臺灣南投地方法院民事判決

114年度訴字第43號

原　　告　簡嘉佑
訴訟代理人　劉思顯律師
　　張捷安律師
被　　告　何青夏（原名：何桂羽）
000000000000000000
　　嚴玟瑛
　　汪淑敏
000000000000000000
　　呂秀玉
000000000000000000
　　郭文麗
　　王金鋅
　　陳松琦
上七人共同
訴訟代理人　何孟炤
兼受告知人　曾建智
被　　告　廖樹發
　　古豐國
　　洪貴青
　　陳萬字
　　陳美芳
　　莊建發
受　告知人　彰化商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　胡光華
訴訟代理人　洪翊瑄
受　告知人　古雅鳳

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落南投縣○○鎮○○○段000地號土地，其分割方法如下：如附圖一及附表二之一所示編號1至11、M之土地，依附表二之一所示「分得土地」欄之方法分配土地，並依附件一所示之金額互為補償。

訴訟費用由兩造按附表一「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、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；但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。第三人固可依法承當訴訟，惟如第三人未承當訴訟，則依前揭民事訴訟法第254條第1項之規定，移轉訴訟標的法律關係之當事人自仍居於當事人地位，續行繫屬之訴訟，不因訴訟標的之移轉，致失其為訴訟之權能，第三人除經訴訟之他造同意代移轉訴訟標的法律關係之當事人承當訴訟外，法院不得逕以第三人取代移轉訴訟標的法律關係之當事人之地位認其為當事人，此即為當事人恆定原則。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，民事訴訟法第401條第1項亦有明文。經查：原告係於民國113年10月24日起訴請求分割南投縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地），惟系爭土地原共有人即被告古豐國於114年5月13日將其就系爭土地之應有部分24分之1以贈與為原因移轉登記與訴外人古雅鳳，經本院依職權向古雅鳳告知訴訟，有本院114年8月28日投院揚民學114訴字第43號函及送達證書、系爭土地之土地建物查詢資料、異動索引在卷可憑（見本院卷二第211至213頁、第400、409頁），依上說明，此訴訟標的法律關係之移轉於本件訴訟並無影響，被告古豐國仍為本件訴訟之適法當事人，於訴訟繫屬後受讓系爭土地應有部分之受告知人古雅

鳳，依民事訴訟法第401條第1項規定，併為確定判決效力所及，即得依其繼受部分取得權利。

二、被告廖樹發、古豐國均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張略以：

㈠兩造為系爭土地之共有人，應有部分如附表一「應有部分比例」欄所示。系爭土地無因法令或使用目的不能分割之情形，兩造亦未訂有不分割之約定，復無法協議分割，爰請求裁判分割，分割方案如附圖一及附表二之一所示編號1至11、M之土地，依附表二之一所示「分得土地」欄之方式分配土地（下稱甲案），並依附件一所示金額互為找補。

㈡甲案符合多數共有人意願及系爭土地使用現況，分割後之各筆土地形狀方整，無過度細分，均得利用私設巷道對外通行，不致形成袋地，得發揮最大之經濟效用，亦與部分共有人先前所訂之分管協議相符，應屬適宜之分割方法。爰依民法第823條、第824條第2項第1款、第3項規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告方面：

㈠被告何青夏、嚴玟瑛、汪淑敏、呂秀玉、郭文麗、王金鋅、陳松琦：同意甲案，並依附件一所示金額找補，或由被告何青夏取得被告陳萬字、莊建發所分得之土地。

㈡被告陳萬字：希望依其所提分割方案如附圖二及附表三之一所示編號1至11、L之土地，依附表三之一所示「分得土地」欄之方式分配土地（下稱乙案），並依附件二所示金額互為找補；61巷出入口應留設5公尺寬，迴車道僅需留設6公尺寬。

㈢被告洪貴青：按照乙案分割，不同意金錢補償，甲案會導致其裡面的土地沒有通行道路。

㈣被告陳美芳：按照乙案分割，不同意金錢補償，希望可以分

得南投縣○○鎮○○○段000○0地號土地（下稱440之8地號土地）之右側土地供其通行。

㈤被告莊建發：對甲案或乙案無意見，只希望其能自由通行。

㈥被告廖樹發未於言詞辯論期日到場，惟據其先前所提書狀陳述：共有人皆應公平劃分系爭土地，不應使部分共有人未能原物分配僅以金錢補償。

㈦被告古豐國未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠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，命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款分別定有明文。經查：原告主張系爭土地為兩造所共有，且應有部分比例如附表一「應有部分比例」欄所示，共有人間就系爭土地並無不得分割之約定，又無因物之使用目的有不能分割之情事，兩造間復無法達成分割協議等情，業據其提出系爭土地第一類登記謄本、異動索引、地籍圖謄本為證，並為到場之被告所不爭執，堪信為真實。又系爭土地之都市計畫土地使用分區為部分綠地、部分綠地（特別管制區），無綠地分割限制等情，亦有南投縣○○鎮○○000○00○00○○鎮○○○0000000000號函附卷可稽（見本院卷一第165至167頁），足見系爭土地並無因法令或物之使用目的不能分割之情形，則原告依前揭規定，自得請求裁判分割系爭土地。

