臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第367號

原　　告　林大為

000000000000000000

訴訟代理人　林清龍

000000000000000000

被　　告　張秋　（兼洪照容、洪清杉之承當訴訟人）

000000000000000000

張秋仁（兼洪清杉之承當訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

張秋田

鄧榮山

000000000000000000

鄧育昌

鄧榮脩

000000000000000000

顏有詩

顏政偉

000000000000000000

顏鴻文

廖秀雲

鄧龍憶

李秀寬

000000000000000000

林玫瑤

林承鳳

000000000000000000

兼　上三人

訴訟代理人　林建廷

被　　告　林培欽

000000000000000000
張俞萱
薛淑滿
000000000000000000
周彥儀
000000000000000000
洪永波
林如鐘
林清華
賴清郎
張仲凱
張雅晴
兼　上一人
訴訟代理人　許曉婷
被　　告　張雅喬
受　告知人　陳憲義
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年11月28日言詞辯論終結，判決如下：
主　文
一、兩造共有坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地，分割方法為如附圖一及附表三所示，並依附件所示之金額互為補償。
二、訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。
事實及理由
壹、程序事項
一、被告張秋仁、張秋田、鄧榮山、鄧容脩、顏政偉、顏鴻文、廖秀雲、林培欽、張俞萱、薛淑滿、洪永波、張雅喬未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第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。
二、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。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院裁定許第三人承當訴訟（民事訴訟法第254條第1項、第2項）。本件南投縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）如附表一「原共有人」欄所示之原共有人，於訴訟繫屬中將應有部分移轉登記予附表一「承當訴訟人」欄所示之被告，此有系爭土地異動索引可參（本院卷第385頁至第388頁）；而前開被告於附表一「聲請承當訴訟期日」欄之日聲請承當訴訟，並經原告、原共有人同意，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張略以：兩造為系爭土地之共有人，應有部分如附表二「應有部分比例」欄所示。系爭土地為鄉村區乙種建築用地，無使用目的不能分割之情形；又兩造未訂有不分割之約定，復不能協議決定分割方法，爰依民法第823條及第824條規定請求分割系爭土地，分割方法如附圖一及附表三所示（下稱甲案），以符合共有人之意願及如附圖二之現況，將使分割後各筆土地均得對外通行，應屬適宜之分割方法。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告部分：

㈠被告張秋　、鄧育昌、顏有詩、鄧龍憶、李秀寬、林建廷、林玫瑤、林承鳳、周彥儀、林如鐘、林清華、賴清郎、張雅晴、許曉婷、張雅喬陳稱：同意甲案。

㈡被告張仲凱、張秋田未於最後言詞辯論期日到場，惟據其於前言詞辯論所為聲明及陳述如下：同意依甲案為分割。

㈢張秋田、顏政偉、顏鴻文未於最後言詞辯論期日到場，惟據其於前言詞辯論所為聲明及陳述如下：待履勘及土地複丈成圖後，再表示意見。

㈣被告張秋仁、鄧榮山、鄧榮脩、廖秀雲、林培欽、張俞萱、薛淑滿、周彥儀、洪永波：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告訴請裁判分割共有物，為有理由：

1.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，為適當分配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項前段分別定有明文。

2.原告主張兩造為系爭土地之共有人，應有部分如附表二「應有部分比例」欄所示；又系爭土地無不能分割之情形，共有人間未約定不分割期限，亦不能協議決定分割方法等情，業據其提出土地登記第三類謄本、地籍圖謄本為證（見本院卷第37頁至55頁），且為到場之被告所不爭執，堪信原告上開主張為真實。則原告依前開規定，請求裁判分割系爭土地為適當分配，應屬有據。

㈡系爭土地之分割方法，應以甲案較為適當：

1.按分割之方法，得以原物分配於各共有人；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，民法第824條第2項第1款前段、第4項分別定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。

2.經查：

⑴系爭土地為鄉村區之乙種建築用地，面積3,366平方公尺，且其上建物占有現況如附圖二，土地上有4至5公尺既有道路可對外通行等情，業經本院會同原告及部分被告、南投縣草屯地政事務所測量人員至現場履勘屬實，且製有勘驗測量筆錄、勘驗照片、附圖二在卷可參（見本院卷第205頁至第228頁）。

