

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度重訴字第38號

原告 賴葉六妹  
訴訟代理人 陳浩華律師  
被告 賴萬乾

0000000000000000  
賴書能  
賴柔憑  
參加人 兆豐國際商業銀行股份有限公司

0000000000000000  
法定代理人 董瑞斌  
訴訟代理人 陳勳蓉  
孫聖淇

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月26日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落苗栗縣○○鄉○○○段00000地號土地，應依如附圖所示方法分割，即編號甲部分面積2,649平方公尺分歸原告單獨所有，編號乙部分面積397平方公尺分歸被告賴書能單獨所有，編號丙部分面積412平方公尺分歸被告賴萬乾單獨所有，編號丁部分面積397平方公尺分歸被告賴柔憑單獨所有。
- 二、兩造共有坐落苗栗縣○○鄉○○○段000○號建物分歸原告單獨所有。
- 三、訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。
- 四、參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加

01 其原非當事人之人為當事人者，不在此限；又不變更訴訟標  
02 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更  
03 或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、5款、第256條分別  
04 定有明文。經查：

05 一、原告於民國112年2月14日起訴時訴之聲明原為：「請求就坐  
06 落於苗栗縣○○鄉○○○段00000地號土地（下稱系爭土  
07 地）不動產分割如附圖所示B部分分割予原告，A部分由被告  
08 依其應有部分維持共有。」（本院卷第15頁），嗣於112年8  
09 月29日追加賴柔憑即系爭土地之共有人為被告（本院卷第95  
10 頁），復於112年9月18日變更其聲明為：「請求就系爭土地  
11 及其上604建號變價分割。」（本院卷第105頁），核其關於  
12 追加被告賴柔憑部分，係因被告賴柔憑於111年11月22日因  
13 和解回復所有權，並於112年6月7日回復登記完成，而為系  
14 爭土地之共有人之一，有系爭土地登記謄本在卷可稽（本院  
15 卷第97至99頁），本件原告既為分割共有物之請求，訴訟標  
16 的對於追加被告賴柔憑須合一確定；而就原告追加請求分割  
17 苗栗縣○○鄉○○○段000○號建物即門牌號碼同鄉鶴山38  
18 號建物（下稱系爭建物），則係因系爭建物乃坐落於系爭土  
19 地而亦為兩造所共有，且須隨同坐落之系爭土地而移轉（本  
20 院卷第59至60頁），社會基礎事實乃屬同一，是依前開規  
21 定，應予准許。

22 二、又原告固於本件經鑑定單位測量後變動其訴之聲明（本院卷  
23 第355至357頁），惟裁判分割共有物，屬形成判決，法院定  
24 共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性  
25 質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為  
26 公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之  
27 拘束，當事人主張之分割方案，僅供法院參考而已（最高法  
28 院93年度台上字第1797號裁定要旨參照），是原告雖有為上  
29 開聲明之變動，仍係請求就系爭土地及系爭建物為共有物分  
30 割之請求，並未變更其請求之訴訟標的，僅應屬更正事實上  
31 或法律上之陳述，自屬合法。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張：兩造均為系爭土地與系爭建物之共有人，目前系  
03 爭土地上除有系爭建物且由原告占有使用外，尚有兩間未經  
04 保存登記建物，分別為被告賴書能、賴萬乾使用，故希望系  
05 爭建物及其坐落土地部分分歸原告所有，其餘部分分歸被  
06 告。惟倘系爭土地依113年10月1日複丈成果圖方式分割，系  
07 爭建物分歸原告單獨所有，兩造均不另以金錢補償之方式分  
08 割，亦同意之（本院卷第408頁），爰依民法第823條規定請  
09 求分割共有物等語。並聲明：請求就系爭土地分割如113年5  
10 月29日之複丈成果圖所示甲部分及其上建物（即系爭建物）  
11 分割予原告、乙部分分割予被告賴書能，丙部分分割予被告  
12 賴萬乾，丁部分分割予被告賴柔憑。

