

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第983號

原告 林介銘
訴訟代理人 陳敬中律師

被告 林煌章
林慶輝
林裕閔
林信昇

前列二人共
同訴訟代理
人

林士芳
林群人

上 一 人

訴訟代理人 林建堂
被告 林政勳

林宗達
林保存
劉陳秀珠
陳秀鶯

陳明遠
陳明聰
陳芊妘
陳明忠
林志旭
林志陽
林上斌

上 一 人

訴訟代理人 林保結

01 被 告 林秋合
02 林秋娟
03 林秋月
04 林明良
05 林明芳
06 林建津

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

09 主 文

10 被告林建津應將其所有，坐落於彰化縣○○鄉○○段○○000地號
11 土地上如附圖所示編號甲、面積74.60平方公尺之木棚架拆除，
12 並將占用之土地返還全體共有人。

13 被告林煌章應將其所有，坐落於彰化縣○○鄉○○段○○000地號
14 土地上如附圖所示編號乙、面積95.94平方公尺之鐵皮屋頂建物
15 拆除，並將占用之土地返還全體共有人。

16 被告劉陳秀珠、陳秀鶯、陳明遠、陳明聰、陳芊妘、陳明忠應就
17 被繼承人林來春所遺，坐落彰化縣○○鄉○○段○○000地號、面積1
18 049.10平方公尺土地之應有部分42分之3，辦理繼承登記。

19 兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○000地號、面積1049.10平方公
20 尺土地應予變價分割，變價所得依附表應有部分所示比例分配。
21 訴訟費用由被告林建津負擔新台幣954元，被告林煌章負擔新台
22 幣1,272元，餘由兩造依附表「訴訟費用負擔比例」之比例負
23 擔。

24 事實及理由

25 壹、程序方面：

26 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加原告訴，但請求
27 之基礎事實同一者，或該訴訟標的對於數人必須合一確定
28 時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。民事訴
29 訟法第255條第1項第2、5款定有明文。經查，本件分割共有
30 物之共有人林來春於民國（下同）107年5月23日死亡，繼承
31 人為劉陳秀珠、陳秀鶯、陳明遠、陳明聰、陳芊妘、陳明忠

有繼承系統表、除戶戶籍謄本、繼承人之戶籍謄本及土地登記簿謄本等件附卷可稽，原告追加繼承人為被告，核無不合，應予准許。

二、次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，民事訴訟法第254條第1項亦有明文。系爭土地之原共有人林重岳、林俊延於本件繫屬後，將應有部分（林重岳為84分之1、林俊延為84分之1）移轉予原告及被告林煌章，原告具狀撤回對林重岳、林俊延之訴訟，並請求按移轉後之應有部分比例分割系爭土地，因林煌章本即本件被告，林重岳、林俊延實體上已非系爭二筆土地之共有人，已足維持固有必要共同訴訟之當事人適格，故原告對林重岳、林俊延撤回之效力，不及於全部，而應依移轉後之應有部分為本件裁判基礎。

三、本件被告受合法通知，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、原告部分：

（一）緣原告與被告共有坐落於彰化縣○○鄉○○段○○000地號土地（下稱系爭土地），應有部分如附表所示，此有系爭土地登記第三類謄本可證。系爭土地共有人間並無分管協議，被告林建津及林煌章對系爭土地之應有部分亦未達民法第820條1項規定之比例，惟其等竟於未得其他共有人之同意、亦無任何合法權源之情形下，擅自在系爭土地搭、建鐵皮屋及做為農地之用，範圍如附圖（即彰化縣二林地政事務所收件日期文號114年9月26日二土測字1447號土地複丈成果圖）。被告二人所為已致他共有人所有權之行使受有損害，參酌最高法院85年台上字第1950號判決意旨，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，本於所有權之行使提起本件訴訟，請求被告林煌章拆除占用之地上物，將土地返還予全體共有人。

01 (二) 原告與被告共有系爭土地，應有部分如附表所示，此有系
02 爭土地登記第三類謄本可證。系爭土地依其使用目的並無
03 不得分割之情事，兩造就系爭土地亦無不分割之特約，爰
04 依民法第823條第1項規定，請求鈞院准予分割系爭土地。
05 又本件原告持有系爭土地應有部分比例84分之50，其餘被
06 告持分甚少，故將原物分配於原告，各被告取得金錢補
07 償，為最適當之方案。就補償金額部分，原告曾於112年
08 以每坪新台幣（下同）6000元向其他共有人購買系爭土
09 地，所以本件原告主張以同單價並按應有部分比例補償予
10 各被告。

11 (三) 被告林煌章於115年1月13日提出之陳述意見狀，主張坐落
12 於彰化縣○○鄉○○段○○000地號土地上之鐵皮屋頂建
13 物，為伊自其父親繼承而來，並附有其父親時期經彰化縣
14 ○○鄉公所核發之使用執照云云，惟經原告與系爭000地
15 號土地登記第一類謄本對比後，該使用執照中之建築地點
16 並非在系爭000地號土地上，理由如下：

