

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

114年度苗簡字第304號

原告 彭國平
被告 盧昌怡（遷出國外）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國115年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造所共有坐落苗栗縣○○市○○段○○○地號土地，分割如附表二所示，並由原告補償被告如附表二「分得人應補償其他共有人之金額欄」所示金額。
- 二、兩造所共有坐落苗栗縣○○市○○段○○○地號土地，分割如附表二所示，並由原告補償被告如附表二「分得人應補償其他共有人之金額欄」所示金額。
- 三、兩造所共有坐落苗栗縣○○市○○段○○○地號土地，分割如附表二所示，並由原告補償被告如附表二「分得人應補償其他共有人之金額欄」所示金額。
- 四、訴訟費用由兩造各負擔其中二分之一。

事實與理由

壹、程序事項：

- 一、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。第一項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人；又確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。對於為他人而為原告或被告者之確定判決，對於該他人亦有效力，民事訴訟法第254條第1項、第4項、第401條第1項、第2項分別定有明文。再分割共有物訴訟繫屬中，共有人將其應有部分移轉登記予第三人（含其他共有人），該受移轉登記之第三人倘未經合法承當訴訟，本於當事人恆定

原則，移轉人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施訴訟行為而受分配，法院亦應按原共有關係為共有物之分割（最高法院民國110年度台上字第2060號判決意旨可供參考）。查本件原告於114年2月24日起訴後，固業於115年1月14日將其就坐落苗栗縣○○市○○段000○000○000地號土地（下分別稱372土地、456土地、465土地）之應有部分，全數移轉登記與訴外人東禾環業股份有限公司（下稱東禾環業公司），有372土地、456土地、465地之土地建物查詢資料（本院卷第180、187、193頁）各1份在卷可稽，但基於民事訴訟法第254條所定當事人恆定原則，原告仍為適格當事人，訴訟效力亦將及於東禾環業公司，且本院已依民事訴訟法第254條第4項規定將訴訟繫屬事實通知東禾環業公司，此有本院115年5月22日苗院潔民睦114苗簡304字第13451號函（稿）1份（本院卷第221頁）附卷可查。

二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段規定甚明。本件就115年5月27日言詞辯論期日，被告前已經本院合法通知，有本院114年11月14日苗院潔民睦114苗簡304字第1141114304號公示送達公告（稿）1份（本院卷第165頁）附卷可稽。被告未遵期到場，且依卷內事證，本件無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：372土地、456土地、465土地於114年2月24日起訴時登記為伊（已於115年1月14日將應有部分全數轉讓與東禾環業公司）、被告所共有，權利範圍如附表一所示。372土地、456土地、465土地無依使用目的或法令限制不能分割之情形，兩造間亦無不能分割之約定，為使法律關係單純化，避免長期維持共有影響權益，並提昇土地利用價值。爰依民法第823條第1項規定，請求裁判分割372土地、456土地、465土地。又372土地、456土地、465土地面積狹小，倘

01 以原物分配各共有人，將導致土地細分、零碎，有礙整體經
02 濟效用，伊願受全部原物之分配，並以金錢補償被告等語。
03 並聲明：如主文第1項至第3項所示。

04 二、被告經合法通知而未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書
05 狀為聲明或陳述。

06 三、得心證之理由：

07 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
08 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
09 在此限；又分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消
10 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
11 求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配
12 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困
13 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之
14 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
15 人；再以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
16 其應有部分受分配者，得以金錢補償之；復以原物為分配
17 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
18 仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第2項、第3項、
19 第4項分別規定明確。

20 (二)依卷附372土地、456土地、465土地之土地建物查詢資料

21 (本院卷第180、187、193頁)、異動索引查詢資料(本院
22 卷第200、201、195、196、210、211頁)、苗栗縣苗栗市公
23 所114年5月15日苗市工字第1140009620號函(本院卷第89
24 頁)、苗栗縣政府114年5月16日府商建字第1140105642號函
25 (本院卷第91至98頁)、苗栗縣苗栗地政事務所(下稱苗栗
26 地政所)114年5月19日苗地二字第1140003104號函(本院卷
27 第99頁)、航照圖(本院卷第141頁)、本院114年7月17日
28 勘驗筆錄(本院卷第129、137至139頁)、履勘照片6張(本
29 院卷第131至135頁)所示，372土地、456土地、465土地均
30 為山坡地保育區之交通用地，外型均呈現細長狀，面積依序
31 為14.52、12.87、4.49平方公尺，其上不存在已登記建物，

