臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1187號

原　　告　葉尚元

訴訟代理人　戴連宏律師

複　代理人　江彥儀律師

被　　告　林助信律師（即失蹤人曾郁芬之財產管理人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

詹惠蘭

溫宥羚

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表一所示土地，應按附表二所示之分割方法，分別取得如附表二編號1至4所示之土地。

訴訟費用由兩造按附表一「權利範圍」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加；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；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。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分，分別於民事訴訟法第58條第1項、第67條之1第1項及民法第824條之1第2項第3款定有明文。華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行）為本件訴請分割如附表一所示土地（下稱系爭土地）之抵押權人，經原告聲請本院以112年12月1日彰院毓民數112年度訴字第1187號函（見本院卷第79頁）告知訴訟，華泰銀行於民國112

年12月5日收受（見本院卷第81頁），而迄至本院言詞辯論終結，未參加訴訟，若判決確定，自生前揭法律效果。

二、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，分別於民事訴訟法第254條第1項及第2項前段定有明文。原告於112年11月8日提起本件分割共有物訴訟時，所列共有人曾郁芬就系爭土地之應有部分比例為2分之1、詹惠蘭就系爭土地之應有部分比例為1,000分之30及龔綵婕就系爭土地之應有部分比例為1,000分之10（見本院卷一第25及27頁），嗣龔綵婕將其前揭應有部分於000年0月00日間移轉予温宥羚，並於113年3月11日完成所有權移轉登記（見本院卷一第245及247頁），且温宥羚於113年4月2日聲請代龔綵婕承當訴訟（見本院卷一第239至243頁），原共有人龔綵婕及原告分別於113年4月2日及113年4月10日具狀表示同意由温宥羚代龔綵婕承當訴訟（見本院卷一第233至237及本院卷二第85頁），合於前揭規定，應予准許。

三、被告經合法通知，其中被告詹惠蘭及温宥羚均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一「權利範圍」欄所示，且系爭土地未定有不分割之期限，亦無物之使用目的不能分割之情形。

㈡系爭土地之使用分區編定為住宅區，屬可供建築使用之土地，惟因系爭土地為不通公路之袋地，且地形並非方正，面積僅291.16平方公尺（約為88.08坪），系爭土地以原物分割存有事實上及法律上困難，並無實益，且將造成土地利用之困難，嚴重減損土地價值。是系爭土地如採行變價分割方式，透過市場之自由競爭，獲致最有利之出售價格，並以價金公平分配予各共有人，較有利於兩造，且各共有人亦可參

與自由競爭，且除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承購之權，若兩造均願優先承購者，依民法第824條第7項規定，尚得以抽籤定之，此可兼顧提高系爭土地價值並保障共有人之優先承購權利，爰主張變價分割系爭土地，由兩造依應有部分比例分配所得價金（下稱原告方案）等語，並聲明：系爭土地應變價分割，所得價金由兩造按附表一「權利範圍」欄所示比例分配。

二、被告答辯：

㈠被告林助信律師部分：

1.系爭土地、相鄰之同段64及66地號土地原為訴外人陳素芬（即曾郁芬之繼母）及曾郁芬共有（應有部分為各2分之1），前揭3筆土地據悉均以原告名義向陳素芬購買應有部分2分之1，再於買賣契約書訂定第三人利益契約登記條款，由原告以另2人名義分別進行登記，以達創造增加共有人之人數，故前揭3筆土地，大抵由原告登記應有部分比例1,000分之430至1,000分之460，其他2人再分配登記剩餘應有部分比例，此為明顯人頭操作增加共有人人數之炒作土地手法，故原告及另2人所創造應有部分比例甚低之手法，係共有人自身行為所造成，並非出於繼承等遺產分割所造成之結果。再由原告提出分割訴訟，其他二人以不出庭方式，以提出書狀表示同意原告之方案，進行訴訟策略搭配，顯有違反誠信、權利濫用之實。

2.原告主張另2名共有人所分得之土地將成為畸零地而構成損害。惟原告與其他2位共有人，於購買時即已明知系爭土地或其他土地即為袋地，且惡意以不同人頭進行所有權人登記，故原告等人於買賣時即有規劃，而造成應有部分比例甚低之狀態，更是原告等人所惡意造成，因此於此時主張「應有部分比例過低，原物分割構成損害」云云，而而主張須變價分割系爭土地，反而係基於損害曾郁芬之利益，更是覬覦曾郁芬已失蹤不會出面，而財產管理人非所有權人之想法，任意予取予求，本非善意。

3.考量系爭土地西側之同段74及75地號土地，曾郁芬各持有應有部分2分之1，分割後位置相鄰，得合併使用，爰擬將附表二編號1所示土地分配予曾郁芬；原告前經本院112年度訴字第783號民事訴訟，取得系爭土地北側之同段66地號土地全部，擬將附表二編號2所示土地分配予原告，使原告得與同段66地號土地合併使用；至被告詹惠蘭及温宥羚於購買系爭土地時即已知悉應有部分比例甚低，且建地並無最小分割面積限制，爰將附表二編號3及4所示土地分別分配予被告詹惠蘭及温宥羚（下稱被告林助信律師方案）等語，並聲明：如主文第1項所示。