17 (1) 查系爭000地號土地於重測前之地號登記為「○○○○段000
18 0-0000」（見原證3頁1「土地標示部」欄位之「其他登記
19 事項」）；然被告林煌章提出經彰化縣○○鄉○○○○○○
20 ○○○○○○地號」欄位記載為「○○○○段00000」，二者
21 明顯不同。

22 (2) 次查，系爭000地號土地之使用分區及類別登記分別為
23 「特定農業區」、「農牧用地」（見原證3頁1「土地標示
24 部」欄位之「使用分區」、「使用地類別」）；然被告林煌
25 章提出經彰化縣○○鄉公所核發使用執照之「使用分區」
26 欄位記載為「鄉村區乙種建築用地」，二者相去甚遠。

27 (3) 再經原告於上次庭後查證，彰化縣○○鄉公所曾對系爭建
28 物（位於○○○○00000地號），因違反建築法地25條擅自
29 建造做成違章認定，益徵系爭建物並未取得合法建造甚
30 明。

31 (4) 綜上，被告林煌章提出之使用執照所核准者，非為系爭00

01 0地號土地上之鐵皮屋頂建物，系爭000地號上之建築物，
02 為其未經許可擅自建造，且未證明該建物當初是於全體共
03 有人同意下所建造，故仍應予以拆除。

04 二、被告部分：

05 (一) 被告林煌章部分：

06 (1)鐵皮屋頂建物は伊父親蓋的。當初伊爸爸建的時候，○○
07 鄉公所有發建照給伊，伊有繳稅，可是○○鄉公所的地號
08 跟現在的地號在隔壁，不同地號，可是當初建築時伊就是
09 在那邊，公所也給伊發合法執照，伊有○○鄉公所合法執
10 照，可是那時原告的地號應該是00000，原告標示00000，
11 在隔壁而已，伊那時爸爸見的時候空拍圖都有都是在那
12 邊，伊有繳稅金，且是農用的，裡面都是農具，建造日期
13 是在75年建造，76年1月16日完工，○○鄉公所給伊合法
14 執照。伊的地坪差不多20坪，伊有超過那個面積，而且原
15 告本來也是3坪多，原告是現在去買土地叫伊要拆除，原
16 告也不是原來地主，180坪是原告用買的，買一買叫伊拆
17 除對嗎。原告說要用6000元跟伊買，伊也要用6000元跟原
18 告買，原告要賣嗎，伊是現有土地使用者，應該伊有優先
19 權。

20 (2)如果原告用6000跟伊等買，伊也用6000跟原告買，地從伊
21 爸爸就是伊等在用，原告認為有損失伊等跟原告買就好，
22 而且原告也現在才買。

23 (二) 被告被告林裕閔、林信昇部分：對分割沒有意見，祖先留
24 下來的地。如果原告用6000跟伊等買，伊也用6000跟原告
25 買。

26 (三) 被告林群人未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到庭陳
27 述如下：不同意分割，這塊地是祖先留下，雖然兩家族共
28 有，伊等這邊都種菜，農用，原告最近跟原告叔叔買土
29 地，180坪，原告要以每坪6000元跟伊等買，伊等不願意
30 賣，如果6000元的話伊也可以跟原告買。

31 (四) 被告林政勳部分：

01 (1)原告提出分割方案不是以分割土地為方案，是以要每坪60
02 00元跟所有人買，這個方案伊等不同意。對分割本身伊不
03 同意。

04 (2)這塊土地是兩個家族擁有，伊等這個家族從祖先到現在都
05 是伊等在耕作，上面都是果樹、農作物，現在原告是後來
06 才跟原告叔叔買土地來提告伊等，所以伊等家族主張依原
07 告開的條件換伊等跟原告購買，不要損害到原告的權益。

08 (五)被告林志旭部分：原告要以這個價錢跟伊買不可能，祖先
09 留下來伊要留著，不同意分割。如果原告用6000跟伊等
10 買，伊也用6000跟原告買。

11 (六)被告林上斌未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到庭陳
12 述如下：原告跟伊叔叔買土地，伊不同意，也不願意賣。

13 (七)被告林建津部分：鐵厝是87水災，48年那時政府推行建議
14 伊爺爺蓋放東西的倉庫，不是伊等自己要蓋，從祖先就耕
15 作到現在，原告沒有在那邊耕作，都是伊等在耕作，不同
16 意分割，也不同意價格。原告告伊違章，伊已經蓋了40多
17 年，原告要這樣跟伊買，伊也照這樣跟原告買。

18 (八)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
19 或陳述。

20 三、得心證之理由：

21 (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
22 示，兩造並未有不分割之約定，亦未有因物之使用目的而
23 不能分割之情形，然無法達成協議分割等情，業據其等提
24 出土地登記謄本、地籍圖等件為證，且為到庭被告所不爭
25 執，堪信為真實，則原告請求分割系爭土地，應予以准
26 許。惟原告復主張被告林建津及林煌章於系爭土地上未經
27 共有人全體之同意，擅自興建如附圖編號甲、乙之建物，
28 侵害共有人權益，請求被告二人拆除系爭建物，並將占用
29 部分返還於全體共有人等語，為被告林建津及林煌章否
30 認，並以上開言詞置辯。