㈡按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；

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2項第1款、第3項分別定有明文。又以原物為分配時，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4項亦定有明文。而分割共有物，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（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，或部分當事人因繼承關係須就分得之土地保持公同共有者，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。再者，法院裁判分割共有物，不受當事人聲明之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，兼顧分割後各部分之經濟效益與其應有部分之比值、均衡公平原則等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。經查：

1.系爭土地坐落南投縣草屯鎮，為都市計畫土地，使用分區為部分綠地、部分綠地（特別管制區），地略呈長條不規則狀，地勢略為起伏，北高向南漸低。系爭土地上建物及地上物之占有現況如附圖三。附近多為建地，並有住宅，系爭土地南側連接僑光街等情，業經本院會同原告、部分被告及南投縣草屯地政事務所測量人員至現場履勘屬實，且製有勘驗筆錄、勘驗照片、附圖三在卷可參（見本院卷一第375至396頁、第399頁）。

2.原告主張依甲案分割，經被告何青夏、嚴玟瑛、汪淑敏、呂秀玉、郭文麗、王金鋅、陳松琦表示同意；被告莊建發表示對於甲案或乙案沒有意見，只希望自由通行；被告陳萬字、洪貴青、陳美芳則表示按照乙案分割；復參甲案為原告、被告何青夏、嚴玟瑛、汪淑敏、呂秀玉、郭文麗、王金鋅、陳松琦所支持，其等就系爭土地之原應有部分比例約占36分之31(計算式：7/48＋5/16＋1/18＋1/18＋3/24＋1/18＋1/18

＋1/18=31/36)，經換算百分比約為86.11％；乙案則為被告陳萬字、洪貴青、陳美芳所支持，其等就系爭土地之原應有部分比例約占27分之2(計算式：1/36+1/36+1/54= 2/27)，經換算百分比約為7.41％，相較之下，甲案符合多數共有人之意願。

3.系爭土地上如附圖三編號A所示即雨遮、擋土牆坐落於附圖一編號J1所示為原告所使用；附圖三編號B所示即145號建物坐落於附圖一編號I1所示為被告古豐國所使用；附圖三編號C所示即146號建物坐落於附圖一編號H1所示為被告呂秀玉所使用；附圖三編號D所示即147號建物坐落於附圖一編號G1所示為被告汪淑敏所使用；附圖三編號E所示即148號建物坐落於附圖一編號F1所示為被告陳松琦所使用；附圖三編號F所示即149號建物坐落於附圖一編號E1所示為被告何桂羽所使用；附圖三編號G所示即150號建物坐落於附圖一編號D1所示為被告王金鋅所使用；附圖三編號H所示即151號建物坐落於附圖一編號C1所示為被告嚴玟瑛所使用；附圖三編號I所示即152號建物坐落於附圖一編號B1所示為被告郭文麗所使用；附圖三編號J所示即鐵皮棚架坐落於附圖一編號A1所示為被告何青夏所使用，由上可知，甲案係依使用現況將上開建物及地上物坐落之土地原物分割於各該建物及地上物之使用人，不僅可尊重既存使用關係，復能維持建物及地上物之完整性；反觀如依乙案分割，上開地上物或建物仍有多數坐落於附圖二編號L所示即兩造仍維持共有之土地部分，造成共有人分得之土地與使建物及地上物仍為不同人所有之情形，顯非允當。另觀諸甲案分割後之各筆土地面積、形狀方正完整，無過於細分之弊，共有人均能使用附圖一編號M部分作為對外通行通路，符合土地經濟效用。

4.被告陳萬字雖抗辯系爭土地上之巷道出入口應留設5公尺寬，迴車道僅需留設6公尺，毋庸維持現有寬度等等。惟系爭土地上之鐵皮棚架有部分共有人之車輛停放等情，有勘驗筆錄、勘驗照片附卷可參（見本院卷一第371至396頁），足

認依甲案所示維持系爭土地之巷道出入口之現狀，應無礙車輛進出通行，並無增加巷道出入口留設寬度之必要；復觀被告陳萬字所提乙案，就附圖二編號L所示維持全體共有人共有之部分，其規劃寬度反較系爭土地目前道路使用現況更寬，足見被告陳萬字亦認有保留較寬道路空間，自難據認道路寬度有縮減之必要。

