

01 臺灣彰化地方法院民事判決

02 111年度訴字第1098號

03 原 告 福安宮

04 法定代理人 陳永聰

05 訴訟代理人 施廷勳律師

06 複 代理人 張幸茵律師

07 被 告 呂安財

08 呂錫燦

09 上 一 人

10 訴訟代理人 尤淑李

11 被 告 盧金珠

12 0000000000000000

13 兼 上一人

14 訴訟代理人 盧炳森

15 被 告 盧珮青 (即盧貴水之承受訴訟人)

16 0000000000000000

17 林嬌鳳 (即盧貴水之承受訴訟人)

18 0000000000000000

19 盧堅城

20 盧炳良

21 盧杰威

22 盧采威

23 盧采依

24 盧炳亨

25 0000000000000000

26 盧淑女

27 0000000000000000

28 福華明鏡股份有限公司

29 0000000000000000

30 法定代理人 黃悅書

31 0000000000000000

01 訴訟代理人 蘇文俊律師
02 複 代理人 吳奕賢律師
03 張寶軒律師
04 鄒梓亞
05 0000000000000000

06 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月18日
07 言詞辯論終結，判決如下：

08 **主 文**

09 一、被告盧珮青、林嬌鳳應就其被繼承人盧貴水所遺彰化縣○○
10 鄉○○段0000○0000○0000地號3筆土地，權利範圍均為公
11 同共有1698分之463，辦理繼承登記。
12 二、兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段0000○0000○0000地號土
13 地，分割如附圖（即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號11
14 3年12月17日鹿土測字第1442號土地複丈成果圖）及附表二
15 所示。
16 三、訴訟費用由兩造各按附表一所示訴訟費用負擔比例分擔。

17 **事實及理由**

18 **壹、程序事項**

19 一、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當然停
20 止；第168條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承
21 受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第
22 168條、第175條第1項、第2項分別定有明文。查本件請求分
23 割之土地公同共有人盧貴水於訴訟繫屬中之民國113年6月27
24 日死亡，其繼承人原為林嬌鳳、盧珮青、盧又蘭、盧群奇、
25 盧泳淇，惟盧又蘭、盧群奇、盧泳淇已聲請拋棄繼承，經臺灣
26 臺中地方法院以113年度司繼字第3210、3231號准予備查
27 一情，有原告所提盧貴水除戶謄本、繼承系統表及各繼承人
28 之戶籍謄本（見本院卷二第177至189頁），及本院依職權查
29 詢盧貴水之家事公告查詢結果可參（見本院卷二第121、123
30 頁）。則原告具狀聲明由盧珮青、林嬌鳳承受訴訟（見本院
31 卷二第175頁），即無不合，應予准許。

01 二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
02 之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項
03 前段定有明文。本件被告呂錫燦、盧金珠、盧珮青、林嬌
04 凤、盧炳森、盧堅城、盧炳良、盧杰威、盧采威、盧采依、
05 盧炳亨、盧淑女受合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
06 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
07 一造辯論而為判決。

08 **貳、實體事項**

09 **一、原告主張：**

10 (一)兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號（面積566.24平
11 方公尺，鄉村區乙種建築用地）、同段1745地號（面積566.
12 46平方公尺，鄉村區乙種建築用地）、同段1746地號（面積
13 566.14公尺，鄉村區遊憩用地）等3筆土地（下合稱系爭3筆
14 土地，個別土地逕以地號稱之），應有部分詳如附表一所
15 示。兩造間就系爭3筆土地並無法令禁止分割或因物之使用
16 目的而有不能分割之情事，且兩造亦未訂立不分割協議或期
17 限，惟兩造無法達成分割之協議。又系爭3筆土地共同共有人
18 盧貴水於訴訟繫屬中死亡，盧珮青、林嬌鳳為其繼承人，
19 尚未辦理繼承登記，爰依民法第823條第1項、第824條第2項
20 規定，請求盧珮青、林嬌鳳就系爭3筆土地辦理繼承登記
21 後，依附圖（即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號113年1
22 2月17日鹿土測字第1442號土地複丈成果圖）、附表二所示
23 方法分割系爭3筆土地，即將兩造就系爭3筆土地原應有部分
24 換算之面積相互調整分配等語，並聲明：如主文第一、二項
25 所示。

