臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第257號

原　　告　頂丰開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　李文灝

訴訟代理人　許泓琮律師

被　　告　林祺淵（林有良之承受訴訟人）

000000000000000000

訴訟代理人　邱基峻律師

　　吳孟謙律師

被　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊明州

訴訟代理人　林金生

　　歐漢文

　　李上妤

被　　告　許李金桃

000000000000000000

訴訟代理人　邱基峻律師

　　吳孟謙律師

　　許芳榮

被　　告　高雄市橋頭區農會

000000000000000000

法定代理人　陸秀蓮

訴訟代理人　蔡東昇

被　　告　陳順弘

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　郭登賀

被　　告　陳勝男

訴訟代理人　邱基峻律師

吳孟謙律師
陳佩廷
被　　告　陳伯欽
訴訟代理人　邱基峻律師
吳孟謙律師
陳佩廷
被　　告　陳志明
訴訟代理人　邱基峻律師
吳孟謙律師
陳冠宇
被　　告　柳秀珍
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　陳玉雰
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　陳武瑞
訴訟代理人　邱基峻律師
吳孟謙律師
被　　告　郭乃維
訴訟代理人　邱基峻律師
吳孟謙律師
陳紀蓉
陳佩廷
被　　告　郭乃綺
訴訟代理人　邱基峻律師
吳孟謙律師
陳紀蓉
陳佩廷

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○地號土地應予變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依如附表所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人死亡或法定代理人之代理權喪失者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查被告台灣糖業股份有限公司（下稱台糖）之法定代理人於訴訟中由陳昭義變更為楊明州，及原告原起訴之被告林有良死亡，其子林祺淵聲明承受訴訟，並辦畢分割繼承登記等情，有楊明州聲明承受訴訟狀、台糖變更登記表，及林有良之戶籍謄本、除戶謄本、林祺淵之戶籍資料、陳報狀、遺產分割協議書、坐落高雄市○○區○○段000○000地號土地（面積各為1,115 平方公尺、722 平方公尺，以下合稱系爭土地）登記第一類、公務用謄本（見109年度審訴字第1153號卷，下稱審訴卷，第175頁、110年度訴字第257號卷，下稱訴卷，訴卷一第200、205至209頁、訴卷二第179至187頁），洵屬有據。

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；但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。查原告原起訴之被告陳冠瑋、陳志昌已將應有部分於110年1月14日讓與被告陳勝男，並均於112年6月5日具狀表示願意脫離訴訟，陳勝男與原告均同意陳勝男承當訴訟（見訴卷一第272頁、訴卷二第137、139頁），是以陳冠瑋、陳志昌均脫離訴訟。

三、被告陳順弘之應有部分雖於111年5月16日由被告許李金桃拍定，有異動索引可考（見訴卷二第173、177頁），然未回覆本院是否欲脫離訴訟，是仍為本件被告，為原告無意見（見

訴卷二第199頁），並為辯論。

四、被告陳順弘未於言詞辯論期日到場（見訴卷一第267頁、訴卷二第196頁），核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

五、本件審理範圍為系爭土地（見訴卷二第103頁）。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造以如附表所示共有之系爭土地上無建物，長期乏人管理，東臨糖北路、西臨站前街，可聯外通行，卻長期遭外來車輛恣意占用，為謀共有人公平及發揮經濟利用價值，應變價分割，蓋倘原物分配會使土地細分，不利融通與經濟效益，屬顯有困難，爰依民法第823 條第1 項前段、第824 條第2項、第2項規定，提起本件訴訟等語。並聲明如主文第1項所示。

二、被告答辯：

㈠被告林祺淵、許李金桃、陳勝男、陳伯欽、陳志明、陳武瑞、郭乃維、郭乃綺，與被告台糖及被告柳秀珍：原告於109年11月間以買賣取得系爭土地應有部分，然因原告於該次買賣同時取得同段220、294-2、294、282、296-1、294-1地號土地。因台糖並無建物在上開土地上，故系爭土地可分配給台糖，台糖不足受分配部分，再囑託鑑定補償金額，以一次解決紛爭等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告高雄市橋頭區農會：主張現況分割等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告郭登賀：伊與外甥郭乃維之權利應各半，站前街29號房屋後方空地及平房非伊獨自占用等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈣被告陳順弘未到，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

㈠按分割共有物乃為消滅物之共有狀態，以利土地之融通及增進經濟效益，是除非因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割之期限，否則各共有人得隨時請求分割共有物，民法

第823條第1項定有明文。次按「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；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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。」民法第823條第1項、第824條第1至5項分別定有明文。分割共有物，究以原物分割，或變價分割，法院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89年度台上字第724號判決參照）。