5.被告洪貴青、陳美芳固抗辯不同意金錢補償，如依甲案分割，將導致其440之8地號土地無法通行等等。然440之8地號土地並非本件分割之共有物，該土地之使用情形自非本件分割方案所應審究，否則，倘系爭土地之任一共有人均得以其所有之相鄰土地使用需求，據以主張系爭土地之分割方法，勢將使系爭土地之分割完全受制於各該共有人所有之其他土地使用情形，反而難以兼顧系爭土地全體共有人之整體利益，顯非裁判分割共有物之制度本旨。況被告陳美芳並非440之8地號土地之所有人，有440之8地號土地建物查詢資料附卷可查（見本院卷二第69頁）。自不能以被告洪貴青、陳美芳之上開主張，即認甲案非屬適當。

6.被告廖樹發另抗辯不應使部分共有人未能原物分配僅以金錢補償等等。惟甲案較符合系爭土地使用現況，能維持建物及地上物之完整性，符合系爭土地整體經濟效益，被告廖樹發雖未受原物分配，仍得依其應有部分價值受領相當之金錢補償，是其以上開理由反對甲案，尚非可採。

7.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、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，以當事人之意見而言，符合多數共有人之意見，且分割後尚能保存多數地上物，各分割後之各筆土地形狀尚屬完整，復就分割後之各筆土地對外通行道路之設置，亦足達到通行之便利，堪認有適合對外聯絡之方式可供使用，不致形成袋地之虞，應能發揮土地最大利用價值及平衡各共有人間之利益，應屬妥適。

㈢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：

1.系爭土地依甲案分割後，為共有人間分配公平起見，需正確鑑估系爭土地之價格，及共有人之間應互相找補之數額，本院囑託卓越不動產估價師聯合事務所鑑定，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，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115年4月20日卓越字第1150420001號函暨所附鑑價報告在卷可參（見本院卷二第337頁）。

2.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）、不動產市場概況分析（含不動產市場供給概況、需求概況、價格水準分析）、區域因素分析（含區域描述及同一供需圈土地利用情形、建物利用情況、公共設施概況、交通運輸概況及區域環境內之重大公共建設）、個別因素分析（含土地個別條件、相關法令分析）等為專業意見分析後，認系爭土地以114年12月15日為基準日，採用比較法進行土地價值評估，該系爭土地分割前最終價格決定為每平方公尺新臺幣（下同）6,500元，總價為471萬1,720

元。

3.復參酌系爭土地屬部分綠地、部分綠地（特別管制區），鄰近公共設施有僑光國小，直線距離約380公尺，距系爭土地中心半徑2,000公尺範圍內有大觀郵局、草鞋墩人文觀光夜市、同德高中，公共設施配置條件普通；又主要聯外道路以20公尺寬之中正路為主，居民日常以自用汽機車為主要交通工具，該道路鋪設狀況佳。區域內整體環境屬於農業及住宅使用環境，建築物景觀以透天住宅為主，建物屋齡多在20至40年間，周遭生活環境、公共設施及生活設施配置狀況差，整體區域以觀光工廠發展特色產業等情，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。

4.參以，上開估價報告書乃係由本院委請不動產估價師鑑定而得之結論，該估價師有專業證照且與系爭土地共有人均無利害關係，其所為鑑定既係本於中立客觀立場及專業知識而為之，自有相當之憑信性。依此計算，共有人間依甲案分割後，系爭土地共有人間互為補償金額之情形為如附件一所示。

四、綜上所述，原告於本件分割共有物事件，請求分割系爭土地為有理由，應予准許，爰諭知系爭土地分割方法及共有人間補償方式如主文第1項所示。

五、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。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第1項及第2項第3款、第3項分別定有明文。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，就原物分割，並命金錢補償時，應就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.關於共有人設定抵押權之情形：

⑴被告呂秀玉於113年1月11日將系爭土地應有部分設定最高限額200萬元抵押權予曾建智；原告於113年5月13日設定最高限額1,080萬元之抵押權予彰化商業銀行股份有限公司（下稱彰化商銀），此有系爭土地登記第一類謄本及土地建物查詢資料在卷可佐（見本院卷一第179至181頁、卷二第400至401頁）。

⑵本件業經原告聲請對上開抵押權人告知訴訟，惟經告知後，迄未表明參加訴訟，揆諸上開說明，上開抵押權人就土地應有部分之上開抵押權依法自僅得轉載於各抵押人分配取得如附圖一及附表二之一所示之土地。亦即：受告知人曾建智之抵押權僅得轉載於被告呂秀玉分配取得如附圖一及附表二之一所示編號H1、H2、M之土地；彰化商銀之抵押權僅能轉載於原告分配取得如附圖一及附表二之一所示編號J1、M之土地。