26 **二、被告則以：**

27 (一)被告呂安財：伊原不同意分割系爭3筆土地；伊希望能分得
28 土地；依照原告方案，伊分得之土地是否能興建房屋？當初
29 呂錫燦興建房屋（即附圖編號A所示建物），其他共有人也
30 同意，現其他共有人應該也要負責；伊同意分割後與呂錫燦
31 維持共有等語，並提出維持共有同意書。

01 (二)被告呂錫燦：對原告方案沒有意見，毋庸金錢找補；同意分
02 割後與呂安財維持共有等語，並提出維持共有同意書。

03 (三)被告福華明鏡股份有限公司（下稱福華明鏡公司）：同意原
04 告方案，毋庸金錢找補等語。

05 (四)被告盧珮青：本件變價分割或原物分割均無意見等語。

06 (五)被告盧金珠、盧炳森、林嬌鳳、盧堅城、盧炳良、盧杰威、
07 盧采威、盧采依、盧炳亨、盧淑女未於準備程序及言詞辯論
08 期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

09 三、得心證之理由：

10 (一)按共有物除因法令另有規定，或物之使用目的不能分割，或
11 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
12 分割共有物，民法第823條第1項定有明文。查系爭3筆土地
13 為兩造所共有，應有部分比例詳如附表一所示，其等間並無
14 不得分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形等事實，
15 業據原告提出系爭3筆土地之土地登記第三類謄本為證
16 （見本院卷一第27至49頁），且為被告所不爭執。然兩造就
17 分割方法無法達成協議，則原告據此請求裁判分割系爭3筆
18 土地，自屬有據。

19 (二)次按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
20 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分
21 其物權，民法第759條定有明文。查系爭3筆土地共同共有人
22 盧貴水於113年6月27日死亡，其繼承人盧珮青、林嬌鳳迄未
23 就盧貴水所遺系爭3筆土地共同共有1698分之463權利範圍辦理
24 繼承登記等情，有土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷
25 二第129至140頁），堪信屬實。則原告為合法處分分割系爭
26 3筆土地，請求盧珮青、林嬌鳳就盧貴水所遺系爭3筆土地公
27 同共有1698分之463權利範圍辦理繼承登記，合於實務肯認
28 之兼有訴訟經濟之利，自應准許。

29 (三)共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法，不
30 能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，以原物分配於
31 各共有人，民法第824條第1項、第2項第1款前段定有明文。

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年度台上字第724號、93年度台上字第1797號民事判決參照）。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：

1. 系爭1744地號土地西側與系爭1745地號土地相鄰、東側與系爭1746地號土地相鄰，系爭1744地號、1745地號土地屬鄉村區乙種建築用地，系爭1746地號土地屬鄉村區遊憩用地；系爭3筆土地西南側均臨彰化縣福興鄉員鹿路1段道路，系爭1745地號土地西北側臨彰化縣福興鄉同安巷；使用情形為：系爭1745地號土地東側如附圖編號B所示建物（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路0段000號，部分占用系爭1744地號土地西側）為盧炳亨所有，西側如附圖編號A所示建物（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路0段000號）為訴外人即呂錫燦配偶尤淑李所有，系爭1744地號土地西側如附圖編號C所示建物（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路0段000號）為盧姓被告所有，目前無人居住，中間如附圖編號D所示花圃及水泥空地緊鄰福華明鏡公司之大門及守衛室，系爭1744地號土地東側及系爭1746地號土地如附圖編號E所示區塊為原告寺廟、祭祀金爐及廟埕等情，業經本院法官於112年2月13日會同兩造及彰化縣鹿港地政事務所人員至現場履勘測量，有勘驗筆錄、現場簡圖、照片及附圖之複丈成果圖（見卷一第141至189、247頁）在卷可稽，並為兩造所不爭執，自屬真實。
2. 系爭3筆土地分割方法，業據原告主張以如附圖及附表二所示分割方案為適當，被告亦表示意見如上。本院審酌原告方案分割出之各筆土地形狀大致方正（附圖編號丙2所示坵塊雖較狹長，然其與西側附圖編號丙1所示坵塊均分歸福華明