⑵法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、應有部分比例與實際使用部分是否相當、共有物之客觀情狀、價格與經濟價值等因素。茲審酌如下：原告主張依甲案為分割，且經多數被告到庭表示同意依甲案為分割；而其餘共有人亦未對甲案表示意見或反對，足見甲案係符合共有人之意願；另如系爭土地上如附圖二所示上有部分被告居住之建物坐落，如依使用現況將該建物坐落之土地原物分割於建物使用人，不僅可尊重既存使用關係，復能維持建物之完整性，可能避免將來分割後造成共有人分得之土地與使用之建物為不同人所有之情形，應認符合被告之利益。再者，觀諸甲案分割後之各筆土地面積、形狀，及分割後之土地均尚屬方整，無過於細分之弊，均有臨路，符合土地經濟效用，則依甲案分割後，各筆土地形狀均完整可充分使用，且均有臨路。

3.基上，本院斟酌當事人之意見、共有物之性質、經濟價值及效用、兩造之公平性、分得之土地面積能完整利用、系爭土地之現況、全體共有人之利益等情形，認系爭土地如依甲案為分割，符合多數共有人之意願，分割後之土地均有適合對外聯絡之方式可供使用，同時兼顧各共有人之分割意願及系爭土地分割後之經濟效益，應屬妥適、公平之分割方案。

四、再按以原物為分配時，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。又法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部分之比例定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例分配原物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824 條第3 項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，以金錢補償之。復共有物之原物分割，依民法第825 條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其

補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。經查：

㈠系爭土地依甲案分割後，為共有人間分配公平起見，需正確鑑估個別土地之價格，及共有人之間應互相找補之數額，本院囑託齊紘不動產估價師事務所鑑定，鑑價報告認以本件各共有人應有部分之價值及分割後取得土地之價值比較後，就系爭土地之共有人相互間應找補之差額詳如鑑價報告所示，此有該所114 年10月8日（114）年紘估訴字第10 號函暨所附鑑價報告在卷可參（見本院卷第429 頁）。又鑑價報告係該所估價師針對土地進行一般因素分析（含政策因素、經濟因素）、市場概況分析（含區域不動產市場供需情形、區域不動產市場價格水準分析）、區域因素（含區域描述、近鄰地區人口概況、近鄰地區土地及利用情形、近鄰地區之公共設施概況及生活機能、近鄰地區之交通運輸概況、近鄰地區之重大公共建設及未來發展趨勢）、個別因素分析（含分割前土地個別條件及利用情形、分割方案與分割後各坵塊土地個別條件、土地法定使用管制與其他管制事項、公共設施便利性及週遭環境適合性分析、最有效使用分析）、勘估標的土地增值稅務分析等為專業意見分析後，爰採用比準地土地開發分析法進行土地價值評估，最終以比準地即如附圖一所示標示K土地價格決定為每坪126,300 元；復參酌系爭土地坐落南投縣草屯鎮北投里，屬都市計畫範圍外之非都市土地，鄰近有北投國小、昆蟲雕塑公園，惟生活機能略顯薄弱，且主要道路有史館路、集仙巷、北投路、文教等情，堪認鑑價報告所估之單價，尚屬妥適，自足採為兩造補償之基準。

㈡基上，系爭土地之共有人間於分割後之互為補償金額之情形為如附件所示。

五、綜上所述，原告請求裁判分割，為有理由，系爭土地採甲案為分割方法，應屬公允適當，爰就系爭土地之分割方法諭知

如主文第1項所示。

六、另按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有權利人經共有人告知訴訟而未參加之情形，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分。民法第824 條之1 第1 項及第2 項第3 款定有明文。又於民法第824條第3 項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第2 項但書之抵押權。民法第824條之1第4項、第5項亦有明文。準此，法院為裁判分割時，就各筆土地，分別為原物分割，並命金錢補償時，應就各筆土地之金錢補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物分割登記時，一併登記。經查：

1.系爭土地共有人林培欽於民國97年7月29日間將系爭土地應有部分1/36設定最高限額抵押權新臺幣100萬元予陳憲義（見本院卷第128頁），而本件業經原告聲請本院對抵押權人陳憲義告知訴訟（見本院卷第169頁至第171頁），惟經告知後，迄未表明參加訴訟，揆諸上開說明，上開抵押權人陳憲義就系爭土地應有部分之上開抵押權依法得轉載於抵押人即被告林培欽分配取得如附圖一及附表三所示標示A應有部分4560/100000及標示E土地。

