臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第828號

原　　告　阮憲堂
訴訟代理人　曾胤瑄律師
被　　告　鄭榮專
　　鄭清庸
　　鄭明雄
　　吳美桂
參 加 人　周芳君
　　黃群育
受 告 知
訴 訟 人　高雄銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　鄭美玲

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段000地號土地，面積5206.04平方公尺，依附圖及附表一所示方法分割。

被告鄭明雄應分別給付被告鄭榮專、鄭清庸、吳美桂如附表二所示補償金額。

訴訟費用由兩造按附表一所示訴訟費用負擔比例負擔。

參加訴訟費用由參加人各自負擔。

事實及理由

壹、程序部分

本件被告鄭榮專、鄭清庸、吳美桂經合法通知，均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、實體部分

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（面積5206.04平方公尺，使用分區為農業區，下稱系爭土地）為兩造

所共有，兩造之應有部分比例如附表一所示。而兩造就系爭土地未有分管協議，亦未訂有不分割之契約，且系爭土地無因使用目的不能分割之情形，復未能協議分割，為此依民法第823條規定，請求裁判分割系爭土地，分割方法如高雄市政府地政局路竹地政事務所（下稱路竹地政）民國115年9月11日高市地路○○○00000000000號函檢送之複丈成果圖（下稱附圖）及附表一所示，將如附圖所示編號662由原告取得，編號662⑴由被告鄭清庸、吳美桂各按應有部分1/2維持共有，編號662⑵由被告鄭明雄取得，編號662 ⑶由被告鄭榮專取得，並以系爭土地公告現值每平方公尺新臺幣（下同）1,600元相互找補等語，並聲明：兩造共有系爭土地准予分割，分割方法按附圖及附表一所示。

二、被告則以：

（一）被告鄭明雄：同意原告之分割方法及找補標準。

（二）被告鄭榮專、鄭清庸、吳美桂均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、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，民法第823條第1項定有明文。經查，本件原告主張之事實，有土地登記謄本、地籍圖謄本為證（見橋司調卷第11、17至20頁），又系爭土地之使用分區為農業區，高雄市並未規定農業區土地最小分割面積與分割筆數之限制。系爭土地領有（87）高縣建局建管字第4554號使用執照（門牌號碼：高雄市○○區○○里○○街000巷0號），基地面積為1040.67平方公尺。建築物用途為自用農舍，自當受農業用地興建農舍辦法套繪管制等情，有高雄市政府都市發展局114年6月5日高市都發開字第11432901200號函、路竹地政114年6月10日高市地路○○○00000000000號函、高雄市政府工務局114年6月29日高市工務建字第11435448300號函在卷可參（見審訴卷第51至54、77頁），而系爭土地倘依使用執照標示範圍判決分割，除提供農舍興建土地使用面積外，其餘部

分土地得申請解除農舍套繪管制，如將農舍之建築基地範圍整筆割出，套繪管制之土地併同農舍移轉，則該土地不受農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定之限制辦理分割登記，有高雄市政府工務局114年11月21日高市工務建字第11440835400號函、路竹地政115年9月11日高市地路○○○0000000000號函附卷可佐（見本院卷一第115至116頁、卷二第5頁），足見系爭土地上雖有農舍套繪管制，惟若將農舍之建築基地範圍整筆割出，套繪管制之土地併同農舍移轉，即可予以辦理分割登記，是系爭土地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不分割之期限，兩造對於分割之方法迄不能協議，故原告主張堪信為真實。從而，系爭土地依其使用目的並非不能分割，又經本院調解不成立，揆諸上開規定，原告請求裁判分割系爭土地，洵屬有據，應予准許。