01 但已被套繪為現有巷道，且現狀是作為台13線之路肩用地與
02 公有設施之天橋、路燈、水溝設置用地，未見有其他私人所
03 有地上物存在。又本件原告主張共有人間不存在不分割協議
04 （本院卷第15頁），被告未到庭或具狀表示爭執。堪信372
05 土地、456土地、465土地不存在因物之使用目的或共有人間
06 不分割協議而不得分割情事，原告訴請裁判分割372土地、4
07 56土地、465土地，自屬有據。

08 (三)分割之方法：

09 1.372土地、456土地、465土地因面積、外型、使用現狀，倘
10 選擇以原物分配各共有人，除導致土地細分、零碎外，各共
11 有人現實上亦無從利用，影響土地經濟利益，此應構成民法
12 第824條第2項所定原物分配顯有困難情事。又原告已主張其
13 願受全部原物之分配，並以金錢補償被告，且經函詢苗栗地
14 政所，確認372土地、456土地、465土地不存在最小面積、
15 分割筆數、限制登記等分割限制，此有苗栗地政所114年5月
16 19日苗地二字第1140003104號函1份（本院卷第99頁）附卷
17 可憑，足信原告所主張分割方案並無違背法令而不能登記情
18 事。再考量被告未具狀提出其他分割方案，是本院認可將37
19 2土地、456土地、465土地全數分配與原告。

20 2.372土地、456土地、465土地全數分配與原告後，自會產生
21 原告應補償未受原物分配之被告問題，經本院囑託敦和不動
22 產估價師事務所鑑定，該鑑定機關依不動產估價技術規則等
23 規定，參酌土地之一般因素、市場概況、區域因素、個別因
24 素，並配合現場實地蒐集及訪查所得資訊，採用比較法進行
25 估價，認372土地、456土地、465土地之土地單價為每坪1萬
26 5,074元，此有敦和不動產估價師事務所土地估價報告書1份
27 （外放；下稱估價報告書）附卷可查，且原告對上開估價內
28 容表示無意見（本院卷第226頁），被告則未到庭或具狀表
29 示爭執，可徵上開估價報告書所載土地單價屬允當，得作為
30 金錢補償之計算依據。以此為基礎計算結果（計算式詳見附
31 表二），得出372土地、456土地、465土地分割後，應由原

告依附表二「分得人應補償其他共有人之金額欄」所示金額補償被告。

3.本院審酌372土地、456土地、465土地之客觀條件、利用現狀、各共有人之意願及利益、共有人間公平原則等一切情狀，認將372土地、456土地、465土地以主文第1項至第3項所示方式為分割，為屬適當。

(四)綜上所述，原告依民法第823條第1項前段規定，請求裁判分割372土地、456土地、465土地，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項至第3項所示。

四、本件事證已臻明確，原告其餘主張及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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；又共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用，民事訴訟法第80條之1、第85條第2項各規定明白。查分割共有物之訴乃固有必要共同訴訟，兩造間本可互換地位，原告起訴固於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質使然，如由被告負擔全部訴訟費用，乃顯失公平，是本院認本件之訴訟費用應由兩造按原應有部分比例分擔，爰判決如主文第4項所示。

中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

苗栗簡易庭 法 官 陳中順

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（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 115 年 5 月 29 日

書記官 蔡芬芬

附表一：

所有權人\權利範圍	就坐落苗栗縣○○市○○段0	就坐落苗栗縣○○市○○段0	就坐落苗栗縣○○市○○段0

(續上頁)

01

	00地號土地之 權利範圍	00地號土地之 權利範圍	00地號土地之 權利範圍
原告（已於民國 115年1月14日全 數移轉登記與東 禾環業股份有限 公司）	二分之一	二分之一	二分之一
被告	二分之一	二分之一	二分之一

02

附表二：

03

地號	面 積 (平 方 公 尺)	分得人	權利範圍	分得人應補 償其他共有 人 之 金 額 (新 臺 幣)	計算式 (以估價報告書所載左揭土地之單價為 每坪1萬5,074元乘以土地面積，再乘以被告之 權利範圍為計算)
苗栗縣○○ 市○○ 段000地號	14.52	原告	一分之一	33,105	$15,074 \times 0.3025 \times 14.52 \times 1/2 \div 33,104.7$ ，小數 點以下四捨五入
苗栗縣○○ 市○○ 段000地號	12.87	原告	一分之一	29,343	$15,074 \times 0.3025 \times 12.87 \times 1/2 \div 29,342.8$ ，小數 點以下四捨五入
苗栗縣○○ 市○○ 段000地號	4.49	原告	一分之一	10,237	$15,074 \times 0.3025 \times 4.49 \times 1/2 \div 10,236.9$ ，小數點 以下四捨五入