鏡公司，整體觀之即屬方正），且均與道路相鄰，交通便利，無損現狀土地上建物之向來使用，且附圖編號A所示建物，坐落在呂錫燦、呂安財共有取得之土地，附圖編號B所示建物，坐落在盧炳亨取得之土地，附圖編號C所示建物，坐落在盧金珠等人所取得之土地，附圖編號E所示寺廟、祭祀金爐及廟埕，大致坐落在原告取得之土地，可維持該等建物占用土地之正當性，避免日後遭拆除之損失。附圖編號D所示緊鄰福華明鏡公司大門及守衛室之區域，分由福華明鏡公司取得，顧及福華明鏡公司之進出需求。暨原告方案經呂錫燦、福華明鏡公司同意，加計原告應有部分，合計同意原告方案共有人所持應有部分比例達1132分之729，已經超過系爭3筆土地持有應有部分過半數，堪認已係允當。又原告方案將兩造就系爭3筆土地各自登記應有部分換算面積加總後，相互調整集中，除原告、福華明鏡公司實際分得面積各少4.44平方公尺（計算式： $566.24 \times 1/3 + 566.46 \times 1/3 + 566.14 \times 1/3 - 561.84 = 4.44$ 【小數點第二位以下四捨五入】）、0.01平方公尺（計算式： $566.24 \times 386/1698 + 566.46 \times 386/1698 + 566.14 \times 386/1698 - 000.88 - 4.30 = 0.01$ 【小數點第二位以下四捨五入】），係由呂錫燦、呂安財實際分得共有面積多出取得（計算式： $566.24 \times 2/12 + 566.46 \times 2/12 + 566.14 \times 2/12 - 287.59 = 4.45$ 【小數點第二位以下四捨五入】），其餘被告實際分得面積，均與其等系爭3筆土地登記應有部分換算面積總和相同；此外，系爭1744、1745地號土地公告現值固相同，然均高於系爭1746地號土地公告現值，惟分得系爭1746地號土地之原告、福華明鏡公司均陳明毋庸送鑑價為金錢找補等語，亦委無不平之疵。至呂安財雖陳稱：呂錫燦興建房屋時，其他共有人均同意，其他共有人應該也要負責等語（見卷二第248頁），惟呂安財迄至言詞辯論終結期日均未另提出分割方案供參比較。從而，依原告方案即附圖、附表二所示方法分割即為妥適公允，可加採取。

(四)至系爭1745地號土地上呂錫燦配偶尤淑李所有彰化縣○○鄉

01 ○○段000○號建物（門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000
02 號，即附圖編號A所示建物，下稱系爭建物），固領有（8
03 8）彰福建使字第16032號使用執照、（87）彰福建使字第16
04 686號建造執照，有彰化縣鹿港地政事務所112年11月13日鹿
05 地二字第1120006247號函、彰化縣○○鄉○○000○0○0○
06 ○鄉○○○0000000000號函檢附上開使用執照、建造執照在
07 卷足佐（見本院卷二第7、67頁），容有基地是否可分割之
08 疑慮。然按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面
09 及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請
10 建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物
11 與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築
12 管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、
13 移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項
14 之辦法，由中央主管建築機關定之，建築法第11條定有明
15 文。內政部依此訂定建築基地法定空地分割辦法，該辦法第
16 3條、第4條亦明載：「建築基地之法定空地併同建築物之分
17 割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。一、每一建
18 築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬
19 度不得小於2公尺。二、每一建築基地之建蔽率應合於規
20 定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦
21 法發布後方領得建造執照者，不在此限。三、每一建築基地
22 均應連接建築線並得以單獨申請建築。四、每一建築基地之
23 建築物應具獨立之出入口」、「建築基地空地面積超過依法
24 應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分割後
25 能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築
26 使用者為限」。惟關於建築基地應留設法定空地之分割限制
27 規定，乃為防止建築基地之細分，妨礙經濟效用而設之建築
28 管理規範，並非絕對不許建築基地之共有人訴請裁判分割以
29 消滅其共有關係，此觀諸該辦法第6條第1項亦規定：「建築
30 基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決
31 書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理」可參。質言

