臺灣彰化地方法院民事判決

111年度重訴字第42號

原　　告　鼎吉峰建設開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳民中

訴訟代理人　林世祿律師

被　　告　林瑞欽

　　林翠苗

上　一　人

訴訟代理人　林瑞隆

被　　告　林榮作

　　林榮舜

　　林榮智

　　林明煥

　　林明利

　　林邱美雲

　　林衫汝

　　林柏安

　　林柏村

000000000000000000

　　林張巫

上　一　人

訴訟代理人　林建地

被　　告　林老松

　　林久雄

　　林麗芬

000000000000000000

　　邱采薇

　　林宛蓁

　　林汶儒

　　林庭鈺

林月麗
林家士
林家敬
林永展（兼林榮棋之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
林小娟（即林榮棋之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
林子喬（即林榮棋之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
林翠貞（即林榮棋之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
林淑專（即林賴金枝之承受訴訟人）
000000000000000000
林竑亦（即林賴金枝之承受訴訟人）
000000000000000000
受告知人　鑫泰五金水電材料有限公司
000000000000000000
法定代理人　顏林秀霞
受告知人　台中商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林貴鋒
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年3月12日言詞辯論終結，判決如下：
主　　文
被告林瑞欽、林榮作、林榮舜、林榮智、林明煥、林明利、林永展、林邱美雲、林衫汝、林柏安、林柏村、林張巫、林翠苗、林

翠貞、林小娟、林子喬、林竑亦、林淑專應協同原告就彰化縣○○鄉○○段000地號土地辦理面積更正為2148平方公尺。
被告林瑞欽、林榮作、林榮舜、林明煥、林明利、林永展、林邱美雲、林張巫、林翠苗、林翠貞、林小娟、林子喬、林竑亦、林淑專應協同原告就彰化縣○○鄉○○段000地號土地辦理面積更正為1632平方公尺。
如附表一所示之共有人共有彰化縣○○鄉○○段000地號、面積2148平方公尺、同段214地號、面積339平方公尺、同段215地號、面積1632平方公尺、同段219地號、面積2140平方公尺之土地應合併分割如附圖二所示，其中編號A、D、D1、B、J、J1、K、K2、K1、T、Z、W、甲部分之土地分歸由如附表二所示之共有人及應有部分比例保持共有，及編號G、G1、G2、S部分之土地分歸由如附表三所示之共有人及應有部分比例保持共有。
兩造間應相互補償之金額如附表四所示。
訴訟費用由如附表一所示之共有人依該附表「訴訟費用負擔比例」欄之比例負擔。
事實及理由
壹、程序事項
一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。本件原共有人林榮棋於民國111年3月13日即訴訟中死亡，其繼承人為被告林小娟、林子喬、林永展、林翠貞，原共有人林賴金枝於112年1月3日即訴訟中死亡，其應有部分亦經其繼承人林淑專、林竑亦辦理繼承登記，有原告所提戶籍謄本、繼承系統表、土地登記謄本在卷可稽，並經原告於111年4月14日、112年2月24日、112年9月23日具狀聲明承受訴訟，且經本院將原告之聲明承受狀送達被告

林小娟、林子喬、林永展、林翠貞、林淑專、林竑亦，此有送回證在卷可稽，核無不合，應予准許。

二、被告林榮作、林衫汝、林柏安、林柏村、邱采薇、林宛蓁、林汶儒、林庭鈺、林月麗、林家士、林翠貞經合法通知，未於言詞辯論期日到場，被告林永展、林老松、林邱美雲、林榮舜、林張巫、林瑞欽經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告起訴主張：

一、坐落彰化縣○○鄉○○段000地號、面積2148平方公尺（按：此為更正後之面積，原面積為2169平方公尺）、同段214地號、面積339平方公尺、同段215地號、面積1632平方公尺（按：此為更正後之面積，原面積為1670平方公尺）、同段219地號、面積2140平方公尺之土地4筆，共有人明細如附表一所示，且系爭4筆土地均為「乙種建築用地」，今查無不能分割之原因，且因有抵押，故難以協議，爰依民法第823條、824條之規定，提起本件訴訟。

