

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第756號

原告 成銓土地開發有限公司

法定代理人 林秀峯

訴訟代理人 陳建宏律師

被告 孫金水

訴訟代理人 孫美珍

被告 林進發

林吉泰

蔡珮齡

林天祥

林舜彬

林智偉

蔡佳霖

蔡寶存

林錦清

訴訟代理人 李杏芬

被告 林明勝

林維鵬（原名：林勝忠）

林鍵樹

陳素娥

林文一

林溪

01 0000000000000000

02 林育典

03 0000000000000000

04 林育生

05 0000000000000000

06 林育宗

07 0000000000000000

08 林正忠

09 林蔡有

10 訴訟代理人 林真人

11 被 告 林玉盆

12 孫國政

13 林宏達

14 林宏展

15 林張碧

16 林長毅即林吉安承受訴訟人

17 0000000000000000

18 史慧嫻即林正立承受訴訟人

19 0000000000000000

20 受 告 知

21 訴 訟 人 邱義太（即林黃惹之繼承人）

22 0000000000000000

23 邱啓亭（即林黃惹之繼承人）

24 0000000000000000

25 邱啓貞（即林黃惹之繼承人）

26 0000000000000000

27 嘉春實業股份有限公司

28 0000000000000000

29 清 算 人 楊文顯

30 林淑貞

31 莊慶榮

01 吳桂枝

02 蘇信衛

03 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年7月23日言詞辯
04 論終結，判決如下：

05 主 文

- 06 一、兩造共有坐落高雄市○○區○○段000地號土地，面積3,42
07 5.51平方公尺，依附圖及附表一所示方法分割。
- 08 二、被告林進發、林天祥、林文一、林蔡有應分別給付被告孫金
09 水、蔡珮齡、史慧嫻、林智偉、蔡佳霖、蔡寶存、林鍵樹、
10 陳素娥、林育典、林育生、孫國政、林宏達、林宏展如附表
11 二所示補償金額。
- 12 三、訴訟費用由兩造按如附表一所示訴訟費用負擔比例負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序部分

- 15 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟
16 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
17 事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明
18 文。經查，原告起訴時以高雄市○○區○○段000地號土地
19 （使用分區為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地，面積3,
20 425.51平方公尺，下稱系爭土地）原共有人蔡尾為被告，惟
21 蔡尾於起訴前之民國112年3月4日死亡，其繼承人為蔡豐
22 旭、蔡秉宏、蔡珮齡、蔡杓妍，嗣由蔡珮齡辦理分割繼承登
23 記，有繼承系統表、家事事件（全部）公告查詢結果、戶籍
24 謄本、土地登記謄本、異動索引查詢資料在卷可參（見審訴
25 卷第93、95、101至106頁、本院卷一第193至200頁、限閱卷
26 第34、36頁），故原告撤回對蔡尾之訴，並追加蔡珮齡為被
27 告，暨追加共有人林宏達、林宏展為被告（見審訴卷第77至
28 78頁），合於前揭規定，均應予准許。另被告孫國政於訴訟
29 繫屬中將其就系爭土地之應有部分1/56以買賣為原因移轉登
30 記予林張碧，有土地登記謄本、異動索引查詢資料在卷可參
31 （見本院卷一第193至200頁、限閱卷第33、35頁），故原告

01 追加林張碧為被告（見本院卷一第190頁），亦合於前揭規
02 定，應予准許。

03 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
04 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開所定
05 之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受訴訟之聲明，他
06 造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175
07 條分別定有明文。經查，被告林正立於訴訟繫屬中115年4月
08 11日死亡，嗣由史慧嫻辦理分割繼承登記；被告林吉安於訴
09 訟繫屬中115年5月6日死亡，其繼承人為林長毅、林郁珊、
10 李水忍，嗣由林長毅辦理分割繼承登記等情，有繼承系統
11 表、戶籍謄本、土地登記謄本在卷可參（見本院卷二第259
12 至280頁），原告聲明由史慧嫻、林長毅承受訴訟（見本院
13 卷二第257頁），核無不合，應予准許。

