臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第72號

原　　告　林財源

000000000000000000

訴訟代理人　施廷勳律師

複代理人　　張幸茵律師

被　　告　張仁豪

　　許豐田

　　許國雄

　　許茂祈

　　許金水

　　許漢卿

　　許智鈞

　　許通文

受　告知人　華泰商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴昭銑

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

坐落彰化縣○○鄉○○段000地號、同段246地號、同段247地號、同段248地號土地，分別分割如附圖即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號112年4月21日鹿土測字第473號、鑑測日期民國112年6月2日土地複丈成果圖、附表二所示，並依附表三所示之金額互為補償。

訴訟費用由兩造按附表四「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之

全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第256條、第262條第1項、第2項、第4項定有明文。經查：原告原起訴聲明為：兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號、同段246地號、同段247地號、同段248地號，面積各為1,726平方公尺、40平方公尺、40平方公尺、23平方公尺之4筆土地（下分別稱系爭245地號土地、系爭246地號土地、系爭247地號土地、系爭248地號土地，系爭245、246、248地號土地合稱系爭245地號等3筆土地；上開4筆土地合稱系爭4筆土地）請准分割（見本院卷第9頁）。嗣於民國112年11月28日言詞辯論期日，原告當庭撤回「准予分割」部分之聲明（見本院卷第296頁）；並於訴訟進行中就分割方案補充聲明為：系爭4筆土地請按附圖即彰化縣鹿港地政事務所（下稱鹿港地政）收件日期文號112年4月21日鹿土測字第473號、鑑測日期112年6月2日土地複丈成果圖（下稱附圖）及附表二所示內容分割，並按附表三互為補償（見本院卷第296頁）。核原告前開撤回聲明之部分，係當庭以言詞向本院為聲請，被告張仁豪（下逕稱姓名）未曾為言詞辯論，被告許豐田、許國雄、許茂祈、許金水、許漢卿、許智鈞、許通文（下合稱許豐田等7人）均未於10日內提出異議，依民事訴訟法第262條第4項規定，視為同意撤回；又其所為分割方案變更，則屬補充及更正事實上之陳述，先予敘明。

二、張仁豪未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告起訴主張略以：

系爭245地號等3筆土地為原告與張仁豪共有，應有部分比例各如附表一所示；系爭247地號土地為兩造共有，應有部分

比例如附表一所示；兩造就系爭4筆土地無不分割之協議，系爭4筆土地亦無依法令或使用目的不能分割之情形，惟未能達成分割之協議，茲為促進土地經濟效益，而有起訴請求為裁判分割必要。系爭4筆土地均臨彰化縣福興鄉大崙街，系爭245地號土地上有原告所有、門牌號碼彰化縣○○鄉○○街00號之未保存登記建物（面積245平方公尺），其餘土地範圍則無利用情形。原告所提分割方案即如附圖、附表二所示即編號245（A）、面積808平方公尺土地分歸原告單獨取得、編號245（B）、面積918平方公尺土地分歸張仁豪單獨取得；編號246（A）、面積30平方公尺土地分歸原告單獨取得、編號246（B）、面積10平方公尺土地分歸張仁豪單獨取得；編號247、面積40平方公尺土地分歸原告單獨取得；編號248、面積23平方公尺土地分歸原告單獨取得（下稱原告方案）；並由兩造按附表三所示之金額互為找補。則原告方案業已審酌系爭4筆土地之使用現況、上開建物之坐落位置、面積；且依大中不動產估價師事務所（下稱大中估價事務所）所為不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）即附表三互為補償，原告方案應屬適切。是請求將系爭4筆土地分割如原告方案，並依附表三所示之金額互為補償。爰依民法第823條、第824條規定，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告方面：

㈠許豐田、許金水抗辯略以：其等不同意分割、不同意原告方案，且不同意系爭估價報告，因補償金額太過便宜等語。

㈡許國雄抗辯略以：其不同意分割、不同意原告方案，且不同意系爭估價報告，原告態度讓其不滿意等語。

㈢許茂祈抗辯略以：其不同意分割、不同意原告方案，且不同意系爭估價報告，因補償金額太過便宜，且原告態度讓其不滿意等語。

㈣許漢卿抗辯略以：其不同意分割、不同意原告方案，且不同意系爭估價報告；其亦不願意負擔訴訟費用等語。

㈤許智鈞抗辯略以：其不同意分割、不同意原告方案，其等都已經7、80歲了，結果被列為被告，其等從祖先開始就在該土地上使用，不知道原告要做什麼，也不清楚原告的持分，原告沒有協調、浪費國家資源；其亦不同意系爭估價報告，因補償金額太過便宜，系爭247地號土地雖為三角形，但有戰略意義等語。