二、原告所提如附圖二之分割方案為合併分割方案，已取得系爭4筆土地過半數共有人之同意。又因系爭212、215地號土地登記面積有誤，共有人無法逕向地政機關聲請更正面積，故請求被告林瑞欽、林榮作、林榮舜、林榮智、林明煥、林明利、林永展、林邱美雲、林衫汝、林柏安、林柏村、林張巫、林翠苗、林翠貞、林小娟、林子喬、林竑亦、林淑專協同原告就系爭212地號土地辦理面積更正為2148平方公尺，及請求被告林瑞欽、林明煥、林明利、林永展、林邱美雲、林榮作、林榮舜、林張巫、林翠苗、林翠貞、林小娟、林子喬、林竑亦、林淑專協同原告就系爭215地號土地辦理面積更正為1632平方公尺。另原告方案中如附圖二編號A、D、D1、B、J、J1、K、K2、K1、T、Z、W、甲之部分係由如附表二所示之共有人維持共有，渠等應有部分比例如附表二所示，而原告方案中如附圖二所

示編號G、G1、G2、S之道路部分，由如附表三所示之共有人依如附表三所示之應有部分比例維持共有。如附圖一所示之現況複丈圖中編號「Ｃ」之被告林瑞隆、林瑞欽建物，分割方案劃為「Ｅ」（分予被告林翠苗）、「Ｆ」（分予被告林瑞欽），而被告林翠苗與被告林瑞欽乃姐弟，被告林翠苗乃訴訟中向共有人即被告林永展購買持份，故不會傷及房屋。原告方案並依如附表四所示之金額互為補償。

三、系爭土地上無合法有建號之建物，除林明利、林明煥於212地號土地上房屋為二層樓房外，餘為平房。系爭土地之聯外道路新興路約十米寬。

四、並聲明：如主文所示。

參、被告方面:

一、被告林久雄陳稱：同意合併分割，對於分割方案沒有意見，但是路要解決，讓大家可以通行等語。

二、被告林榮智陳稱：同意合併分割，同意原告方案等語。

三、被告林家敬陳稱：同意合併分割，同意原告方案等語。地上物還需要跟原告談，被告林家敬分到編號Ｔ，還要花十幾萬元補償給大家。被告林家敬之大伯即被告林老松、二伯即被告林久雄與被告林家敬希望原告爾後要蓋房屋時可以把我們共有的舊房子拆掉。被告林麗芬的土地最少，但卻要補償很多錢。

四、被告林明煥、林明利、林小娟、林子喬陳稱：對於原告請求協同辦理面積更正沒有意見。同意合併分割，對原告方案沒有意見。

五、被告林翠苗陳稱：對於原告請求協同辦理面積更正沒有意見。同意合併分割，被告林翠苗在系爭212地號土地上有如附圖一編號C之房屋，在系爭215地號土地上有如附圖一編號F、F1之房屋，希望可以原地保留該等房屋等語。對原告方案沒有意見，但補償金額價格太高，沒有辦法接受。

六、被告林淑專陳稱：對於原告請求協同辦理面積更正沒有意見。我們現在的房子臨路，但分割後，被告房子就不見了。為何其他人的房屋可以保留，被告的房屋不行保留住，希望不要拆到被告的房子。分割後，造成很多人的不方便，希望維持原狀，不要分割。

七、被告林竑亦陳稱：如果把路開出來，把房子清理掉，才同意原告方案，自己沒有方案要提出來。

八、被告林瑞欽未於最後言詞辯論期日到場，惟據其以前到庭陳稱：同意合併分割，對於原告方案沒有意見。又當初申請建造的房屋即71田鄉字第10550、10551號建物是坐落在如附圖一編號C之建物，被告林瑞欽也不了解為何該房屋當初申請時是坐落在系爭215地號土地上，而本案土地測量時卻是坐落在系爭212地號土地上，該房屋是被告林瑞欽之父親當初以被告林瑞欽之名義申請建造的。希望不要拆到上開房屋，該房屋已經四十幾年了，我們住在鄉下，都是公所在處理，是否有蓋錯位置，我們也不清楚等語。