14 三、本件被告孫金水、蔡珮齡、林天祥、林舜彬、林智偉、蔡寶
15 存、林明勝、林維鵬、林鍵樹、陳素娥、林文一、林育典、
16 林育生、林育宗、林玉盆、林宏達、林宏展、林張碧、林長
17 毅、史慧嫻經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
18 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一
19 造辯論而為判決。

20 貳、實體部分

21 一、原告主張：系爭土地為兩造共有，兩造應有部分各如附表一
22 所示。兩造就系爭土地並無不為分割期限之約定，亦無分管
23 協議，系爭土地亦無使用目的上不能分割之情事，然兩造間
24 迄今仍未能達成分割協議，爰依民法第823條第1項規定，請
25 求裁判分割系爭土地。關於分割方法，主張如高雄市政府地
26 政局岡山地政事務所（下稱岡山地政）114年11月11日高市
27 地岡測字第11471060400號函檢送之土地複丈成果圖（下稱
28 附圖）及附表一所示，並請求以每平方公尺新臺幣（下同）
29 10,000元計算找補金額等語，並聲明：兩造共有系爭土地准
30 予分割，分割方法如附圖及附表一所示，分配面積差額部分
31 以金錢補償。

01 二、被告則以：

02 （一）被告孫金水：同意原告分割方案，並請求以每坪30,000元
03 計算找補金額。

04 （二）被告林進發、林吉泰、蔡珮齡、蔡佳霖、蔡寶存、林錦
05 清、林溪、林正忠、林蔡有、孫國政：同意原告分割方
06 案，並同意以每平方公尺10,000元計算找補金額。

07 （三）被告林天祥：被告林天祥於系爭土地上有門牌號碼高雄市
08 ○○區○○路00000號建物，該建物為祖先一脈相傳而
09 來，與家人有難以割捨的感情，確有予以保存之價值及必
10 要。同意原告分割方案，並請求以每坪22,000元計算找補
11 金額。

12 （四）被告林張碧：同意原告分割方案。

13 （五）被告林舜彬、林智偉、林明勝、林維鵬、林鍵樹、陳素
14 娥、林文一、林育典、林育生、林育宗、林玉盆、林宏
15 達、林宏展、林長毅、史慧嫻未於言詞辯論期日到場，亦
16 未提出書狀作何聲明或陳述。

17 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
18 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
19 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，本件原告主張
20 之事實，有土地登記謄本、地籍圖謄本為證（見審訴卷第57
21 至73頁），被告孫金水、林進發、林吉泰、蔡珮齡、蔡佳
22 霖、蔡寶存、林錦清、林溪、林正忠、林蔡有、孫國政、林
23 天祥、林張碧對此亦不爭執，其餘被告均未於言詞辯論期日
24 到場，亦未提出準備書狀爭執。又系爭土地之使用分區為鄉
25 村區，使用地類別為乙種建築用地，系爭土地上領有（70）
26 彌鄉建字第05682號使用執照，建築物用途為自用農舍，建
27 物門牌為高雄市○○區○○路○○○巷0號之1，適用建築基
28 地法定空地分割辦法並依該土地使用分區管制規定辦理，有
29 岡山地政112年7月18日高市地岡用第000000000000號函、高
30 雄市政府工務局112年8月3日高市工務建字第11236638000號
31 函在卷可參（見審訴卷第53、209至214頁），足見系爭土地

01 依其使用目的並無不能分割之情形，兩造間亦未以契約訂有
02 不分割之期限，兩造對於分割之方法迄不能協議，故原告主
03 張堪信為真實，依據首揭法律規定，原告訴請裁判分割系爭
04 土地，於法即屬有據，應予准許。

