臺灣南投地方法院民事判決

115年度訴字第153號

原　　告　洪浩軒
訴訟代理人　洪敦仁
被　　告　宋麗月
訴訟代理人　林孟達
被　　告　洪大明
受　告知人　洪嘉遠

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表1所示之土地，其分割方法為如附圖即南投縣草屯地政事務所複丈日期民國115年7月27日複丈成果圖及附表2所示「附圖編號」之土地各分歸如附表2所示「分得土地之共有人」取得土地。

訴訟費用由兩造按附表1「訴訟費用負擔比例」所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

㈠南投縣○○鎮○○段000○00地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，兩造就系爭土地之應有部分比例如附表1「應有部分比例」所示。系爭土地無因物之使用目的而有不能分割之情形，兩造就系爭土地亦未訂有不分割之期限，惟無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項、第824條等規定提起本件訴訟，請求分割系爭土地。考量地形、既存建物與出入口等現況條件，提出之分割方法如南投縣草屯地政事務所（下稱草屯地政事務所）複丈日期民國115年7月27日土地複丈成果圖（下稱附圖）及附表2所示。

㈡並聲明：如主文第1項所示。

二、被告宋麗月、洪大明均略以：同意以附圖、附表2所示之分割方案分割，且不需為鑑定找補。

三、本院之判斷：

㈠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。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，命為下列之分配：以原物分配於各共有人。民法第823條第1項、第824條第2項第1款本文分別定有明文。又法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係、使用情形，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平（最高法院111年度台上字第2215號判決意旨參照）。

㈡經查：

1.系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附表1「應有部分比例」所示，系爭土地使用分區及使用地類別為鄉村區乙種建築用地，兩造就系爭土地無不得分割之約定，亦未訂有不分割之期限，又無因物之使用目的有不能分割之情事，且共有人無法達成分割協議等情，有系爭土地第一類登記謄本、南投縣草屯鎮公所114年9月9日函、南投草屯地政事務所114年9月9日函、南投縣政府114年9月9日函（本院卷第39、259、260頁）在卷可佐，且為兩造所未爭執，堪認屬實。是原告依前揭規定，請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

2.經本院會同兩造及草屯地政事務所人員至現場履勘結果，系爭土地位於草屯鎮新豐里里辦公室後方，北側及東側有被告洪大明所有無門牌號碼磚造加蓋鐵皮屋頂建物1棟，由訴外人洪金鶯居住使用；東側則有被告洪大明所有門牌號碼南投縣○○鎮○○路00○0號磚造2層樓房屋1棟，其餘部分為樹木花圃及空地，各建物坐落位置及面積如本院囑託草屯地政事務所就使用現況繪製之複丈日期115年3月6日複丈成果圖（下稱使用現況圖）所示，有勘驗測量筆錄暨現場履勘照片、內政部國土測繪中心圖資服務雲資料及前揭使用現況圖

在卷可參（本院卷第163、165、169至181、187頁）。

3.系爭土地雖經勘驗有上開建物存在，然衡諸原告提出之如附圖、附表2所示分割方案，各共有人分得部分之分隔線尚屬筆直平整，可保留系爭土地上現有居住使用中之建物，兩造分配土地面積與分割前按各共有人應有部分計算結果大致相當，並均同意以此方案分割，且無須鑑定找補（本院卷第264頁），堪認此方案為全體共有人之共識，且已參酌共有人之使用現況及地上物保留與否等因素為適當分配，則依附圖、附表2所示之方案分割，可提高共有人分割後土地之利用與價值，符合全體共有人利益，應屬允當公平。

4.從而，本院審酌共有人之意願、使用現況、應有部分比例及土地發揮最大經濟效用等一切情狀，堪認如附圖、附表2所示之分割方案，符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，應屬適當、公允之分割方法。

四、綜上所述，系爭土地應依附圖及附表2所示「附圖編號」之土地各分歸如附表2所示「分得土地之共有人」取得土地，應屬適當、公允之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

五、按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。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，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2項第3款定有明文。經查：原告就系爭土地之應有部分200000分之51178設定抵押權予洪嘉遠，經本院告知洪嘉遠本件訴訟後（本院卷第215頁），洪嘉遠未參加訴訟，依前揭規定，洪嘉遠之抵押權應僅轉載於原告分得之部分，併此敘明。

六、又因共有物分割、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，為共有人之兩造本可互換地位。本件原告起訴分割共有物雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認訴訟費用

由敗訴當事人負擔，顯失公平，應由兩造按如附表1「訴訟費用負擔比例」所示之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

七、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　　9　　月　　24　　日

民事第二庭　法　官　曾瓊瑤

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　　9　　月　　24　　日

書記官　許雅淩

附表1：

土地坐落：南投縣○○鎮○○段000○00地號（面積608.62平方公尺）			
編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	被告洪大明	100000分之48822	100000分之48822
2	原告洪浩軒	200000分之51178	200000分之51178
3	被告宋麗月	200000分之51178	200000分之51178

附表2：

附圖編號	面積（平方公尺）	分得土地之共有人
A	297.14	分歸被告洪大明單獨取得
B	155.74	分歸原告洪浩軒單獨取得
C	155.74	分歸被告宋麗月單獨取得