臺灣彰化地方法院民事判決

114年度重訴字第132號

原　　告　國雄國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　許智翔

訴訟代理人　許博堯律師

複　代理人　陳玲君律師

被　　告　徐張蘇（兼許慶興承當訴訟人）

000000000000000000

訴訟代理人　徐睿宏

　　盧錫銘律師

上　一　人

複　代理人　江漢忠

被　　告　詹富在

受　告知人　台中商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李瑞倉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○○段0000地號土地分割如附圖即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號民國115年4月27日溪測土字第477號、鑑測日期民國115年4月27日土地複丈成果圖、附表二所示。

訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按原告於判決確定前，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，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場

或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第4項定有明文。次按所謂分割共有物之訴訟標的必須合一確定者，僅存在於實體上之共有人間，非泛指形式上之一切共同被告或共同原告。另共有人中之被告一人將應有部分移轉予原告時，原告應承當該被告之訴訟上地位，但因原告承當時，就其承當之部分已無兩造對立關係，故原告撤回該共有人之訴訟，於法並無不合（最高法院97年度台上字第2105號判決意旨參照）。經查：坐落彰化縣○○鄉○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之原共有人謝秀蓮、賴素欄、徐明強（下合稱謝秀蓮等3人）於本件訴訟係屬中分別將其等應有部分移轉原告，並辦妥移轉登記，有系爭土地土地建物查詢資料、異動索引查詢資料在卷可參（卷第489-491、493-501頁）。原告嗣於115年2月23日、同年4月15日分別撤回對謝秀蓮等3人之起訴（卷第343-344、369-370頁），賴素欄於收受上開民事撤回狀後，未於10日內提出異議，已生撤回效力；謝秀蓮、徐明強則未為言詞辯論，即生撤回效力。又謝秀蓮等3人已非系爭土地之共有人，其等與其他實體上之共有人，就本件訴訟即無合一確定必要，故原告撤回對其等之訴，效力並不及其他共有人，不生撤回全部起訴之效果，先予說明。

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；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，民事訴訟法第254條第1、2項定有明文。查原共有人許慶興於115年7月27日以買賣為原因，將系爭土地之應有部分6000分之250移轉登記予被告徐張蘇（下稱姓名），經徐張蘇於115年7月31日聲請承當訴訟，經許慶興具狀同意許張蘇承當訴訟，再經原告於言詞辯論期日當庭同意（卷第513、507頁），許慶興已脫離本件訴訟，併予說明。

貳、實體部分：

一、原告主張略以：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示；兩造就系爭土地無不分割之協議，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。系爭土地為袋地，且上有徐張蘇、徐睿宏占有使用之磚造附連鐵皮建物、詹富在占有使用之3層磚造建物、訴外人占有使用之磚造附連鐵皮建物、3層磚造建物、4層磚造建物，若原物分割，分割後分得之土地無對外道路可供對外通行，反而減損土地價值。則如以變價分割則係藉由自由市場機制，使系爭土地之市場價值極大化，對於共有人顯較有利，是請求將系爭土地變價分割，並按附表一應有部分比例分配價金（下稱原告方案）。徐張蘇所提方案（詳後述，下稱徐張蘇方案），使原本侵害其他共有人權益或違反國家建築管理規定之行為，反成為其取得特定部分之土地有利因素，無異使違法或無權占有之既成事實轉化為分割之利益，顯有違事理之平。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：系爭土地請求變價分割。

二、被告方面：

㈠徐張蘇抗辯略以：其同意分割，但不同意按原告方案分割，系爭土地面積達1178.36平方公尺，依法並非不能原物分割，原告方案並非妥適。是請求分割如附圖即彰化縣溪湖地政事務所（下稱溪湖地政）收件日期文號115年4月27日溪測土字第477號、鑑測日期115年4月27日土地複丈成果圖、附表二所示（即徐張蘇方案），並依石亦隆不動產估價師事務所（下稱石亦隆估價師事務所）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。徐張蘇方案大致按使用現況分割，共有人之地上物得以保留，且原告分得如附圖編號C所示坵塊，能與同段985地號土地合併使用，並得由彰化縣埔心鄉自強路出入；詹富在分得如附圖編號B所示坵塊，則能利用同段1051、1052地號土地通行至彰化縣埔心鄉

中山路，應屬適切方案等語。並聲明：請求分割如徐張蘇方案。

㈡詹富在抗辯略以：其同意分割，且同意按徐張蘇方案分割，及附表三找補，且同意系爭估價報告結果等語。

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。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款、第2款前段分別定有明文。又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年度台上字第2569號、96年度台上字第108號判決參照）。

㈡經查：

1.原告主張系爭土地之應有部分比例如附表一「應有部分比例」欄所示，使用地類別為乙種建築用地，其使用分區為鄉村區；系爭土地未經套繪管制，且無因物之使用目的或依法令不能分割情形，並無不為分割之約定等節，有系爭土地登記謄本、地籍圖謄本、戶籍謄本、現場照片、彰化縣○○鄉○○000○0○00○○鄉○○○0000000000號函、彰化縣政府114年7月24日府建管字第1140286258號函、溪湖地政114年7月24日便簽、土地建物查詢資料、異動索引查詢資料可參

（卷第29-33、95-99、345-349、373-377、35、101-111、158、87、89、163-164、489-491、493-501頁），復未經被告以書狀或言詞爭執，應堪信為真實。又各共有人就系爭土地未能協議分割等節，亦有本院114年8月13日、115年1月27日、同年8月18日言詞辯論筆錄可佐（卷第193-197、331-334、507-511頁），是訴請裁判分割系爭土地，應屬有據。