之，建築法第11條及其所授權制定之上開分割辦法，乃行政機關為達成建築管理之目的所為之規範，倘就包括法定空地在內之建築基地全部請求裁判分割消滅共有關係，而非僅就法定空地部分訴請分割，應屬產權歸屬之變動，分割後之土地仍同為使用執照之建築基地，僅使用執照所登載建築地點之土地地號變更，其餘如基地面積、建物及法定空地均不受影響。是系爭1745地號土地上雖有系爭建物存在，然於法令上並非必然不得分割，況本件分割後之基地與法定空地等亦相應合法（系爭建物建築面積60.61平方公尺+法定空地226.02平方公尺+退縮地0.96平方公尺=287.59平方公尺，與附表二編號甲之面積相當，詳本院卷二第19頁前揭使用執照圖說），併此敘明。

四、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訟，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，除原告表明願為呂安財負擔訴訟費用外（見本院卷二第248頁），其餘被告各按其應有部分之比例負擔自為合理，爰就訴訟費用負擔判決如主文第三項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第2項。

中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
民事第三庭 審判長法 官 洪榮謙
法 官 鍾孟容

01 法官 謝舒萍

02 以上正本係照原本作成。

03 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
04 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中華民國 114 年 1 月 22 日

06 書記官 楊美芳

07 附表一：系爭3筆土地於本件言詞辯論終結時之權利範圍

編號	共有人	系爭1744地號 土地權利範圍	系爭1745地號 土地權利範圍	系爭1746地號 土地權利範圍	應負擔訴 訟費用比 例	備註
1	福安宮	1/3	1/3	1/3	42%	原告表明願 負擔呂安財 訴訟費用
2	呂安財	1/12	1/12	1/12	0%	同上
3	呂錫燦	1/12	1/12	1/12	8%	
4	盧金珠	公同共有 463/1698	公同共有 463/1698	公同共有 463/1698	連帶負擔 27%	
5	盧貴水 (繼承人林 嬌鳳、盧珮 青)					
6	盧炳森					
7	盧堅城					
8	盧炳良					
9	盧杰威					
10	盧采威					
11	盧采依					
12	盧炳亨					
13	盧淑女					
14	福華明鏡公 司	386/1698	386/1698	386/1698	23%	

09 附表二：原告所提如附圖所示分割方案

編號	分配地號	分配面積 (平方公尺)	所有權人	權利範圍
甲	系爭1745地號	287.59	呂錫燦、呂安財	按應有部分比

				例各1/2，維持 共有
乙	糸爭1745地號	278.87	盧金珠、盧貴水（繼 承人林嬌鳳、盧珮 青）盧炳森、盧堅 城、盧炳良、盧杰 威、盧采威、盧采 依、盧炳亨、盧淑女	公同共有全部
乙1	糸爭1744地號	184.36	盧金珠、盧貴水（繼 承人林嬌鳳、盧珮 青）盧炳森、盧堅 城、盧炳良、盧杰 威、盧采威、盧采 依、盧炳亨、盧淑女	公同共有全部
丙1	糸爭1744地號	381.88	福華明鏡公司	全部
丙2	糸爭1746地號	4.30	福華明鏡公司	全部
丁	糸爭1746地號	561.84	原告	全部