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單獨所有；共有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人主張之拘束（最高法院69年台上字第1831號判決先例、69年度台上字第3100號判決要旨參照）。是法院就共有物之分割方法本有自由裁量之權限，惟應斟酌當事人之聲明，各共有人之利害關係，及共有物之性質、價格、利用價值、使用現況及分割後之經濟效益等情事，而為適當之分配，且以維持全體共有人之公平為其判斷基準。經查，系爭土地左側為水溝，南側臨水泥路面可對外連接民族街311巷，系爭土地有被告鄭明雄之工廠及兩座鄭氏祖先墳墓、原告貨櫃屋。原告使用部分有以圍牆圍起來，其餘部分為空地等情，業經本院會同原告、被告鄭明雄及路竹地政人員至現場履勘明確，有本院勘驗筆錄、現場照片、現況圖及路竹地

政115年1月29日高市地路○○○00000000000號函檢送土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷一第99至113、127至129頁），考量兩造對於系爭土地之使用現況及系爭土地上有被告鄭明雄所有、領有前開自用農舍使用執照之建物，現作工廠使用，以兩造之使用現況為分割基礎，可維持兩造使用現況，且分割後均可對外通行及各自為有效使用系爭土地，又農舍之建築基地範圍整筆割出由被告鄭明雄所有，即不受農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定之限制辦理分割登記，業如前述，經本院向高雄市政府工務局借調建造執照，並使農舍坐落之建築基地範圍完整劃歸農舍所有人即被告鄭明雄取得，由路竹地政繪製如附圖所示之分割方法，足見原告所提分割方法係屬合法，不受農舍套繪管制之限制。是以，本院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依附圖及附表所示方法分割，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，被告鄭榮專、鄭清庸、吳美桂未能按其應有部分折算面積分配，分割後之面積已有減少，被告鄭榮專、鄭清庸、吳美桂經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀就分割方法及找補標準表示意見。惟本院斟酌系爭土地之使用分區、位置、臨路及使用現況，暨系爭土地於115年1月之公告土地現值為每平方公尺1,600元，有土地建物查詢資料附卷可參（見本院卷

二第33頁），並考量到庭之原告、被告鄭明雄均同意以此作為補償基準，認以每平方公尺1,600元計算補償金額，尚屬適當。從而，被告鄭明雄應分別補償被告鄭榮專、鄭清庸、吳美桂之金額詳如附表二所示。

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，且被告鄭明雄應分別補償被告鄭榮專、鄭清庸、吳美桂如附表二所示金額，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，但權利人已參加共有物分割訴訟或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2、3款分別定有明文。系爭土地所有權應有部分1/5前經被告鄭明雄為高雄銀行股份有限公司（下稱高雄銀行）設定最高限額抵押權，應有部分2/5前經原告為周芳君、黃群育設定最高限額抵押權（見本院卷二第34至36頁），是受告知訴訟人高雄銀行經本院依職權為告知訴訟之通知而未參加訴訟（見橋司調卷第49頁），周芳君、黃群育則參加訴訟，是就設定義務人即被告鄭明雄、原告所為最高限額抵押權設定，於分割後依據前揭民法規定應分別移存於被告鄭明雄所分得之如附圖所示編號662(2)部分土地及原告所分得之如附圖所示編號662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　　10　　月　　29　　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　　10　　月　　29　　日

書記官　郭力瑜

附表一：

編號	共有人	應有部分（訴訟費用負擔比例）	分割後取得位置	分配後面積增減（平方公尺）
1	阮憲堂	2/5	編號662部分（面積2,082.42平方公尺），分歸原告單獨所有。	0
2	鄭清庸	1/10	編號662⑴部分（面積781.31平方公尺），分歸被告鄭清庸、吳美桂各按應有部分1/2維持共有。	-129.95
3	吳美桂	1/10		-129.95
4	鄭榮專	1/5	編號662⑶部分（面積989.19平方公尺），分歸被告鄭榮專單獨所有。	-52.02
5	鄭明雄	1/5	編號662⑵部分（面積1353.12平方公尺），分歸被告鄭明雄單獨所有。	+311.92

附表二：分割方案找補表（新臺幣：元）

右欄為應受補償人 下欄為應補償義務人	鄭榮專	鄭清庸	吳美桂	應付補償金額合計
鄭明雄	83,232	207,920	207,920	499,072
應受補償金額合計	83,232	207,920	207,920	499,072