

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第114號

原告 羅義凱

訴訟代理人 李淵源律師

被告 社團法人彰化縣田尾鄉饒平社區發展協會

法定代理人 楊文綜

受告知人 彰化縣田尾鄉農會

法定代理人 楊春枝

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月13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、使用分區及使用地類別為田尾都市計畫區農業區、面積3738.14平方公尺土地，其分割方法：如附圖一(即彰化縣北斗地政事務所收件日期文號113年11月7日北土測字第1522號土地複丈成果圖)所示編號A部分面積290.99平方公尺分歸被告取得；編號B部分面積3447.15平方公尺分歸原告取得。

訴訟費用由兩造依附表所示之「訴訟費用負擔比例」負擔。

事實及理由

一、被告社團法人彰化縣田尾鄉饒平社區發展協會經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰據原告之聲請，依民事訴訟法第385條第1項規定為一造辯論而判決。

二、原告起訴主張：坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地(下稱系爭土地)為兩造所共有，應有部分詳如附表所示。系爭土地並無訂不分割之期限，亦無物之使用目的不能分割之情形，惟因不能協議分割，爰請求強制分割。又原告於民國108年8月間以其所有如附表所示土地之應有部分向受告知人彰化縣田尾鄉農會辦理抵押權設定登記，爰依民事訴訟法第65條

01 之規定併請求告知受告知人參加訴訟等語。並聲明：如主文
02 所示。

03 三、被告社團法人彰化縣田尾鄉饒平社區發展協會未於言詞辯論
04 期日到庭陳述，亦未提出書狀表示意見。

05 四、查原告主張坐落彰化縣○○鄉○○段000地號、使用分區為
06 農業區、面積3738.14平方公尺土地為兩造所共有，應有部分
07 如附表應有部分比例欄所示等情，業據提出地籍圖謄本、
08 彰化縣田尾鄉都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明
09 書、土地登記第三類謄本、現場照片等為證，勘信為真實。
10 兩造間既無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之
11 情形，從而，原告訴請原物分割系爭土地即無不合。

12 五、再按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
13 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
14 為下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受
15 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原
16 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人
17 ；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金
18 分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配
19 ，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第
20 824條第2項、第3項定有明文。又法院定分割方法時，必須
21 考量兩造之利益、意願，由土地上建物現況、各共有人原使
22 用位置、分割後各共有人分得土地之方整及利用價值，予以
23 衡量。查系爭土地上有如附圖二（即彰化縣北斗地政事務所
24 收件日期文號113年9月25日北土測字第1328號土地複丈成果
25 圖）所示編號A部分雨遮、編號B部分金爐，其餘為空地等
26 情，業經本院會同彰化縣北斗地政事務所人員勘驗現場屬
27 實，並製有勘驗筆錄及如附圖二所示現況圖附卷可稽；又如
28 附圖一所示之分割方案為原告所提出，被告分配取得之土地
29 位於西北側，毗鄰北側被告所有之鐵皮雨遮，其餘部分土地
30 分配予原告，雙方均可向北通行至現有道路東平巷，並無不
31 利益僅歸屬一方之情形，尚為公允，被告經合法通知未到庭

01 或具狀表示意見，視同自認。從而，本院審酌上情認如附圖
02 一所示之分割方案，分割後各筆土地較為方整，有利日後土
03 地利用，應足採用，乃判決如主文第一項所示。

04 六、再按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
05 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
06 質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參加共
07 有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項
08 但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1
09 項、第2項或第899條第1項規定。訴訟之結果，於第三人有
10 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
11 前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；
12 前項受通知人得於通知送達後5日內，為第242條第1項之請
13 求；第1項受通知人得依第58條規定參加訴訟者，準用前條
14 之規定；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加
15 時已參加於訴訟，準用第63條之規定，民法第824條之1第
16 2、3項、民事訴訟法第67條之1、第67條分別定有明文。查
17 系爭土地之共有人即原告於108年8月7日將其應有部分38230
18 分之35254設定最高限額抵押權4,750,000元予彰化縣田尾鄉
19 農會，本院已依前開法律規定對上開抵押權人告知本件訴
20 訟，故本件土地分割後抵押權人彰化縣田尾鄉農會之抵押權
21 應只移存於原告分得之如附圖一所示編號B部分、面積3447.
22 15平方公尺土地上，併此敘明。

23 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
24 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
25 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
26 ，故本件訴訟由勝訴之原告亦負擔一部分訴訟費用，並以各
27 共有人就系爭土地應有部分之比例負擔訴訟費用，併此敘
28 明。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
30 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

31 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1條、

第85條第1項但書。

中華民國 114 年 2 月 27 日

民事第二庭 法官 黃倩玲

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 114 年 3 月 6 日

書記官 謝志鑫

附表：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	羅義凱	35254/38230	35254/38230
2	社團法人彰化縣 田尾鄉饒平社區 發展協會	2976/38230	2976/38230