶玲應有部分各1/8共有取得。兩造並應如附表二：各共有人相互補償金額明細表所示互為補償、受償。

訴訟費用由兩造依如附表一所示負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、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；前項受通知人得於通知送達後5日內，為第242條第1項之請求（即聲請閱卷等）；第1項受通知人得依第58條規定參加訴訟者，準用前條（即第67條，受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定，即不得主張本訴訟之裁判不當），民事訴訟法第67條之1亦有明文。查彰化縣○○市○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地），部分共有人之應有部分登記有限責任彰化第一信用合作社為抵押權人，已經本院依原告之請求告知訴訟，惟未參加訴訟。從而，相關抵押權，於本判決確定時，自移存於各該抵押義務人所分得之部分。

二、被告經合法通知，除被告林有藏、林進生、林垂鋒於最後言詞辯論期日到場外，餘未到場，核無民事訴訟法第386條所

列各款情形，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告聲明如主文所示，係主張略以：系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表一所示。系爭土地於兩造共有人間並無訂有不分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形，原告迭商請被告協議分割，均無結果，爰依民法第823條第1項、第824條，請求准予合併分割系爭土地。又系爭土地為特定農業區、農牧用地，西側目前由原告、被告林進生及林友田共同管理，為空地未出租；東側則由前述三人外之被告林有藏等人管理，目前出租於訴外人聖生重機公司及鐵廣重機公司使用，於部分土地土地範圍架設貨櫃屋或鐵架地上物，部分空地作為展售建設機械場地或通路。爰提出如附圖即彰化縣彰化地政事務所收件日期文號民國111年5月12日彰土測字第1159、1160號土地複丈成果圖所示之分割方案，並就該圖擬分配人部分，同意經被告方面調整變更如主文所示，並按附表二互為找補等語。

二、被告方面：

㈠被告林有藏：如以附圖所示方案分割，希望分配到附圖所示編號E之位置，對於鑑價報告沒有意見等語。

㈡被告林進生：對附圖所示方案分割及鑑價報告均無意見等語。

㈢被告林垂鋒：如以附圖所示方案分割，希望編號C由被告林慧珍、林煥章、林煥清、林煥卿共有取得；編號D由被告林友田取得；編號E由被告林有藏取得；編號F由被告林金標、林季良、林垂鋒、林韶姿、林韶玲共有取得。因坐落編號F上之房屋稅，都是伊等繳納，對於鑑價報告沒有意見等語。

㈣被告林友田：希望分配到附圖所示編號D之位置，並請法院決定鑑價單位等語。

㈤被告林煥章：希望分配到附圖所示編號C之位置，因坐落編號C上之房屋稅，由伊等繳納，並請法院決定鑑價單位等語。

㈥其餘被告均未作何聲明或陳述。

三、得心證理由：

㈠按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約定有不分割之期限者，不在此限；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，民法第823條第1項、第824條第5項分別定有明文。從而，原告主張兩造共有系爭土地，應有部分如附表一，為共有人相同之2筆土地，系爭土地均為特定農業區農牧用地，無受限於法令或共有人之約定不能合併分割，亦無不適當合併分割之情事，但未能達成分割協議等情，被告迄無爭執，並有土地登記謄本、地籍圖謄本等在卷可稽屬實，系爭土地自應准予合併分割。

㈡按每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：三、本條例中華民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有；前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數，農業發展條例第16條第1項第3款、第4款，第2項分別定有明文。又系爭土地屬特定農業區之農牧用地，為農業發展條例第3條第11款之耕地，其分割應受前揭農業發展條例第16條規定之限制。而兩造取得系爭土地應有部分，合於前開農業發展條例第16條第1項第3款、第4款之例外規定，有土地登記謄本在卷可稽，並有卷附彰化縣彰化地政事務所中華民國111年4月11日彰地二字第1110003304號函：「審視目前登記資料，本案二筆地號土地依據前開相關規定辦理合併、分割，可分割筆數為13筆，共有人間並無維持共有之必要情形。」供佐。故原告所提出如附圖方案分割為6筆，尚屬合法。

