

臺灣彰化地方法院民事簡易判決

113年度彰簡字第437號

原告 黃怡真
訴訟代理人 陳志隆律師
被告 林國慶
訴訟代理人 林玲玉
被告 林鴻華
林本圳
林本樟
林柏勳
卓榮春

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之不動產，應予變價分割，所得價金由兩造按附表「權利範圍」欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表「權利範圍」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加；訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；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。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分，分別於民事訴訟法第58條第1項、第67條之1第1項及民法第824條之1第2項第3款定有明文。中租迪和股份有限公司（下稱中租公司）為本件訴請分割如附表所示不動產（下稱系爭土地）之抵押權人，經原告聲請本院以113年11月28日彰院毓彰民真113彰簡字第437號函（見本院卷第279頁）告知訴訟，中租公司於民國113年12月4日收受（見本院卷第281頁），而迄至本院言詞辯論終

01 結，未參加訴訟，若判決確定，自生前揭法律效果。

02 二、被告經合法通知，除被告卓榮春外之被告均未於最後一次言
03 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，
04 爰依民事訴訟法第433條之3規定，依職權由原告一造辯論而
05 為判決。

06 三、原告主張：

07 系爭土地為兩造共有，應有部分如附表「權利範圍」欄所
08 示，且未定有不分割之協議，目前無人耕作、林木叢生。復
09 系爭土地為特定農業區農牧用地，因原告及被告卓榮春均係
10 於農業發展條例89年1月4日修正後以拍賣或買賣方式取得系
11 爭土地應有部分，不符合該條例第16條第1項但書所列例外
12 情形，不得再予細分，故原告依民法第824條第2項規定，訴
13 請裁判變價分割系爭土地等語，並聲明：如主文第1項所
14 示。

15 四、被告答辯：

16 同意變價分割系爭土地等語。

17 五、本院之判斷：

18 (一)系爭土地為兩造共有，應有部分如附表「權利範圍」欄所
19 示，且系爭土地之使用分區及使用地類別為特定農業區農牧
20 用地，兩造無法協議分割等情，有系爭土地之土地登記第一
21 類謄本及異動索引（見本院卷第45至61頁）附卷可稽，且為
22 被告所不爭執，堪信為真實。復系爭土地屬農業發展條例第
23 3條第11款所定之耕地，得依農業發展條例第16條第1項第4
24 款規定，分割為7筆土地等情，有彰化縣彰化地政事務所113
25 年10月8日彰地二字第1130009038號函（見本院卷第213頁）
26 附卷可佐。

27 (二)共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能
28 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
29 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、
30 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困
31 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，分別於民法第824條第1及2項定有明文。

(三)系爭土地面積313平方公尺，依農業發展條例第16條第1項第4款規定，固得分割為7筆土地，惟原告主張以變價分割方式分割系爭土地，所得價金由兩造按附表「權利範圍」欄所示比例分配，為被告均表示同意（見本院卷第277及278頁）。本院審酌共有人對於分割之意願，且變價分割系爭土地無違農業發展條例第16條第1項規定，爰認以如主文第1項所示分割方法分割系爭土地，洵屬適當。

六、據上論結，原告訴請裁判變價分割系爭土地，由兩造按附表「權利範圍」欄所示比例分配，為有理由，應予准許。

七、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐一論列。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 113 年 12 月 18 日
彰化簡易庭 法官 林彥宇

附表：

不動產標的							
縣市	鄉鎮市區	地段	地號	性質	面積（m ² ）	權利範圍	
彰化縣	秀水鄉	曾厝段	1544	土地	313	林國慶	12分之1
						林鴻華	各24分之1
						林本圳	
						林本樟	
						林柏勳	
						卓榮春	4分之1
						黃怡真	2分之1

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費
02 （如委任律師提起上訴，請注意民事訴訟法施行法第9條規
03 定）。
04 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
05 書記官 呂雅惠