㈥許通文抗辯略以：其不同意分割、不同意原告方案、不同意系爭估價報告；本件並非其提告，訴訟費用不應由其負擔等語。

㈦張仁豪經合法通知，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：

㈠按各共有人除法令另有規定外，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。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：以原物分配於各共有人；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項第1款本文分別定有明文。經查：原告主張系爭4筆土地之共有人及應有部分比例如附表一「應有部分比例」欄所示，使用地類別均為乙種建築用地，其使用分區均為鄉村區；且共有人間就系爭4筆土地並無不得分割之約定，且無因物之使用目的或依法令不能分割情形等節，有系爭土地登記第一類謄本、彰化縣福興鄉公所112年1月19日福鄉建字第1120000812號函及彰化縣政府112年1月18日府建管字第1120018856號函在卷可參（見本院卷第89頁至第105頁、第77頁、第79頁）；復未經張仁豪、許豐田等7人以書狀或言詞爭執。而系爭4筆土地之共有人未能就分割方法達成協議，亦有本院歷次言詞辯論筆錄在卷可參（見本院卷第175頁至177頁、第295頁至第300頁），堪認系爭4筆土地之共有人就系爭土地

無法達成協議分割之事實。依上所述，原告依上開規定，請求裁判分割系爭4筆土地，並為原物分配予各共有人，即屬有據。

㈡按共有人因共有物分割之方法不能協定決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院49年台上字第2569號、96年度台上字第108號判決意旨參照）。經查：

1.系爭4筆土地相鄰，以系爭245地號土地為中心，其東北側為系爭247地號土地、西北側為系爭248地號土地、東南側為系爭246地號土地；系爭246、247、248地號土地均呈現三角形，且為彰化縣福興鄉大崙街（下稱大崙街）所環繞，系爭245地號土地南側亦有臨大崙街情形；門牌號碼大崙街55號房屋坐落於系爭245地號土地，其餘土地範圍則無明顯利用情形等節，業經本院函囑鹿港地政派員會同本院與原告於112年3月8日履勘現場查明屬實，製有勘驗測量筆錄、現場照片、現況圖即鹿港地政鑑測日期112年3月8日土地複丈成果圖附卷可參（見本院卷第131頁至第133頁、第137頁至第145頁、第147頁至第149頁）。是系爭土地現況使用情形，應係可認。

2.本院審酌原告方案業已考量系爭245地號土地上之建物坐落位置，合於現使用情形；系爭246、248地號土地共有人情形，暨上開2筆土地坐落位置、面積、形狀等，併與系爭245地號土地合併利用，使原告、張仁豪能夠完整取得土地，而能有效利用。系爭247地號土地固為兩造共有，但上開土地面積僅為40平方公尺，如依附表一所示應有部分比例分歸各共有人單獨所有，將使各共有人取得土地面積狹小，不利於土地利用，而以分歸1人單獨取得較宜；則依系爭247地號土

地坐落位置、面積、形狀，若能與系爭245地號土地合併使用，亦有利用經濟利用，故將系爭247地號土地分歸原告單獨取得，亦屬適當。是認原告方案即如附圖、附表二所示「編號」之土地各分歸如附表二所示「分得土地之共有人」取得土地，已符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方法。

㈢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項亦有明文。又法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部分之比例定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例分配原物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，以金錢補償之（最高法院72年度台上字第829號判決意旨參照）。復共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決參照）。經查：系爭4筆土地依原告方案分割，原告、張仁豪就系爭245地號等3筆土地，分配之土地位置不同，價值恐有差異；許豐田等7人則無分得系爭247地號土地，而有受金錢補償必要。綜合上開因素，堪認本件應有囑託不動產估價師事務所鑑價之必要。本院已將原告方案囑託大中估價事務所鑑定，系爭估價報告係以比較法、土地開發分析法作為估價方法，鑑定兩造應相互補償之金額如附表三所示，有該所112年9月19日大中字第1120144號函、112年10月18日大中字第1120160號函、系爭估價報告在卷可參（見本院卷第221頁、

