臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第554號

原　　告　周清桂（即周金標之承受訴訟人）

000000000000000000

　　周世勳（即周金標之承受訴訟人）

000000000000000000

前列二人共
同訴訟代理
人　　蔡奉典律師
　　蔡弘亮律師
被　　告　周志平
訴訟代理人　賴瑞忠
被　　告　周玉玲
　　周欣緯
　　周鈺誠
　　周明宜

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○○段000地號、面積1999.54平方公尺土地准予分割，分割方式如附圖三所示，即：⑴編號甲部分、面積286.33平方公尺土地，歸被告周玉玲所有；⑵編號乙部分、面積231.74平方公尺土地，歸被告周欣緯、周鈺誠所有，並按各二分之一之比例維持共有；⑶編號丙部分、面積749.83平方公尺土地，歸原告周清桂、周世勳所有，並按各二分之一之比例維持共有；⑷編號丁部分、面積231.75平方公尺土地，歸被告周明宜所有；⑸編號戊部分、面積499.89平方公尺土地，歸被告周周志平所有。

兩造應依附表二所示金額相互找補。

訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

（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。民事訴訟法第168條及第175條第1項均定有明文。本件原告周金標於起訴後之民國（下同）114年4月6日死亡，繼承人為周清桂、周世勳二人，此有土地登記簿謄本可憑，周清桂、周世勳聲明承受訴訟，經核於法尚無不合，應予准許。

（二）按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。民事訴訟法第254條定有明文。本件被告周平和、周龍於訴訟中將持分移轉予第三人周玉玲、周欣緯、周鈺誠、周明宜，後周玉玲、周欣緯、周鈺誠、周明宜具狀聲請承當訴訟，經其餘兩造同意，依法應由周玉玲、周欣緯、周鈺誠、周明宜承當訴而為被告，周平和及周龍則脫離本件訴訟，不復為被告，合先敘明。

（三）本件被告周玉玲、周欣緯、周鈺誠、周明宜受合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告方面：

（一）緣坐落彰化縣○○鄉○○○段000地號、面積1999.54平方公尺土地（下稱系爭土地），為兩造所共有，應有部分如附表一所示，系爭土地無不能分割之事由，亦未定有不能分割之期限，惟不能為分割之協議，爰依民法第823條第1項、第824條之規定，請求分割系爭土地。

（二）系爭土地為周氏家族所共有，其上之建物由北往南分別為門牌號碼○○路0000號、○○路0000、○○路00號等未辦保存登記之建物，此有照片四張可證。其中○○路0000號為鋼筋混凝土造三層樓房，現由非共有人周國良居住。

○○路0000號房屋亦為鋼筋混凝土造三層樓房，現由共有人周平和之胞兄周國厚居住中。○○路00號為磚造三合院平房，此三合院之正廳及正廳兩旁之主臥房等現由原告居住使用中。三合院兩邊之廂房則分別由共有人周志平及第三人居住使用中。另一共有人則未居住於系爭土地。故系爭土地分別由共有人之被繼承人或前手所興建並已世居數十年，各共有人對各自之住家感情極深，且共有人或其親屬仍持續居住於該處，為保障共有人之利益，維持社會經濟價值，故按各共有人或其親屬現居住之房屋分配其所分得之土地，應屬最符合共有人之利益。原告主張將系爭土地按應有部分比例為原物分割。

（三）同意被告周玉玲、周欣緯、周鈺誠、周明宜提出之方案（即附圖三）。

二、被告方面：

（一）被告周志平部分：

⑴提出分案方案（即附圖二）。

⑵不同意被告周玉玲、周欣緯、周鈺誠、周明宜之方案。因為伊房子在乙丙中間，照這個方案所有持份人只有伊要拆房子，地籍圖是不規則多邊形，伊分到最後變成袋地，使用面積跟市價差異很大，原告分到這塊土地最精華最有價值的地方，對伊不公平，現在還有居住在上只有伊，有兩位60歲以上老人，房子只有伊有居住必要性，其他人都另有住所，這樣的分割對伊不公平，請第三方鑑價補償。

⑶113年方案（即附圖二），只有護龍後面一點點沒在C，如果伊分在C即使要拆也是拆這塊。114年方案（即附圖三），如果伊分到戊，只保留一小塊房子，嚴重妨礙居住人權益，所有精華都在原告。113年鑑價報告第三頁，上面有寫伊分在C的補償是新臺幣（下同）164,280元，如果是114年的，伊分在戊，補償金額140,811元，只有差兩萬，以現在建築成本，建一坪12到16萬，補償費可以蓋一坪嗎，伊又要拆屋又要建新房子，方案不公平，是圖利原