2.系爭土地坐落彰化縣埔心鄉，係自彰化縣○○鄉○○路○○○○○路○○○段0000○0000○0000○0000○0000地號土地徒步進入，為袋地，於系爭土地上有數筆建物坐落於上，其中A建物為磚造附連鐵皮建物，編有門牌號碼中山路76號，為徐張蘇與他人共有；編號D建物為3層磚造建物，編有門牌號碼中山路70號，為訴外人即詹富在之父詹德義所有；編號B建物為磚造附連鐵皮建物、編號C建物為3層磚造建物、編號E建物為4層磚造建物，均為訴外人所有等情，業據本院函囑溪湖地政會同本院、部分共有人至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、照片、土地複丈成果圖可參（卷第219-226、229-253、263頁）。系爭土地利用情形，應屬可認。

3.原告雖以前詞主張系爭土地應以變價為分割方法等等，然審酌系爭土地坐落於彰化縣埔心鄉，面積達1,178.36平方公尺（卷第29頁），其雖為袋地，但現狀以徒步方式通行至中山路，並無受到阻礙；且現系爭土地之共有人單純，依其等應有部分分割土地結果，亦不會使各共有人取得坵塊土地零散、腹地狹小，而有難以利用情形；反之，如以變價方式分割系爭土地，則受制於系爭土地袋地性質，及其上有數筆他人建物，反使系爭土地於變價程序將歷經多次減價，反不利於共有人利益，是本院審酌上情，認系爭土地以原物分割結果，並無不能分割或分割導致價值減損情形，是認系爭土地應以原物分割為適宜。則本院審酌徐張蘇方案，其將系爭土地分割結果，各共有人取得土地均屬方正土地，且能保留共有人或共有人家族建物，有利於經濟效用並符合部分共有人利益，上開分割結果亦經共有人徐張蘇、詹富在表明同意

（卷第508頁）；原告取得土地即編號C坵塊土地雖有他人建物即編號B建物坐落於上，然原告於購入系爭土地應有部分時，早已知悉系爭土地為共有土地，且有他人建物坐落於上，上開不利益不論原告為共有人或單獨取得編號C坵塊土地均無差別，則原告取得編號C坵塊土地後，反能以出售、出租土地方式，單獨取得經濟利益，或訴請拆屋還地方式，單獨取得土地使用權利，對其並無不利情形。是本院斟酌上開情形，認系爭土地分割如徐張蘇方案，應屬適當。

4.惟因各共有人按徐張蘇方案分得土地結果，使共有人分配土地存有價值差異，為共有人間分配公平起見，需正確鑑估各別土地之價格，及共有人之間應互相找補之數額。則本件經囑託石亦隆估價師事務所鑑定結果，系爭估價報告業已審酌各共有人應有部分之價值、分割後取得土地之價值比較後，土地之共有人相互間應找補之差額詳如附表三所示，有系爭估價報告可參。審酌系爭估價報告已對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的最有效使用情形下，進行系爭土地價值評估後為鑑定，堪認系爭估價報告所為鑑定，應屬妥適，足採為兩造補償之基準；原告雖爭執系爭估價報告未審酌建物占有情形，然就土地買賣市場而言，土地上有無建物，因於土地之使用效率、經濟收益有所影響，固係影響購買意願及價格之重要因素，然本件鑑定之目的非在評估系爭土地拍賣金額，而係為鑑定系爭土地分割找補之適當金額，本應以素地評估系爭土地之真正價值以定補償金額方係公平，是原告上開爭執難認有據。

四、綜上所述，本院審酌共有物性質、經濟效用，及全體共有人利益及公平性考量，認將系爭土地分割如徐張蘇方案、附表二，並按附表三互為找補，實屬允當，爰判決如主文第1項所示之分割方法。

五、按民法第824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，民法第824條之1第4項、第5項定有明文。故法院為裁判分割時，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。查系爭土地各共有人間應付或應受之補償金，業如前述，則如附表三所示受補償人對於附表三所示應補償人取得之土地，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，併予敘明。

六、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：三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第1項、第2項第3款定有明文規定。又民法第824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；前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，民法第824條之1第4項、第5項前段亦有明文。故法院為裁判分割時，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、徐張蘇就系爭土地有分別設定抵押權予台中商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀），有土地建物查詢資料在卷可佐（卷第489-491頁），本院已對上開抵押權人台中商銀為告知訴訟，有送達證書在卷可稽（卷第83頁），惟台中商銀未為訴訟參加，依前揭規定，前開抵押權應各移存於抵押人原告、徐張蘇各分得之土地，併此說明。

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　8　　日

民事第二庭　　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　　115　　年　　9　　月　　8　　日

書記官　康綠株

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	徐張蘇	6000分之1423	100分之24
2	詹富在	6000分之76	100分之1
3	國雄國際股份有限公司	6000分之4501	100分之75

附表二：徐張蘇方案

土地地號：彰化縣○○鄉○○○段0000地號土地（面積：1178.36平方公尺）		
編號	面積	分得土地之共有人
A	285.16平方公尺	分歸被告徐張蘇單獨取得
B	9.23平方公尺	分歸被告詹富在單獨取得
C	883.97平方公尺	分歸原告單獨取得

附表三：徐張蘇方案相互補找金額配賦表（幣別：新臺幣）

	應補償人徐張蘇	受補償金額合計
受補償人國雄國際股份有限公司	7,585元	7,585元
受補償人詹富在	215,529元	215,529元
應補償金額合計	223,114元	223,114元