05 四、按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有
06 土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割或部分
07 共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准
08 該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人
09 單獨所有；共有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，共
10 有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不
11 受當事人主張之拘束（最高法院69年台上字第1831號判決先
12 例、69年度台上字第3100號判決要旨參照）。是法院就共有
13 物之分割方法本有自由裁量之權限，惟應斟酌當事人之聲
14 明，各共有人之利害關係，及共有物之性質、價格、利用價
15 值、使用現況及分割後之經濟效益等情事，而為適當之分
16 配，且以維持全體共有人之公平為其判斷基準。經查，系爭
17 土地目前通行均由南寮路光華三巷進出，該巷道約2米寬，
18 系爭土地現其上有數棟未保存登記建物，部分為空地，部分
19 雜草叢生。系爭土地上未保存登記建物，門牌號碼分別為高
20 雄市○○區○○路00○0000○000○000000○000號及南寮路
21 光華三巷2、4、6號（有房屋稅籍證明書）及南寮路光華三
22 項2-1、6-1、6-2、8、10、12號（無設籍資料）等情，業經
23 本院會同原告、被告林吉安、林進發、林吉泰、林天祥、林
24 舜彬、林智偉、蔡佳霖、蔡寶存、林錦清、林維鵬、林鍵
25 樹、陳素娥、林溪、林正忠、林蔡有、孫國政、林宏達及岡
26 山地政人員至現場履勘明確，有本院勘驗筆錄、現場照片、
27 岡山地政114年1月10日高市地岡測字第11470023300號函檢
28 送測量成果圖、高雄市稅捐稽徵處岡山分處112年8月22日高
29 市稽岡房字第1128565855號函檢送房屋稅籍證明書及平面圖
30 在卷可憑（見本院卷一第65至101、237至240頁、審訴卷第2
31 19至247頁），又考量各共有人原有使用狀態及其上建物坐

落位置，故應以系爭土地之使用現況進行分配及維持現有道路通行，對各共有人間變動較小，亦能衡平各共有人間之利益，符合共有人長久以來使用現況。再按建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理，建築基地法定空地分割辦法第6條定有明文，系爭土地上領有（70）彌鄉建字第05682號使用執造，建築物用途為自用農舍，建物門牌號碼為高雄市○○區○○路○○○巷0號之1，依使用執造平面圖所載內容：申請面積3,394m²，建築面積A：66.36m²、B：66.36m²，法定空地A：1612.15m²、B：1612.15m²，有高雄市政府工務局112年8月3日高市工務建字第11236638000號函在卷可參（見審訴卷第209至214頁），而附圖編號6、7部分除有包含其上建物外，亦含有保留法定空地，則超出部分自得予以裁判分割，惟共有人於分割後需再行辦理法定空地變更。此外，孫金水、林進發、林吉泰、蔡珮齡、蔡佳霖、蔡寶存、林錦清、林溪、林正忠、林蔡有、孫國政、林天祥、林錦清、林張碧均同意原告之分割方法，故原告所提之分割方法應屬妥適可採。是以，本院綜合審酌系爭土地之使用分區、使用現況、利用價值，及兩造應有部分比例面積，暨公平原則並各自所陳意願，認為系爭土地如採用原告所提之分割方法即如附圖及附表一所示之分割方法，則各共有人日後均可有效使用，又可簡化共有人之關係，較符各共有人之利益而妥適公平，爰判決如主文第1項所示。

五、按以原物為分配時，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，民法第824條第3項定有明文。法院裁判分割共有物時，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院83年度台上字第2452號判決意旨參照）。本件系爭土地依如主文第1項所示方法分割之結果，部分共有人於分配後之土地面積與原應有部分面積已有增減