13 二、被告之抗辯：

14 (一)被告賴萬乾、賴書能則以：希望分割如伊所提分割成果圖  
15 (本院卷第213、215頁)所示；如就系爭土地依113年10月1  
16 日複丈成果圖方式分割，系爭建物分歸原告單獨所有，兩造  
17 均不另以金錢補償之方式分割亦同意（本院卷第408頁）等  
18 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 (二)被告賴柔憑則以：同意就系爭土地依113年10月1日複丈成果  
20 圖方式分割，系爭建物分歸原告單獨所有，兩造均不另以金  
21 錢補償之方式分割（本院卷第408頁）等語，資為抗辯。

22 三、參加人雖未於最後言詞辯論期日到場，惟曾於本院言詞辯論  
23 期日到場表示：無意見等語。

24 四、本院之判斷：

25 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
26 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  
27 在此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅  
28 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
29 求，命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配  
30 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，民法第823條第1  
31 項、第824條第2項第1款分別定有明文。次按定共有物分割

01 之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意  
02 願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、  
03 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  
04 適當公平之方法以為分割。又分割共有物，以消滅共有關係  
05 為目的，法院裁判分割共有物土地時，除因該土地內部分土  
06 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，  
07 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  
08 外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院96年度台  
09 上字第108號判決意旨參照）。

10 (二)系爭土地之分割方法：

11 1.經查，系爭土地使用分區為特定農業區、使用地類別為農牧  
12 用地，有土地登記第一類謄本在卷可稽（本院卷第97至99  
13 頁），自屬農業發展條例（下稱農發條例）第3條第11款規  
14 定所稱之耕地，而有該條例之適用，又系爭土地部分共有人  
15 係於該條例89年1月4日修正施行前繼承取得，是系爭土地倘  
16 依農發條例第16條第4款規定辦理分割，雖不受該規定本文  
17 分割後應達一定面積之限制，惟仍須以最多4筆為限，亦有1  
18 12年8月2日苗栗縣苗栗地政事務所函在卷可查（本院卷第59  
19 頁），合先敘明。

20 2.次查，系爭土地上坐落有3棟建物相互比鄰，其餘部分均為  
21 荒地，而系爭建物臨路側有以水泥圍牆區隔，圍牆內除系爭  
22 建物外，尚有搭建臨時車棚及增建之雨棚、鐵皮建物，後方  
23 設有簡易棚架之菜園，並以鐵絲網與荒地區隔；門牌號碼苗  
24 栗縣○○鄉○○0000號（下稱38-1號建物）、38-2號房屋  
25 （下稱38-2號建物），則亦均設有圍牆，房屋後方則鄰接荒  
26 地，有系爭土地與系爭建物勘驗結果、現況照片、113年3月  
27 12日苗栗地政事務所複丈成果圖在卷可查（本院卷第241至2  
28 53、261頁）。復就系爭建物及其附連之增建設施係由原告  
29 居住使用（本院卷第352頁），38-1號建物為被告賴書能居  
30 住使用中，38-2號建物則為被告賴萬乾居住使用中（本院卷  
31 第210頁），兩造亦無爭執，而前開3棟建物均有臨柏油巷道

01 (本院卷第241、247至253頁)，如予以分割為3筆土地，對  
02 外均仍有與公路為適當之聯絡，再衡以兩造共有之應有部分  
03 比例係如附表「原應有部分」欄所示，有系爭土地、系爭建  
04 物登記謄本在卷可查(本院卷第97至103頁)，而38-1號建  
05 物乃坐落於附圖即113年10月1日苗栗縣苗栗地政事務所土地  
06 複丈成果圖編號乙部分，38-2建物則坐落於附圖編號丙部  
07 分，此對照113年3月12日土地複丈成果圖(本院卷第261  
08 頁)所示之土地使用現況即明，而依兩造原應有部分換算面  
09 積，38-1號、38-2號建物之占用面積尚不及被告賴書能、賴  
10 萬乾應有部分換算面積，而該等建物屋後既均為荒地，則將  
11 相臨部分分割予建物事實上處分權人使用，應較能有效利  
12 用，俾利於土地之經濟效益。另被告賴柔憑目前雖未利用系  
13 爭土地，然因原告被告賴書能、賴萬乾等建物均有鄰近西側  
14 公路，且系爭土地除西側道路外與公路別無其他適宜之聯  
15 絡，是其分得之土地亦應臨接西側之道路，方能避免成為袋  
16 地，而較能為有效之利用。