㈢本院審酌原告陳稱：系爭土地僅北側臨路，後面是水溝，其他側均不臨路，土地上有貨櫃屋或鐵架造的簡易建物等語，

被告並無爭執，且有相片在卷可參。被告林垂鋒亦陳稱略以：以前我爺爺林河成跟我叔公林添火在很早之前就分割好了，只是沒有登記而已，可是我沒有留資料，但是我提供現狀使用圖給法官看，當時他們有協議的。（庭呈現況使用圖）圖上鐵廣約1000坪，勝生是800坪，這是我們出租給人家。實際上土地是我們這房的人在使用、出租，原告他們那房的人要來分割好像不太對。很早以前叔公是在我們這邊，我們的持分是在另一面，後來叔公硬要換成現在的使用形式，現在道路開通了之後，反而是我們這邊比較有利，我覺得還是用現有的使用現況來做分割。我們這邊三房：林有藏、林煥章、林煥卿、林金標、林季良、林韶姿、林韶玲、林慧珍、林煥清，另一邊是林進生、林友田、林小婷等語暨與其他被告所陳意見如上，爰認以如主文所示分割系爭土地，即如附圖編號A，面積2978.42平方公尺土地，由被告林進生取得；編號B，面積992.81平方公尺土地，由原告林小婷取得；編號C，面積1985.62平方公尺土地，由被告林慧珍、林煥章、林煥清、林煥卿共有取得；編號D，面積1985.62平方公尺土地，由被告林友田取得；編號E，面積1985.62平方公尺土地，由被告林有藏取得；編號F，面積1985.60平方公尺土地，由被告林金標、林季良、林垂鋒、林韶姿、林韶玲共有取得，尊重土地使用之大部分現況，且分割後各土地取得者均臨北側之道路，對外通行無礙，部分共有人分割後因具親屬關係或因繼承關係仍維持共有，亦可避免耕地過於細分之不利，係屬適當。

㈣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。系爭土地如附圖方式分割，分割出之各筆土地面積、位置容有價差，此部分依附圖送請石亦隆不動產估價師事務所鑑定補償結果，有不動產鑑定報告書附卷可稽，共有人各表示無意見或未表示意見，再經被告意願調整分配取得位置，併亦陳稱調整所差甚微，可逕依鑑價結果調換補償等

語，本院亦予尊重，爰予調整如附表二所示之補償或受償表。

綜上，原告主張系爭土地可合併分割，且以如附圖分割為六筆再經被告意見調整變更附圖擬分配人後如主文所示之分割併應如附表二所示兩造互為補償、受償，係合理、適當，本院可加准許，爰判決如主文所示。

結論：原告之訴有理由，併依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　27　　日

民事第三庭　　法　官　洪榮謙

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　　12　　月　　27　　日

書記官　林盛輝

附表一：應有部分及訴訟費用負擔比例。

編號	共有人	權利範圍（應有部分比例）		訴訟費用負擔比例
		406地號 面積7016.08平方公尺	412地號 面積4852.61平方公尺	
1	林有藏	6分之1	6分之1	6分之1
2	林友田	6分之1	6分之1	6分之1
3	林進生	4分之1	4分之1	4分之1
4	林金標	24分之1	24分之1	24分之1
5	林韶姿	48分之1	48分之1	48分之1
6	林季良	24分之1	24分之1	24分之1
7	林韶玲	48分之1	48分之1	48分之1
8	林垂鋒	24分之1	24分之1	24分之1
9	林小婷	12分之1	12分之1	12分之1
１０	林慧珍	24分之1	24分之1	24分之1

（續上頁）

１１	林煥章	24分之1	24分之1	24分之1
１２	林煥清	24分之1	24分之1	24分之1
１３	林煥卿	24分之1	24分之1	24分之1

附表二：各共有人相互補償金額明細表（新臺幣/元）

受補償人 應補償人	林進生	林金標	林韶姿	林季良	林韶玲	林垂鋒	應補償金額合計
林友田	57,008	1,633	817	1,633	816	1,633	63,540
林慧珍	12,025	345	172	344	173	344	13,403
林煥章	12,026	345	172	344	172	344	13,403
林煥清	12,025	344	172	345	172	345	13,403
林煥卿	12,025	344	172	345	172	345	13,403
林有藏	65,915	1,888	944	1,888	944	1,888	73,467
林小婷	19,595	561	281	561	281	561	21,840
受補償金合計	190,619	5,460	2,730	5,460	2,730	5,460	212,459