告，伊不同意。

（二）被告周玉玲、周欣緯、周鈺誠、周明宜未於最後言詞辯論期日到庭，據其之前到庭及書狀陳述如下：

⑴提出分割方案（即附圖三），被告周玉玲取得之面積可使坐落於系爭土地北邊之兩棟鋼筋混凝土建物完整保存，無被拆除之虞，有利於社會經濟，且其餘共有人之面積均未減少，共有人使用之建物亦不致被拆除，兼顧多數共有人之利益。

⑵因為伊的房子在別人持分裡面。伊跟原告有協調過，這兩棟房子一定要在伊的持分裡面，周龍才又賣伊11坪，鑑價圖有問題。

三、得心證之理由：

（一）本件原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，兩造並未有不分割之約定，亦未有因物之使用目的而不能分割之情形，然無法達成協議分割等情，業據其等提出土地登記謄本、地籍圖等件為證，且到庭被告所不爭執，堪信為真實，則原告請求分割系爭土地，應予以准許。

（二）按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。分割共有物之訴，法院就其分割方法，固有依民法第824條第2項所定之分配方法，命為適當分配之自由裁量權，不受任何共有人主張之拘束。然其分割方法仍以適當為限，故分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，自應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、價值、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情

形，而為公平適當之分割；倘原物分配顯有困難時，應得變賣共有物，以價金分配於各共有人。又所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用是（最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照）。

（三）經查：本件系爭土地之使用分區地類別為特定農業區甲種建築用地，其上有共有人所有之三合院建物等情，經本院會同地政人員履勘現場查核屬實，製有勘驗筆錄及複丈成果圖（即附圖一）在卷可稽。核系爭土地呈斜長方形狀，東邊臨路，土地尚稱方整，宜由兩造分割使用，觀諸兩造提出之附圖二（即被告周志平方案）及附圖三（即被告周玉玲、周欣緯、周鈺誠、周明宜方案），其等對於系爭土地分配方式，僅為共有人分配位置之差異，原告其後表示同意被告周玉玲等人方案，且被告周玉玲等人方案合於持分移轉變更後之共有狀態，並為多數共有人所同意，持分面積亦達四分之三；從而，本院審酌共有人之意願、兩造之利益平衡與系爭土地現況及利用價值等一切情事，認為系爭土地之分割方式應以附圖三之方案（即被告周玉玲、周欣緯、周鈺誠、周明宜方案）為宜，爰判決如主文第一項所示。

四、另按法院裁判分割共有物，固應斟酌共有物之價格，倘各共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當者，法院非不得命以金錢補償之，而受分配之不動產價格情形，應以言詞辯論終結時之狀態為其基準（最高法院107年度台上字第32號判決意旨參照）。經查，本件若以附圖三所示之方法分割，各共有人會有分得部分未足應有部分面積之情形，且共有人所分得之土地會因個別土地條件等差異致價值不一，兩造對於分配土地之價值有所爭議，經本院送正心不動產估價師聯合事務所就各共有人分割前後所產生之價值差異為鑑定，該所依據系爭土地之產權狀況、

使用分區、臨路條件及使用現況，針對系爭土地從一般因素、區域因素、個別因素及最有效使用情況分析，所得鑑定報告之結論應屬公正可採；至被告周玉玲質疑鑑價報告書第一頁空拍圖分配位置有誤部分，亦經鑑定人說明係圖面套疊錯誤，已予更正如回函附件（本院卷二第167頁）。爰據該所鑑定報告之鑑定結果，諭知共有人間應相互找補之金額如附表二所示。

五、末按因共有物分割、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。本件係因分割共有物事件涉訟，被告等之行為，可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要。故諭知由兩造按應有部分比例分擔本件訴訟費用。

參、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

民事第四庭法　官　謝仁棠

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　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　余思瑩

附表一：應有部分及訴訟費用負擔比例。

編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	周清桂	16分之3	16分之3
2	周世勳	16分之3	16分之3
3	周志平	4分之1	4分之1
4	周玉坽	10000分之432	10000分之1432
5	周欣緯	10000分之580	10000分之580

6	周鈺誠	10000分之579	10000分之579
7	周明宜	10000分之1159	10000分之1159

附表二：各共有人互為找補金額配賦表（幣別：新臺幣）。

受補償人 應補償人	周玉玲	周欣緯	周鈺誠	周明宜	周志平	合計
周清桂	41,070元	41,105元	41,035元	82,140元	70,406元	275,756元
周世勳	41,071元	41,105元	41,035元	82,140元	70,405元	275,756元
合計	82,141元	82,210元	82,070元	164,280元	140,811元	551,512元