31 (二)按事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。

民事訴訟法第277條前段定有明文。另所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。各共有人，得自由處分其應有部分。共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。又按民法第767條第1項、第819條及第821條亦均有所規定。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。有最高法院85年度台上字第1120號民事裁判意旨可供參照。

（三）經查：本件共有人即被告林建津及林煌章於系爭土地上有如附圖編號甲、乙之建物等情，為被告二人所不爭執，復經本院會同地政人員履勘現場屬實，製有勘驗筆錄及複丈成果圖（即附圖）附卷可參，堪認為真。惟被告林煌章辯稱：鐵皮屋頂建物是伊父親蓋的，當初伊爸爸建的時候，○○鄉公所有發建照給伊，伊有繳稅，可是○○鄉公所的地號跟現在的地號在隔壁，不同地號，可是當初建築時伊就是在那邊，公所也給伊發合法執照，伊有○○鄉公所合法執照等詞，被告林建津則辯稱：鐵厝是87水災，48年那時政府推行建議伊爺爺蓋放東西的倉庫，不是伊等自己要蓋，從祖先就耕作到現在等言，均為原告否認，揆諸前揭法條及實務見解，被告二人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，然被告二人無法提出有權占用系爭土地之證明，其等占用系爭土地即為無權占有；故原告依民法第821條規定，請求被告等拆除系爭建物並返還占用之土地予共有人全體，自屬有據。

（四）另按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其原告非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始

得處分其物權，民法第759條定有明文。因分割共有物性質上為處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人自非先經登記，不得訴請分割共有物。在該繼承人為被告之情形，為求訴訟經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院70年度第2次民事庭會議決議參照）。經查，系爭土地之共有人林來春亡故，繼承人分別為劉陳秀珠、陳秀鶯、陳明遠、陳明聰、陳芊妘、陳明忠，有除戶戶籍謄本、繼承系統表、繼承人之戶籍謄本等件為證，惟其等尚未辦理繼承登記，原告請求被告劉陳秀珠、陳秀鶯、陳明遠、陳明聰、陳芊妘、陳明忠先辦理繼承登記，以利分割，依前開說明，為有理由，應予准許。爰判決如主文第三項所示。

（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，原告部分變賣，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）。

（六）經查，系爭土地使用分區地類別為特定農業區農牧用地，使用現況如附圖所示，上有共有人林建津、林煌章所有之建物，餘皆農地等情，有原告提出之土地登記簿謄本及現場照片、現況簡圖等件在卷可憑，並經本院會同地政人員履勘現場屬實，製有勘驗筆錄及複丈成果圖（即附圖）附卷供參，應堪認定。核本件之分割方案，有原告提出之由原告取得全部土地，以金錢補償其原告共有人之方案，本院審酌系爭土地為農牧用地，面積僅有1049.10平方公尺，出入皆由北方，不宜細分，維持整體有利經濟使用，故以歸同一人所有為適當；惟原告及被告林煌章、被告林裕閔、林群人、林政勳、林志旭、林建津到庭均稱有意購買，被告等並稱鑑價報告估價過低等語，為符公平原則及共有人最大利益，以變價方式競爭最能接近市價；故本院審酌系爭土地之使用目的、使用現況、共有人意願、利用便利性、整體經濟效用等一切情狀，認為以變價分割方式最為適宜，爰判決如主文所示。

四、從而，原告據共有物所有權之法律關係，請求：(1)被告林建津應將其所有，坐落系爭土地上如附圖所示編號甲、面積74.60平方公尺之木棚架拆除，並將占用之土地返還全體共有人；(2)被告林煌章應將其所有，坐落於系爭土地上如附圖所示編號乙、面積95.94平方公尺之鐵皮屋頂建物拆除，並將占用之土地返還全體共有人；(3)被告劉陳秀珠、陳秀鶯、陳明遠、陳明聰、陳芊妘、陳明忠應就被繼承人林來春所遺，坐落系爭土地之應有部分 $\frac{42}{100}$ ，辦理繼承登記；(4)分割兩造共有系爭土地，均為有理由，應予准許。

五、末按因共有物分割、經界或其原告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。故諭知共有物分割部分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385條第1項前段、第78條、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：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	林煌章	252分之37	252分之37
2	林裕閔	189分之2	189分之2
3	林信昇	189分之2	189分之2
4	林群人	189分之4	189分之4
5	林政勳	189分之2	189分之2
6	林宗達	189分之2	189分之2
7	林保存	168分之1	168分之1
8	劉陳秀珠、 陳秀鶯、陳 明遠、陳明 聰、陳芊 妘、陳明忠	共同共有42分之3	共同共有42分之3
9	林志旭	168分之1	168分之1

(續上頁)

01

1 0	林志陽	168分之1	168分之1
1 1	林上斌	168分之1	168分之1
1 2	林秋合、林秋娟、林秋月、林明良、林明芳	共同共有84分之2	共同共有84分之2
1 3	林建津	63分之4	63分之4
1 4	林介銘	84分之51	84分之51