九、被告林老松、林麗芬未於最後言詞辯論期日到場，惟據其以前到庭陳稱：同意合併分割，同意原告方案等語。

十、被告林永展未於最後言詞辯論期日到場，惟據其以前到庭陳稱：對於原告請求協同辦理面積更正沒有意見。同意合併分割，對原告方案沒有意見。當初跟原告有個協議，原來屬於我們或是共有的建築物要負責拆除，我們不付拆除費用。

十一、被告林榮舜、林邱美雲未於最後言詞辯論期日到場，惟據其以前到庭陳稱：對於原告請求協同辦理面積更正沒有意見。對原告方案沒有意見。

十二、被告林張巫未於最後言詞辯論期日到場，惟據其以前到庭陳稱：對於原告請求協同辦理面積更正沒有意見。但被告林張巫不同意強制分割，原告分割方案雖有留路，但何人要去開路，何人要去拆屋？

十三、其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲

明或陳述。

肆、得心證之理由：

一、按土地所有權及其面積，以登記為準，登記之面積如與實際測量所得之面積不符，於共有人間無爭執者，法院固得於地政機關辦理更正登記完畢後，為分割共有物之判決，或逕依原告請求，參考地政機關實測所得之面積判決分割，並於理由欄敘明面積不符情節，待該判決確定後，由當事人持向地政機關聲請一併為更正及分割登記。本件兩造共有系爭212地號土地，原登記面積為2,169平方公尺，然實際測量面積為2,148平方公尺，系爭215地號土地，原登記面積為1,670平方公尺，然實際測量面積為1,632平方公尺，有附圖一土地複丈成果圖可憑，且為被告林翠苗、林榮舜、林明煥、林明利、林邱美雲、林張巫、林小娟、林子喬、林永展、林淑專等人所不爭執，其餘被告經合法通知則未到庭或提出書狀爭執，與實地檢算面積有差數，依據地籍測量實施規則第243條、第232條規定，辦理分割時土地面積應更正為2,148及1,632平方公尺，而原告請求被告林瑞欽、林榮作、林榮舜、林榮智、林明煥、林明利、林永展、林邱美雲、林衫汝、林柏安、林柏村、林張巫、林翠苗、林翠貞、林小娟、林子喬、林竑亦、林淑專應協同原告就系爭212地號土地辦理面積更正登記為2,148平方公尺，被告林瑞欽、林榮作、林榮舜、林明煥、林明利、林永展、林邱美雲、林張巫、林翠苗、林翠貞、林小娟、林子喬、林竑亦、林淑專應協同原告就系爭215地號土地辦理面積更正為1632平方公尺，以符合真實情況，亦經被告林翠苗、林榮舜、林明煥、林明利、林邱美雲、林張巫、林小娟、林子喬、林永展、林淑專表示沒有意見，原告此部分請求應予准許，爰判決主文第1、2項所示。

二、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訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。本件原告主張系爭4筆土地為如附

表一所示之共有人共有，共有人及應有部分比例詳如附表一所示，上開土地依法並無不能分割之情形，兩造亦無不為分割之約定，惟共有人未能協議分割等情，業據原告提出土地登記謄本為證，且為共有人林瑞欽、林翠苗、林榮舜、林榮智、林明煥、林明利、林永展、林邱美雲、林張巫、林老松、林久雄、林麗芬、林家敬、林小娟、林子喬、林淑專、林竑亦所不爭執，其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，視同自認，堪認原告此部分之主張為真實。雖被告林張巫另抗辯因道路沒有人要去做，房屋沒有人要去拆，不同強制分割云云，然此屬分割後執行層面之問題，不屬於因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限之情形，被告林淑專陳述希望不要分割，但未提出本件有何因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限之情形，是以原告依民法第823條第1項之規定，請求分割上開土地，仍於法有據，應予准許。