(詳如附表一所示)，而系爭土地於115年1月之公告土地現值為每平方公尺6,000元，有土地建物查詢資料附卷可參(見本院卷二第167頁)，原告、被告林進發、林吉泰、蔡珮齡、蔡佳霖、蔡寶存、林錦清、林溪、林正忠、林蔡有、孫國政均同意按每平方公尺10,000元計算補償金額(見本院卷二第194、289頁)，則參酌系爭土地之公告土地現值、周遭環境及所在位置，本件補償金給付標準以每平方公尺10,000元計算，並無不當而屬可採。被告孫金水、林天祥雖各主張應以每坪30,000元、22,000元計算找補，惟每平方公尺10,000元相當於每坪33,058元，已與上開補償金給付標準差異不大，又若每坪22,000元則相當於每平方公尺6,655元，顯低於系爭土地公告土地現值，自非合理，故本院認仍應以每平方公尺10,000元計算，較為公平妥適，被告孫金水、林天祥此部分之主張，尚非可採。從而，經以每平方公尺10,000元計算，被告林進發、林天祥、林文一、林蔡有應分別給付被告孫金水、蔡珮齡、史慧嫻、林智偉、蔡佳霖、蔡寶存、林鍵樹、陳素娥、林育典、林育生、孫國政、林宏達、林宏展如附表二所示補償金額。

六、綜上所述，原告本於共有物分割請求權，求為裁判分割，於法有據，本院審酌原告主張之分割方法，尚屬公允適當，已如前述，爰判決如主文第1項所示，且被告林進發、林天祥、林文一、林蔡有應分別給付被告孫金水、蔡珮齡、史慧嫻、林智偉、蔡佳霖、蔡寶存、林鍵樹、陳素娥、林育典、林育生、孫國政、林宏達、林宏展如附表二所示金額予以補償，爰判決如主文第2項所示。

七、按應有部分有抵押權者，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所分得之部分，民法第824條之1第2項第3款定有明文。系爭土地所有權應有部分1/42前經林英俊為嘉春實業股份有限公司(下稱嘉春公司)設定抵押權，及所有權應有部分1/42前經林智偉為林黃惹設定抵押權(見本院卷二第174

頁），又嘉春公司之清算人為楊文顯、林淑貞、莊慶榮、吳桂枝、蘇信衛，林黃惹之繼承人為邱義太、邱啓亭、邱啓貞，是受告知訴訟人嘉春實業股份有限公司、邱義太、邱啓亭、邱啓貞經本院依職權為告知訴訟之通知而未參加訴訟（見本院卷一第245至260頁），則其就設定義務人林英俊、林智偉所為抵押權設定，於分割後依據前揭民法規定應分別存於被告林育生、林育典、林育宗及林智偉所分得之如附圖所示編號25、1部分土地，附此說明。

八、按因共有物分割事件涉訟，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而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形式上形成之訴，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，本院審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依其於系爭土地之應有部分之比例分擔，始為公平，爰兩造分攤比例如附表一訴訟費用負擔比例所示。

九、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 8 月 13 日
民事第三庭 法 官 王碩禧

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。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 8 月 13 日
書記官 郭力瑜

附表一：

編號	共有人	原應有部分比例（訴訟費用負擔比例）	原應有部分面積（平方公尺）	分割後取得位置(及面積)					分得面積總合（平方公尺）	分配後面積增減（平方公尺）
				分割後分得之土地			如附圖編號27所示之巷道			
				分配編號	應有部分比例	分配面積（平方公尺）	應有部分比例	分配面積（平方公尺）		
1	成銓土地開發有限公司	1/28	122.34	26	1/1	109.56	1/28	12.78	122.34	0
2	林長毅即林	3/84	122.34	15	1/1	109.56	3/84	12.78	122.34	0

(續上頁)