㈡查兩造共有295、296地號土地使用分區分別為商業區、住宅區，無分割限制，無申請建築執照紀錄之事實，分別有高雄市政府都市發展局110年4月21日高市都發開字第1031736100號函、岡山地政事務所110年1月8日高市地岡測字第11070023700號函、高雄市政府工務局110年1月13日高市工務建字第11030515200號函可考（見審訴卷第57、315頁、訴卷一第149頁），且兩造間無法協議分割，堪信為真，是以原告訴請判決分割，洵屬有據。

㈢次查系爭土地面積各為1,115 平方公尺、722 平方公尺，合計1,837平方公尺，倘依如附表所示比例為原物分配，僅被告台糖取得可供利用之909平方公尺（1,837平方公尺x2400/

4849＝909平方公尺，小數點以下四捨五入，下同），其餘均僅能取得145平方公尺以下（最多者為被告高雄市橋頭區農會，1,837平方公尺x382/4849＝145平方公尺；最少者為郭乃維、郭乃綺，各1,837平方公尺x44/4849＝17平方公尺），甚難利用，是以原物分配顯有困難。

㈣又查系爭土地為空地，部分經鄰地294地號土地上道路橫跨，北側220、294-2地號土地上有共有人或其等家屬之門牌號碼站前街24、25、27、28、29、30-1、30-2號房屋等情，有本院111年6月14日勘驗筆錄、照片、陳佩廷提出之位置圖、附圖、高雄市政府稅捐稽徵處岡山分處110年4月21日高市稽岡房字第1108558421號函所附房屋稅籍證明書、附圖所示占用現況可考（見訴卷一第150至178頁、訴卷二第9至65、95至97頁），是此為系爭土地與周圍土地占用現況，堪以認定。至於登記橋北段220地號土地上之同段54建號建物即門牌號碼橋頭區橋頭路28號房屋，有岡山地政事務所110年5月12日高市地岡測字第11070465600號函可考，經被告台糖陳報登記資訊無誤，然現實已無該建物等語（見訴卷一第184至186頁），是已無該房屋之現況可考。

㈤被告雖主張因被告台糖並未如其他共有人在另外220、294-2地號土地上建築，故系爭土地可全部分配給被告台糖，台糖就220、294、294-1、295、296、296-1地號土地仍受分配不足部分，則囑託鑑定補償被告台糖之價額，以一次解決共有人間在當地之土地問題等語（見訴卷一第268至272頁、訴卷二第199頁）。然系爭土地倘全部分配予台糖，並非如拍賣投標競價之公平機制，且被告台糖為此主張僅係為解決其他共有人間之紛爭，並非有何單獨受分配之正當理由（見訴卷二第200頁）。又系爭土地以外之土地與系爭土地之當事人並非全部相同，有岡山地政事務所110年4月12日高市地岡登字第11070347400號函所附上開土地之登記公務用謄本、異動索引可考（見訴卷一第32至143頁），是難逕將系爭土地全部單獨分配予被告台糖。

㈥從而，系爭土地採變價分割較符合公平分配之原則及全體共有人之利益，爰判決如主文第1項所示。

四、末按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事涉訟，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。又分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，故兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，故本件訴訟費用應由兩造按應有部分比例分擔，爰判決如主文第2項所示。

五、本件係就系爭土地分割方法為判斷，兩造其餘關於繼承、買賣由來、占用220地號土地狀況之陳述與本件判決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　12　　日

民事第三庭　法　官　李俊霖

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。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　　112　　年　　7　　月　　14　　日

書記官　黃莉君

附圖：

高雄市政府地政局岡山地政事務所112年5月24日高市地岡測字第11270500800號函覆111年6月14日複丈成果圖（出處見訴卷二第95、97頁）。

附表：

編號	共有人	應有部分	備註
1	頂丰開發有限公司	798/14547	
2	林祺淵（林有良之承受訴訟人）	136/4849	分割繼承取得
3	台灣糖業股份有限公司	2400/4849	
4	許李金桃	135/4849	不含於訴訟中拍定取得陳順弘部分
5	高雄市橋頭區農會	382/4849	
6	陳順弘	118/14547	因未同意脫離訴訟，仍為被告
7	郭登賀	88/4849	
8	陳勝男	1592/14547	原有881/14547＋訴訟中取得陳志昌118/4849、陳冠瑋119/4849並承受訴訟＝1592/14547
9	陳伯欽	881/14547	
10	陳志明	881/14547	
11	柳秀珍	236/14547	
12	陳武瑞	118/4849	
13	郭乃維	44/4849	
14	郭乃綺	44/4849	