三、按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824條第6項定有明文。經查，本件除被告林翠貞未表示是否同意合併分割外，其餘被告均同意合併分割，且同意合併分割之共有人之應有部分合計已超過各筆土地2分之1以上。且系爭4筆土地均屬鄉村區內之乙種建築用地，使用分區相同，土地亦相連，故原告請求系爭4筆土地合併分割，符合民法第824條第6項規定，應予准許。

四、又系爭212、215、219地號土地之西側臨彰化縣田尾鄉新興路，且系爭212、215地號土地上有一現況道路、系爭219地號土地上有一現況道路，均可通往西側之新興路，系爭214地號土地可經系爭212、215地號土地上之現況道路

通往西側之新興路，此外即無其他對外通行道路。系爭212、215、219地號土地上之建物現況、坐落位置及建物使用人如附圖一所示等情，有原告提出之證物四現場建物略圖、照片為證，且經本院會同兩造及彰化縣北斗地政事務所地政人員到場勘驗，並製有勘驗筆錄、照片及如附圖一所示複丈成果圖可稽，且為兩造所不爭執。

五、本件僅有原告提出分割方案，本院審酌原告提出之附圖二分割方案，係採合併分割，每位共有人分得位置均有道路可供對外連絡，且為被告林久雄、林瑞欽、林榮智、林榮舜、林老松、林麗芬、林家敬、林翠苗、林明煥、林明利、林邱美雲、林永展、林小娟、林子喬、林家敬所同意。被告林淑專、林張巫陳稱雖不同意原告方案，被告林張巫抗辯分割後沒有路可以走，被告林淑專抗辯分割後房子即不見，被告林竑亦抗辯如果把路開出來，把房子清理掉，才同意原告方案等語。惟查，原告方案確實有留路即編號G、G1、G2部分可供大家出入，被告林張巫及林竑亦抗辯道路部分未清理及鋪設出來故不同意云云，係分割後何人及要如何去強制執行拆屋之問題，與分割方案本身有無留路無涉。又被告林淑專繼承林賴淑枝之應有部分，依附圖一編號L、M建物及現場照片，該建物為非常老舊之三合院，應已無保留價值，而被告林張巫、林淑專、林竑亦亦未另外提出分割方案供本院審酌。被告林榮作、林衫汝、林柏安、林柏村、邱采薇、林宛蓁、林汶儒、林庭鈺、林月麗、林家士、林翠貞經合法通知則未對原告之方案表示意見，故本院認原告之方案已盡量符合共有人期待，應屬可採，爰判決如主文第3項所示。

六、按分割共有物之訴，以原物為分配時，如共有人中，有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。查依附圖二方案分割結果，各共有人分得之土地面積未與其應有部分面積相符合，每人分配實際價值，與其按應有部分就系爭4筆土地之總價值所應分

配之價值，尚有差距，自應依民法第824條第3項之規定，互為補償，始符公允。至於補償之價金，經本院囑託華聲科技不動產估價師事務所鑑定結果，兩造依附圖二所示方案為分割，其分割後實際分得之土地價值，相較於分割前應有部分價值，確有增減之情形，被告間應互相補償及補償原告之情形如附表四所示，此有鑑定報告可稽。被告林榮作、林衫汝、林柏安、林柏村、邱采薇、林宛蓁、林汶儒、林庭鈺、林月麗、林家士、林翠貞等人經合法通知，則未到庭爭執或提出書狀供本院審酌。被告林麗芬、林家敬、林翠苗則認自己要補償金額過高，惟被告林麗芬、林家敬、林翠苗要補償之金額分別僅為230,585元、61,033元、59,822元，尚難認有過高情形，被告林麗芬、林家敬、林翠苗三人經濟上能否負擔與實際上應補償金額有無過高無涉，且彼等並未指出該鑑定報告有何不可採之處，則彼等空言否認，自不足採。爰宣告各共有人應互為補償之金額如附表四所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　26　　日

民事第一庭　　法　官　詹秀錦

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　　112　　年　　3　　月　　26　　日

書記官　曾靖雯