01

	吉安之承受 訴訟人									
3	孫金水	2/28	244.68	12	1/1	88.68	2/28	25.55	218.03	-26.65
				14	1/1	103.80				
4	林進發	1/28	122.34	6	1/1	111.25	1/28	12.78	124.03	1.69
5	林吉泰	9/84	367.02	16	1/1	328.69	9/84	38.33	367.02	0
6	蔡珮齡	1/14	244.68	9	1/1	204.13	1/14	25.55	299.68	-15
7	林天祥	1/42	81.56	4	1/1	78.53	1/42	8.52	87.05	5.49
8	林舜彬	1/42	81.56	21	1/1	73.04	1/42	8.52	81.56	0
9	史慧嫻(即林 正立之承受 訴訟人)	1/42	81.56	2	1/1	62.03	1/42	8.52	70.55	-11.01
10	林智偉	1/42	81.56	1	1/1	71.29	1/42	8.52	79.81	-1.75
11	蔡佳霖	3/42	244.68	8	1/1	217.62	3/42	25.55	243.17	-1.51
12	蔡寶存	3/42	244.68	10	1/1	211.74	3/42	25.55	237.29	-7.39
13	林錦清	25/1400	61.17	23	1/1	54.78	25/1400	6.39	61.17	0
14	林明勝	1/28	122.34	22	1/1	109.56	1/28	12.78	122.34	0
15	林維鵬(即 林勝忠)	1/42	81.56	18	1/1	73.04	1/42	8.52	81.56	0
16	林鍵樹	1/56	61.17	13	1/2	47.96	1/56	6.39	54.35	-6.82
17	陳素娥	1/56	61.16	13	1/2	47.95	1/56	6.39	54.34	-6.82
18	林文一	1/42	81.56	3	1/1	79.75	1/42	8.52	134.12	52.56
				3-1	1/1	45.85				
19	林溪	2/42	163.12	19	1/1	146.08	2/42	17.04	163.12	0
20	林育典	1/126	27.19	25	1/3	24.35	1/126	2.83	27.18	-0.01
21	林育生	1/126	27.19	25	1/3	24.35	1/126	2.83	27.18	-0.01
22	林育宗	1/126	27.18	25	1/3	24.35	1/126	2.83	27.18	0
23	林正忠	2/42	163.12	17	1/1	146.08	2/42	17.04	163.12	0
24	林蔡有	1/42	81.56	5	1/1	104.37	1/42	8.52	112.89	31.33
25	林玉盆	1/28	122.34	24	1/1	109.56	1/28	12.78	122.34	0
26	孫國政	2/56	122.34	11	1/1	94.6	2/56	12.78	115.21	-7.13
				20	783/6261	7.83				
27	林張碧	1/56	61.17	20	5478/6261	54.78	1/56	6.39	61.17	0
28	林宏達	1/56	61.17	7	1/2	51.3	1/56	6.39	57.69	-3.48
29	林宏展	1/56	61.17	7	1/2	51.29	1/56	6.39	57.68	-3.49
			3,425.51			3,067.75		357.76	3,425.51	0

02

03

附表二：原告分割方案找補表（元/新臺幣）

右欄為補償義務人	林進發	林天祥	林文一	林蔡有	應受補償合計
下欄為受補償人					
孫金水	4,945	16,065	153,807	91,683	266,500
蔡珮齡	2,784	9,042	86,571	51,603	150,000
史慧嫻(即林正立之 承受訴訟人)	2,042	6,639	63,542	37,877	110,100
林智偉	325	1,055	10,100	6,020	17,500
蔡佳霖	280	910	8,715	5,195	15,100
蔡寶存	1,371	4,455	42,651	25,423	73,900
林鍵樹	1,266	4,111	39,361	23,462	68,200
陳素娥	1,266	4,111	39,361	23,462	68,200
林育典	2	6	58	34	100

(續上頁)

01

林育生	2	6	58	34	100
孫國政	1, 323	4, 298	41, 150	24, 529	71, 300
林宏達	646	2, 098	20, 084	11, 972	34, 800
林宏展	648	2, 104	20, 142	12, 006	34, 900
應付補償金額合計	16, 900	54, 900	525, 600	313, 300	910, 700