17 3.從而，本院斟酌系爭土地利用情形、當事人之意願後，認系  
18 爭土地應由兩造同受原物分配，爰就系爭土地依如附圖所示  
19 方法，即編號甲部分面積2,649平方公尺分歸原告單獨所  
20 有，編號乙部分面積397平方公尺分歸被告賴書能單獨所  
21 有，編號丙部分面積412平方公尺分歸被告賴萬乾單獨所  
22 有，編號丁部分面積397平方公尺則分歸被告賴柔憑單獨所  
23 有，以為分割。

24 (三)系爭建物之分割方法：

25 1.按農發條例第18條第1項及第3項農舍起造人應為該農舍坐落  
26 土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定  
27 抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請，農發條  
28 例第18條第4項定有明文。經查，系爭建物並無不能分割之  
29 情形，惟該建物乃為農舍，是系爭建物應與其坐落用地併同  
30 移轉，即其坐落用地與建物之所有權人應為同一人，合先敘  
31 明。

01 2.又系爭建物乃為原告居住使用當中，且被告均表示同意分歸  
02 原告單獨所有，不另以金錢補償（本院卷第211、408頁），  
03 而系爭建物坐落土地乃為附圖所示編號甲部分土地，編號甲  
04 部分土地依前所述乃由原告分得並單獨所有，是系爭建物亦  
05 應併同移轉予原告，始符合農發條例第18條第4項規定。從  
06 而，系爭建物應分歸原告單獨所有。

07 (四)末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之  
08 所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之  
09 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人  
10 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人  
11 已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未  
12 參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。系爭土地中  
13 被告賴柔憑應有部分有設定權利人為參加人之最高限額抵押  
14 權，有系爭土地土地登記第一類謄本在卷可查（本院卷第99  
15 頁），參加人於本院言詞辯論終結前未對抵押權之轉載為反  
16 對意思表示，依上開規定，其抵押權於本件分割共有物判決  
17 確定時，移存至抵押人所分得之部分。又民法第824條之1第  
18 2項但書各款規定，乃法律明文規定之法定效果，無庸當事  
19 人為任何聲明，縱有所聲明，亦無庸於判決主文內諭知，僅  
20 於判決、理由中說明為已足（臺灣高等法院暨所屬法院98年  
21 度法律座談會研討意見參照），自無須另於判決主文為諭  
22 知，併此敘明。

23 五、綜上所述，系爭土地及系爭建物均無不能分割之情形，本件  
24 審酌系爭土地之位置、利用情形、經濟效用、兩造之利益、  
25 共有人意願及公平性等一切情形，就其分割方法判決如主文  
26 第1項、第2項所示。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之  
28 證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無  
29 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

30 七、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴  
31 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴

01 之當事人負擔其一部；但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有  
02 差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔；因參  
03 加訴訟所生之費用，由參加人負擔，民事訴訟法第80條之  
04 1、第85條第1項但書、第86條第1項前段分別定有明文。而  
05 分割共有物之訴，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟固  
06 屬有據，然定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適  
07 當之分配，不受任何共有人主張之拘束，且因共有物分割事  
08 件涉訟，共有均蒙其利，倘由一造負擔全部費用，顯失公  
09 平。爰酌量情形，認本件訴訟費用應由兩造各按其就系爭土  
10 地原應有部分比例分擔，方屬公允，爰依民事訴訟法第80條  
11 之1、第85條第1項但書、第86條第1項前段規定，諭知訴訟  
12 費用負擔之比例如主文第3項、第4項所示。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日  
14 民事第二庭 法 官 陳景筠

15 附表：

16

當事人姓名	原應有部分	訴訟費用負擔比例
賴葉六妹	3855分之2665	2313分之1599
賴萬乾	11565分之1190	2313分之238
賴書能	11565分之1190	2313分之238
賴柔憑	11565分之1190	2313分之238

17 以上正本係照原本作成。

18 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  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日  
21 書記官 周曉羚