2.再者，系爭土地之各共有人間應付或應受之補償金，業如前述，則如附件一所示應受補償之共有人，對於如附件一所示補償義務人就其取得之土地，在如附件一所示補償之金額內，依民法第824條之1第4項、第5項之規定，均依法有法定抵押權，其次序優先於第2項但書之抵押權，附此敘明。

六、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，民事訴訟法第80條之1定有明文。分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。本件原告之起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，故應由兩造依如附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例分擔較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

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　　115　　年　　7　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　蔡仲威

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　　7　　月　　29　　日

書記官　蘇鈺雯

附圖一：南投縣草屯地政事務所複丈日期民國114年10月16日土地複丈成果圖（甲案）。

附圖二：南投縣草屯地政事務所複丈日期民國114年9月25日土地複丈成果圖（乙案）。

附圖三：南投縣草屯地政事務所複丈日期民國114年3月18日土地複丈成果圖。

附件一：南投縣○○鎮○○○段000地號土地補償分割後共有人間找補明細表（甲案）。

附件二： 南投縣○○鎮○○○段000地號土地補償分割後共有人間找補明細表（乙案）。

附表一：

編號	土地坐落：南投縣○○鎮○○○段000地號土地		
	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	簡嘉佑	48分之7	48分之7
2	何青夏（原名：何桂羽）	16分之5	16分之5
3	嚴玟瑛	18分之1	18分之1
4	汪淑敏	18分之1	18分之1
5	呂秀玉	24分之3	24分之3

6	郭文麗	18分之1	18分之1
7	王金鋅	18分之1	18分之1
8	陳松琦	18分之1	18分之1
9	廖樹發	216分之1	216分之1
10	古豐國（於訴訟繫屬中移轉應有部分與古雅鳳）	24分之1	24分之1
11	洪貴青	36分之1	36分之1
12	陳萬字	36分之1	36分之1
13	莊建發	54分之1	54分之1
14	陳美芳	54分之1	54分之1

附表二之一：甲案

編號	共有人	分得土地（依附圖一所示編號及面積）		應有部分比例
		編號	面積（平方公尺）	
1	何青夏	A1	15.46	全部
		E1	22.87	全部
		A2	46.27	全部
		E2	13.32	全部
2	郭文麗	B1	22.50	全部
		B2	7.88	全部
3	嚴玟瑛	C1	23.18	全部
		C2	6.98	全部
4	王金鋅	D1	22.98	全部
		D2	6.10	全部

5	陳松琦	F1	22.46	全部
		F2	2.86	全部
6	汪淑敏	G1	22.61	全部
		G2	2.10	全部
7	呂秀玉	H1	22.26	全部
		H2	2.07	全部
8	古雅鳳 （原古豐國）	I1	18.93	全部
9	簡嘉佑	J1	41.19	全部
10	莊建發	K2	5.40	全部
11	陳萬字	L2	27.03	全部
M	詳如附表二之二	M	370.43	詳如附表二之二

附表二之二：甲案道路

編號	共有人	M道路應有部分比例
1	何青夏	10000分之2763
2	郭文麗	10000分之857
3	嚴玟瑛	10000分之851
4	王金鋅	10000分之820
5	陳松琦	10000分之714
6	汪淑敏	10000分之697
7	呂秀玉	10000分之686
8	古雅鳳（原古豐國）	10000分之534
9	簡嘉佑	10000分之1162
10	莊建發	10000分之153
11	陳萬字	10000分之763

附表三之一：乙案

編號	共有人	分得土地（依附圖二所示編號及面積）		應有部分比例
		編號	面積（平方公尺）	
1	簡嘉佑	A1	28.44	全部
		A2	15.44	全部
2	古雅鳳（原古豐國）	B	16.88	全部
3	呂秀玉	C1	16.47	全部
		C2	27.96	全部
4	汪淑敏	D	16.59	全部
5	陳松琦	E	16.35	全部
6	何青夏	F1	16.52	全部
		F2	41.52	全部
		F3	25.12	全部
7	王金鋅	G	16.46	全部
8	嚴玟瑛	H	16.48	全部
9	郭文麗	I	17.24	全部
10	莊建發	J	4.70	全部
11	陳萬字、廖樹發、洪貴青、陳美芳	K	24.79	全部（未具體指明公同共有或分別共有）
L	詳如附表三之二	L	423.92	詳如附表三之二

附表三之二：乙案道路

編號	共有人	L道路應有部分比例

1	簡嘉佑	100000分之14580
2	古雅鳳（原古豐國）	100000分之5609
3	呂秀玉	100000分之14762
4	汪淑敏	100000分之5512
5	陳松琦	100000分之5433
6	何青夏	100000分之27632
7	王金鋅	100000分之5469
8	嚴玟瑛	100000分之5476
9	郭文麗	100000分之5728
10	莊建發	100000分之1562
11	陳萬字、廖樹發、洪貴青、陳美芳	100000分之8237（未具體指明公同共有或分別共有）