㈡被告詹惠蘭部分：

1.被告詹惠蘭同意原告方案。

2.若法院認為應以原物分割為優先，被告詹惠蘭主張系爭土地全部分配予被告詹惠蘭，並由被告詹惠蘭以高於市價之每坪新臺幣（下同）20萬3,000元補償其他共有人等語。

㈢被告温宥羚部分：

1.被告温宥羚同意原告方案。

2.若法院認為應以原物分割為優先，被告温宥羚主張系爭土地全部分配予被告温宥羚，並由被告温宥羚以高於市價之每坪新臺幣（下同）20萬3,000元補償其他共有人等語。

三、本院之判斷：

㈠系爭土地原為原告、曾郁芬、被告詹惠蘭及龔綵婕共有，嗣龔綵婕將系爭土地應有部分移轉予被告温宥羚後，應有部分如附表一「權利範圍」欄所示，且土地使用分區為鹿港福興都市計劃住宅區土地，而兩造無法協議分割等情，業據原告提出系爭土地之土地登記第三類謄本及鹿港鎮都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書（見本院卷一第25、27及31頁）附卷可稽，並有系爭土地之土地建物查詢資料及異動索引（見本院卷一第251至256頁）附卷可佐，且為被告所不爭執，堪信為真實。

㈡分割之方法不能協議決定，或於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2項定有明文。復法院裁判分割共有物，固得為原物分割及變賣分割，但仍以原物分割為優先考慮，以尊重共有人就共有物財產權之存續價值（最高法院112年度台上字第2100號民事判決參照）。

㈢本院審酌系爭土地西側之同段74及75地號土地，為陳素英及曾郁芬因繼承而取得，應有部分均各2分之1（見本院卷一第153至163頁），系爭土地相鄰之同段66地號土地已由原告取得，如按被告林助信律師方案分割系爭土地，不僅使原告及曾郁芬得分別與系爭土地周圍所有之其他土地合併使用，有利於土地之整體規劃及使用。且被告詹惠蘭及温宥羚按其應有部分換算之面積分別取得附表二編號3及4所示土地，對該2人並無不公平，爰認被告林助信律師方案為適當公允之方案。

㈣至原告主張系爭土地為住宅區用地，應使系爭土地分割後可供建築，始為合法云云，本院審酌原告、被告詹惠蘭、温宥羚或其他訴外人，於112年6月至10月間，向陳素英購買系爭土地及周圍土地之應有部分2分之1時（見本院卷二第9至81頁），即配置及知悉所取得之應有部分比例甚微，顯有故意造成系爭土地於分割後將發生面積過小之情形，故被告林助信律師所辯如上之屬違反誠信、權利濫用等語，自可採取。況且，原告已取得周邊多筆土地之應有部分，反刻意以各別土地分別提起分割共有物訴訟，侈言變價分割為公平，自難採取。

㈤另被告詹惠蘭及温宥羚固亦主張由其任一人取得系爭土地全部並對其他共有人為金錢補償，惟被告詹惠蘭及温宥羚之應有部分比例較曾郁芬為低且比例懸殊，況不能因曾郁芬為失

蹤人即推論曾郁芬未來對系爭土地毫無利用之可能，蓋實務上不乏受死亡宣告之人事後發現其仍生存而撤銷死亡宣告之案例，僅為失蹤人之曾郁芬仍有出現之可能，故被告詹惠蘭及温宥羚主張如上之分割方案實則剝奪曾郁芬就共有物財產權之存續價值，亦非適當公允之方案。

參、據上論結，系爭土地以附表二所示之分割方案為分割，較為適當，爰諭知如主文第1項所示。

肆、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐一論列。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　28　　日

民事第三庭　審判長法　官　洪榮謙

法　官　洪堯讚

法　官　林彥宇

附表一：

不動產標的							
縣市	鄉鎮市區	地段	地號	性質	面積（㎡）	權利範圍	
彰化縣	鹿港鎮	鹿興段	67	土地	291.16	曾郁芬	2分之1
						葉尚元	1,000分之460
						詹惠蘭	1,000分之30
						温宥羚	1,000分之10

附表二：

編號	附圖編號	面積（㎡）	取得者	分割後之狀態	分割後之權利範圍
1	A	145.58	曾郁芬	單獨所有	全部
2	B	133.93	葉尚元	單獨所有	全部
3	C	8.74	詹惠蘭	單獨所有	全部
4	D	2.91	温宥羚	單獨所有	全部
附圖：彰化縣鹿港地政事務所113年4月30日鹿土測字第464號土地複丈成果圖。					

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費（如委任律師提起上訴，請注意民事訴訟法施行法第9條規定）。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　吳芳儀