

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第10號

原告 游文昌

訴訟代理人 許宜嫻律師

被告 王連炮

訴訟代理人 邱垂勳律師

受告知人 彰化縣員林市農會

法定代理人 王錫庸

受告知人 蘇泳丞

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○市○○段000地號土地應分割如附圖一所示。

訴訟費用由被告負擔119/269，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟；第一項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人；確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第254條第1、2、4項、第401條第1項定有明文。查原告於訴訟繫屬中將其所有坐落彰化縣○○市○○○○○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權應有部分1500/2690移轉登記予受告知人

01 蘇泳丞，此有系爭土地查詢資料、異動索引可稽（卷第157-
02 161頁），惟蘇泳丞前為系爭土地之抵押權人並經本院為訴
03 訟告知（卷第81、89頁），自己知悉訴訟繫屬之事實，依前
04 揭規定，本件仍應以原告為當事人，惟判決效力應及於蘇泳
05 丞。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表所
08 示。系爭土地無不能分割原因，而兩造無法協議決定分割方
09 法。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割
10 系爭土地，並請求依如附圖一所示方案（下稱原告方案）分
11 割等語。

12 二、被告則以：同意分割，但不同意原告方案，請求依附圖二所
13 示方案（下稱被告方案）分割，因被告方案所會拆除之鐵皮
14 圍籬較少，且依一般社會生活經驗，如分割線與臨路角度呈
15 現近90度，較不生畸零地，而系爭土地分割後之開發利用與
16 三潭巷道路的通聯息息相關，故系爭土地分割線之規劃，應
17 立基於三潭巷道路連接作為考量。而被告方案分割線與三潭
18 巷之連接角度接近90度，較有利於分割後二筆土地各自開發
19 利用，並減少畸零地，反觀原告方案其中一邊約135度，另
20 一邊約45度，較易形成畸零地。又系爭土地分割後，被告可
21 依連接三潭巷之臨路寬度，規劃出數個小農栽種區，分區開
22 放予大眾作為農場使用，而此小區域規劃與三潭巷道路之連
23 接有很大影響。又系爭土地分割後，日後亦有農村建築發展
24 可能，而一般建築物開發利用，臨路角度最宜有方正90度角
25 之連接。是被告方案以兩造共有人各自應有部分面積之比
26 例，來分配各自連接三潭巷之臨路寬度比例，應屬一般人較
27 能認同之公允方案，反觀原告方案為使自己分得土地成為四
28 方長條狀，而恣意規劃分割線，並使被告所分得之土地變成
29 類三角之形狀，顯屬不公，故應採被告方案分割較為公平且
30 利於土地開發等語置辯。

31 三、得心證之理由：

01 (一)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
02 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條
03 第1項定有明文。又分割之方法不能協議決定，或於協議決
04 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
05 有人之請求，命為分配，民法第824條第2項亦定有明文。查
06 系爭土地為兩造共有，應有部分如附表所示，又系爭土地為
07 特定農業區農牧用地，惟查無受套繪管制，亦無不能分割之
08 情形，兩造亦無不能分割之約定，復不能以協議定分割之方
09 法等情，有系爭土地查詢資料、彰化縣政府113年1月24日函
10 (卷第91頁)、彰化縣員林市公所113年1月31日函(卷第99
11 頁)可憑，並為兩造所不爭，故原告請求分割系爭土地，自
12 無不合，應予准許。

13 (二)次按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事
14 人聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實際
15 使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物
16 之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用
17 現狀、共有人之利害關係等因素為之。經查：

18 1.系爭土地地上物現況如附圖三所示，編號A一層鐵皮建物
19 (門牌號碼：三潭巷臨41之10號)為原告祖母居住使用，編
20 號B為鴿舍，圍籬以南為原告祖母種植之菜園及空地，圍籬
21 以北為被告種植之葡萄園，西側有一溝渠，溝渠西側則為三
22 潭巷，系爭土地南側直接與三潭巷接壤等情，有彰化縣地方
23 稅務局113年1月26日函(卷第95-98頁)、勘驗筆錄、現場
24 略圖及照片(卷第103-113頁)可證，並為兩造所不爭，堪
25 信屬實。

26 2.次查，系爭土地為農牧用地，且依農業發展條例第16條第1
27 項第4款規定，最多可分割為2筆，有彰化縣員林地政事務所
28 函可稽(卷第131頁)，故土地分割應以利於農耕為主要考
29 量，而審酌原告方案之A、B二坵塊分割線係平行系爭土地東
30 側地籍線，且與西側地籍線亦趨於平行狀態，得使兩造分得
31 土地均略呈方正格局，不僅便於農機進出，亦利於農耕溫室

01 架設，促進系爭土地之經濟利用，且依原告方案分割，共有
02 人所受分配土地面積與應有部分換算面積相等，且均有鄰
03 路，不致產生通行問題，堪認合理之分割方案。被告雖答辯
04 稱系爭土地分割線之規劃，應考量與三潭巷道路的通聯，而
05 應使分割線與三潭巷之連接角度接近90度，又原告方案所拆
06 除之鐵皮圍籬較多等語。惟查，依原告方案分割後，被告分
07 得B坵塊臨三潭路之寬度大於被告方案之甲坵塊，是依原告
08 方案分割，被告所分得坵塊可面臨道路之範圍較大而獲得之
09 便利及利益，更優於被告之方案，難認對被告有何不利。至
10 於系爭土地上之鐵皮圍籬拆除長度為5公尺或7公尺，差距不
11 大，且對於分割土地之經濟價值並不生影響，即非分割方案
12 審酌之主要因素。從而，本院斟酌土地現況、經濟效益及利
13 用，認系爭土地依原告方案分割較為合理可採，爰判決如主
14 文第1項所示。

15 四、另按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影
16 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於
17 抵押人所分得部分，民法第824條之1第2項第3款定有明文。
18 查系爭土地前共有人即訴外人游志穎前將其就系爭土地應有
19 部分設定抵押權予受告知人彰化縣員林市農會，另原告取得
20 系爭土地應有部分後，亦設定抵押權予蘇泳丞等情，有土地
21 查詢資料可按，經本院告知訴訟後，受告知人均未參加訴
22 訟，揆諸上開規定，該等抵押權於本判決確定後，應移存於
23 繼受游志穎、原告應有部分之人所分得土地，併此敘明。

24 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
25 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
26 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
27 文。查分割共有物之訴乃形成訴訟，法院不受當事人聲明之
28 拘束，審酌兩造因分割所得利益，本院認由一造負擔全部訴
29 訟費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分比例分擔，方
30 屬公允，爰諭知訴訟費用負擔如主文第2項所示。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，經本院審酌

01 後，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

04 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁

05 法官 范馨元

06 法官 張亦忱

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
09 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併
10 繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

12 書記官 黃明慧

13 附表

14

編號	共有人	應有部分既訴訟 費用負擔比例	備註
1	游文昌	1500/2690	游文昌於訴訟繫屬中將其應有部分全數移轉予蘇泳丞
2	王連炮	119/269	