2.再者，被告林培欽所有之系爭土地應有部分1/36曾遭債權人臺灣土地銀行股份有限公司聲請強制執行並經本院囑託草屯地政事務所為查封登記（見本院卷第45頁）。而被告林培欽於本件尚受有金錢補償之情形，則該查封之效力，自得繼續存在於其金錢補償之代替利益，仍為查封效力所及，本無庸對該金錢補償債權再為扣押程序。因此，地政機關辦理分割登記時，應表明查封效力及於被告林培欽之金錢補償債權。故依強制執行法第115條第1項規定，禁止如附件所示應付補償人即被告張秋田等10人逕向被告林培欽清償，則被告張秋

田等10人對被告林培欽所負之金錢補償義務，應依強制執行法第115條之2第1項辦理提存，或向本院支付後，再由本院民事執行處依強制執行法第133條辦理提存。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　26　　日

民事第一庭　法　官　鄭順福

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　　114　　年　　12　　月　　26　　日

書記官

附表一：承當訴訟情形

編號	原共有人	聲請承當訴訟期日	承當訴訟人	經兩造同意	
				原告	原共有人
1	洪清杉	114年7月4日	張秋仁、張秋	本院卷第308頁	本院卷第421頁
2	洪照容	114年7月4日	張秋	本院卷第308頁	本院卷第419頁

附表二：

編號	當事人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	鄧榮山	1895/60000	1895/60000
2	鄧榮脩	1895/60000	1895/60000
3	賴清郎	505/6000	505/6000
4	張秋田	4/126	4/126

5	張秋	2897/23562	2897/23562
6	張秋仁	1217/23562	1217/23562
7	林如鐘	1/24	1/24
8	林清華	1/24	1/24
9	薛淑滿	5/252	5/252
10	周彥儀	5/105	5/105
11	林大為	1/24	1/24
12	張俞萱	482/12000	482/12000
13	林培欽	1/36	1/36
14	李秀寬	1/144	1/144
15	林建廷	1/144	1/144
16	林玫瑤	1/144	1/144
17	林承鳳	1/144	1/144
18	廖秀雲	248/6000	248/6000
19	鄧龍憶	248/6000	248/6000
20	顏有詩	1/108	1/108
21	顏政偉	1/108	1/108
22	顏鴻文	1/108	1/108
23	許曉婷	15/252	15/252
24	洪永波	1895/60000	1895/60000
25	鄧育昌	1895/60000	1895/60000
26	張仲凱	1/24	1/24
27	張雅晴	1/24	1/24
28	張雅喬	1/24	1/24

附表三：甲案（附圖一，面積單位：平方公尺）

分配編號	面積	共有人	應有部分比例
A	421	鄧榮山	5185/100000

		鄧育昌	5185/100000
		鄧榮脩	5185/100000
		林如鐘	6840/100000
		林清華	6840/100000
		林大為	6840/100000
		林培欽	4560/100000
		廖秀雲	6786/100000
		鄧龍憶	6786/100000
		賴清郎	13818/100000
		薛淑滿	3258/100000
		周彥儀	7818/100000
		洪永波	5185/100000
		張俞萱	6594/100000
		李秀寬	1140/100000
		林建廷	1140/100000
		林玫瑤	1140/100000
		林承鳳	1140/100000
		顏有詩	1520/100000
		顏政偉	1520/100000
		顏鴻文	1520/100000
B	1316	張秋田	8122/100000
		張秋	31456/100000
		張秋仁	13214/100000
		許曉婷	15228/100000
		張仲凱	10660/100000
		張雅晴	10660/100000
		張雅喬	10660/100000

C	217	廖秀雲	1/2
		鄧龍憶	1/2
D	249	鄧榮山	1/3
		鄧育昌	1/3
		鄧榮脩	1/3
E	73	林培欽	1/1
F	109	林清華	1/1
G	109	林如鐘	1/1
H	109	林大為	1/1
I	52	薛淑滿	1/1
J	125	周彥儀	1/1
K	221	賴清郎	1/1
L	83	洪永波	1/1
M	73	李秀寬	1/4
		林建廷	1/4
		林玫瑤	1/4
		林承鳳	1/4
N	105	張俞萱	1/1
O	104	顏有詩	1/3
		顏政偉	1/3
		顏鴻文	1/3
合計	3366		