

臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第485號

原告 李政璋
訴訟代理人 林根億律師
複代理人 劉亭好律師
被告 林紹聰
林恒民

定昇營造有限公司

法定代理人 吳梅
林勝士
林忠禮
林忠進
林彩鳳
林美祝
林勝立
林桂民
被告 林順明
林順智
林正勳
林登印
林炳杉
林義修

張瓊芝

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地應予變價分

01 割，所得價金由兩造按如附表「應有部分比例」欄所示之比
02 例分配。

03 二、訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例
04 負擔。

05 事實及理由

06 一、除被告林炳杉外，其餘被告經合法通知未於言詞辯論期日到
07 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲
08 請，由其一造辯論而為判決。

09 二、原告主張略以：

10 (一)兩造共有坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地（面積2,30
11 9.02平方公尺，下稱系爭土地），各共有人之應有部分比例
12 如附表「應有部分比例」欄所示。共有人之一即被告定昇營
13 造有限公司之設立登記業經廢止，其法定代理人原為林恒源
14 於民國82年7月24日死亡，依公司法相關規定，由各股東及
15 其繼承人為公司法定代理人。又股東林坤房於101年6月19日
16 死亡，尚生存之股東有(吳梅同為林恒源繼承人)、林忠禮
17 (同為林坤房繼承人)、林忠進(同為林坤房繼承人)。而林恒
18 源繼承人尚有：林勝士、林勝立、林桂民；林坤房繼承人尚
19 有：林彩鳳、林美祝。故目前定昇營造有限公司法定代理人
20 有上述8人(註：林坤房配偶林吳隼已於107年3月3日死亡，
21 扣除後為8人)。

22 (二)系爭土地依物之使用目的無不能分割之情事，共有人就系爭
23 土地亦未訂有不分割之約定，系爭土地為乙種建築用地，因
24 共有人眾多，採原物分割恐將土地細成長條狀方可臨路對
25 外交通，無法單獨建築使用，故以原物分割系爭土地難認最
26 合於公平或最大化共有人利益及經濟效用。若以變價分割方
27 式除可透過市場公開競標結果提高系爭土地價格，各共有人
28 亦可藉由參與競標達到與原物分割方式取得土地所有權之相
29 同結果，可使系爭土地經濟價值大幅提高，並就土地利用做
30 整體之規劃，避免原物分割致土地細碎。爰依民法第823條
31 第1項、第824條第2項規定提起本件訴訟，請求將系爭土地

01 予以變價分割。

02 (三)並聲明：如主文第1項所示。

03 三、被告部分：

04 (一)被告林炳杉陳稱：同意原告的主張，系爭土地是祖先留下來的，目前其沒有在上面使用等語。

05
06 (二)除被告林炳杉外，其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未
07 提出書狀為任何聲明或陳述。

08 四、本院之判斷：

09 (一)系爭土地為兩造共有，應有部分如附表「應有部分比例」欄
10 所示，土地使用分區為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地
11 等節，有系爭土地登記第一類謄本在卷可佐（見本院卷第10
12 1頁至第109頁），首堪認定為真。

13 (二)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
14 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
15 此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
16 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
17 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
18 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
19 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
20 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法
21 第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款、第2款前段分
22 別定有明文。又分割共有物，究以原物分割或變價分配其價
23 金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍
24 應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有
25 人利益等，公平裁量。如分配原物有困難時，則應予變賣，
26 以價金分配於各共有人適當。經查：

27 1.系爭土地其上使用現況主要為：作為咖啡館之用之鐵皮建物
28 (所有人為訴外人林文山)1間、門牌號碼為光復路172之26號
29 之三層樓RC建物1間(由訴外人林宋頂出資興建，嗣經分割繼
30 承後由訴外人林栢道取得)、門牌號碼為光復路172之27號之
31 三層樓RC建物1間(由訴外人林宗都出資興建後，嗣贈與其子