第257頁至第259頁）。本院審酌系爭估價報告業已斟酌系爭4筆土地之情形，及各共有人分得之位置而鑑定補償金額；且係由大中估價事務所領有不動產估價師證書之專業人員進行鑑價，並至現場勘察；復於系爭估價報告詳列估價事項及方法，而以客觀方法衡量各共有人分得之位置、面積，方出具各共有人互為補償之方法，是認由兩造以系爭估價報告之結果即附表三所示金額互為補償，實為妥適。

四、綜上所述，原告請求依民法第823條、第824條之規定，將系爭4筆土地分別分割如附圖、附表二所示「編號」之土地各分歸如附表二所示「分得土地之共有人」取得土地，並依附表三所示金額互為補償，為有理由，應予准許。

五、按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；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；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項，或第899條第1項規定；前條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第2項但書之抵押權，民法第824條之1定有明文。是以，關於抵押權移存於抵押人所分得部分，祇要符合民法第824條之1第2項但書各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足法院為裁判分割時；另關於就原物分割，並命金錢補償時，應就土地之金錢補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物分割登記時，一併登記。經查：原告就其如附表一所示應有部分設定最高限額抵押權予抵押權人即華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行），有系爭土地登記第一類謄本在卷可佐（見本院

卷第89頁至第105頁），本院已對上開抵押權人為告知訴訟（見本院卷第127頁），惟華泰銀行未為訴訟參加；依前揭規定，前開抵押權應分別移存於抵押人即原告分割後所受分配之土地即如附圖、附表二編號245（A）、246（A）、247、248所示土地。另系爭4筆土地各共有人間應付或應受之金錢補償，已經本院認定如前，則如附表三所示應受補償之共有人，對於附表三所示應補償人就其取得之土地，在如附表三所示之金額內，依民法第824條之1第4項、第5項之規定，均依法有法定抵押權，並應於辦理共有物分割登記時，一併登記，併予敘明。

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

七、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。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。本件原告起訴於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用應由兩造按附表四「訴訟費用負擔比例」欄分擔，始為公平，爰諭知如主文第2項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　19　　日

民事第一庭　　法　官　劉玉媛

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　　12　　月　　19　　日

書記官　康綠株

附表一：共有人就各該土地應有部分比例

土地地號： 彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積：1,726平方公尺）

彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積：40平方公尺） 彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積：23平方公尺）		
編號	共有人	應有部分比例
1	張仁豪	4分之2
2	林財源	2分之1
土地地號： 彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積：1,726平方公尺）		
編號	共有人	應有部分比例
1	張仁豪	2360分之147
2	林財源	18880分之3249
3	許豐田	64分之7
4	許國雄	64分之7
5	許茂祈	64分之7
6	許金水	64分之7
7	許智鈞	64分之7
8	許通文	64分之7

附表二：原告方案

彰化縣○○鄉○○段000地號土地（1,726平方公尺）		
編號	面積	分得土地之共有人
245（A）	808平方公尺	林財源
245（B）	918平方公尺	張仁豪
合計	1726平方公尺	
彰化縣○○鄉○○段000地號土地（40平方公尺）		
246（A）	30平方公尺	林財源
246（B）	10平方公尺	張仁豪

合計	40平方公尺	
彰化縣○○鄉○○段000地號土地（40平方公尺）		
247	40平方公尺	林財源
彰化縣○○鄉○○段000地號土地（23平方公尺）		
248	23平方公尺	林財源

附表三：原告方案相互補償金額配賦表（幣別：新臺幣）

土地地號	受補償人	應補償人張仁豪	應補償人林財源
彰化縣○○鄉○○段000地號	受補償人林財源	976,485元	
彰化縣○○鄉○○段000地號	受補償人張仁豪		230,408元
彰化縣○○鄉○○段000地號	受補償人張仁豪		261,218元
土地地號	受補償人	應補償人林財源	
彰化縣○○鄉○○段000地號	受補償人張仁豪	56,614元	
	受補償人許豐田	99,336元	
	受補償人許國雄	99,336元	
	受補償人許茂祈	99,336元	
	受補償人許金水	99,336元	
	受補償人許漢卿	99,336元	
	受補償人許智鈞	99,336元	
	受補償人許通文	99,336元	

附表四：訴訟費用負擔比例

編號	共有人姓名	訴訟費用負擔比例
1	許豐田	1000分之2
2	許國雄	1000分之2
3	許茂祈	1000分之2
4	許金水	1000分之2
5	許漢卿	1000分之2
6	許智鈞	1000分之2

（續上頁）

7	許通文	1000分之2
8	張仁豪	1000分之491
9	林財源	1000分之495