01 即訴外人林金興，由林金興取得)等，此有原告出具之地上
02 物現況調查附表、現況照片等在卷可參(見本院卷第113、11
03 5至119頁)，足見系爭土地現況未有本件之共有人進行利
04 用，其等與系爭土地間欠缺利用上之依存關係。

05 2.系爭土地各共有人應有部分比例如附表所示，然因各共有人
06 目前均未實際使用系爭土地，亦未對於系爭土地如何分配及
07 規劃提出任何說明，顯見未有原物分割之意願。在無法審酌
08 各共有人取得系爭土地分配位置之意願下，甚難就由何共有人
09 取得系爭土地之何位置進行判斷及分配，故本件原物分割
10 顯有困難。況且，系爭土地尚有如上述建物之實際使用人，
11 倘本件採變價分割，日後若確定即能利用公開拍賣程序，通
12 知實際利用之人進行拍賣程序，除可能促進地上物及所坐落
13 土地之所有權人合一，簡化法律關係，避免爾後可能衍生拆
14 屋還地之糾紛外，亦可提高前述實際使用系爭土地之人對於
15 系爭土地之應拍意願，對共有人並無不利。故本件採行變價
16 分割應為合理、妥適之方案，自係可採。

17 (三)綜上所述，原告請求就系爭土地為變價分割，所得價金分別
18 按附表「應有部分比例」欄為分配，應屬公允、適當之分割
19 方法，爰判決如主文第1項所示。

20 五、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
21 權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
22 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
23 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參
24 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
25 加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。被告定昇營造
26 有限公司於80年10月7日將系爭土地應有部分1/12設定抵押
27 權予林坤房，有土地登記第一類謄本可憑(見本院卷第109
28 頁)，而林坤房於101年6月19日死亡，配偶林吳準亦於107
29 年3月3日死亡(分見本院卷第135、137頁)，其繼承人為林忠
30 禮、林忠進、林彩鳳、林美祝(下稱林忠禮等4人)，經本院
31 為訴訟告知(見本院卷第177至183頁)，惟並未參與訴訟。是

01 依前揭法律規定，抵押權人即林坤房之繼承人(林忠禮等4
02 人)就系爭土地變價後抵押義務人受分配之價金，得依民法
03 第824條之1第3項之規定，準用同法第881條第1、2項或第89
04 9條第1項規定，行使權利。

05 六、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
06 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
07 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。分
08 割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能
09 增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之
10 分割方法，不因何造起訴而有不同，兩造之行為均可認係按
11 當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故諭知由兩造按
12 分割前原應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰判決如
13 主文第2項所示，由兩造依附表「訴訟費用負擔比例」欄所
14 示之比例分擔之。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
16 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一
17 論列。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

20 民事第一庭 法官 葛耀陽

21 以上正本係照原本作成。

22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

25 書記官

26 附表：

27

| 土地：南投縣○○鄉○○段000地號土地 | | | |
|---------------------|-----|--------|----------|
| 面積：2,309.02平方公尺 | | | |
| 編號 | 共有人 | 應有部分比例 | 訴訟費用負擔比例 |
| 1 | 林紹聰 | 4分之1 | 4分之1 |
| 2 | 林恒民 | 12分之1 | 12分之1 |

(續上頁)

01

| | | | |
|----|----------|-------------|-------------|
| 3 | 定昇營造有限公司 | 12分之1 | 12分之1 |
| 4 | 林順民 | 10000分之544 | 10000分之544 |
| 5 | 林順智 | 10000分之544 | 10000分之544 |
| 6 | 林正勳 | 12分之1 | 12分之1 |
| 7 | 林登印 | 10000分之1412 | 10000分之1412 |
| 8 | 林炳杉 | 10分之1 | 10分之1 |
| 9 | 林義修 | 20分之1 | 20分之1 |
| 10 | 張瓊芝 | 20分之1 | 20分之1 |
| 11 | 李政璋 | 20分之1 | 20分之1 |