臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

109年度斗簡字第391號

原　　告　劉茂林
　　劉茂盛
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　盧錫銘律師
被　　告　彰化縣大城鄉公所
000000000000000000
法定代理人　曾金來
訴訟代理人　許墩釧
　　許祐嘉
　　胡睿妍
被　　告　蔡玉秀
000000000000000000
　　俞淑敏
000000000000000000
訴訟代理人　黃一峰
被　　告　劉一雄
000000000000000000
　　劉鳳姿
　　劉基生
　　劉基亮
000000000000000000
　　魏春富
訴訟代理人　魏福昭
000000000000000000
被　　告　魏秀綢
000000000000000000

秦魏秀釵
000000000000000000
魏秀蓮
魏秀利
000000000000000000
洪有芬
洪瑀
被告兼
受告知人　林裕仁
受告知人　中美嘉吉股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳厚烈
受告知人　台中商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　王貴鋒
受告知人　彰化縣二林鎮農會
000000000000000000
法定代理人　邱士平

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○地號土地，其分割方法為如附圖即彰化縣二林地政事務所民國一一○年五月二十一日二地二字第1100003052號函所附收件日期：民國一一○年三月八日、文號：二土測字第394號土地複丈成果圖所示方法分割即彰化縣○○鄉○○段○○○地號土地分歸被告彰化縣大城鄉公所單獨取得。被告彰化縣大城鄉公所應給付如附表三所示金額補償受補償人。

原告與被告彰化縣大城鄉公所、蔡玉秀、劉一雄、劉基生、劉基亮、魏春富、魏秀綢、秦魏秀釵、魏秀蓮、魏秀利、林裕仁共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○地號土地，其分割方法為如附圖

即彰化縣二林地政事務所民國一一〇年五月二十一日二地二字第1100003052號函所附收件日期：民國一一〇年三月八日、文號：二土測字第394號土地複丈成果圖所示方法分割：編號A部分，面積三八二點六五平方公尺土地，分歸被告劉基生、劉基亮以應有部分各五七五八分之三二二九、五七五八分之二五二九之比例繼續保持共有取得；編號B部分，面積二二〇點一八平方公尺土地，分歸被告劉一雄單獨取得；編號C部分，面積九九點〇五平方公尺土地，分歸原告劉茂盛單獨取得；編號D部分，面積九二點六八平方公尺土地，分歸被告劉基生、劉基亮以應有部分各五七五八分之三二二九、五七五八分之二五二九之比例繼續保持共有取得；編號E部分，面積一〇一點四二平方公尺土地，分歸原告劉茂林單獨取得；編號F部分，面積五八九點〇九平方公尺土地，分歸被告林裕仁單獨取得。原告、被告劉基生、劉基亮、林裕仁應分別給付如附表四所示金額補償受補償人。

訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、5款分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項亦有明文。前揭規定於簡易訴訟程序均適用之，此參同法第436條第2項規定自明。查原告訴請分割坐落彰化縣○○鄉○○段000○000地號土地（如附表一所示，下分別稱系爭971地號土地、系爭972地號土地，合稱系爭土地），原以共有人大城鄉共有之系爭土地為國有土地，故將財政部國有財產署列為被告，嗣得知系爭土地共有人大城鄉之管理者為彰化縣

大城鄉公所，乃於民國109年11月16日具狀追加彰化縣大城鄉公所為被告，並撤回財政部國有財產署之起訴。又因共有人洪金崙於原告起訴前已死亡，其繼承人未為繼承登記，原告乃於109年7月31日具狀追加其繼承人洪一新、洪瑀、洪乙農、洪三洲、洪慧雯、洪慧靜為被告及追加聲明上開繼承人應就洪金崙所遺系爭971地號土地應有部分2240分之70辦理繼承登記，嗣查得洪金崙之繼承人漏列洪有芬，且被告洪一新、洪乙農、洪三洲、洪慧雯、洪慧靜已拋棄繼承，洪金崙之繼承人並於訴訟進行中分割遺產，將原屬洪金崙之系爭971地號土地應有部分2240分之70分歸被告洪瑀、洪有芬各繼承應有部分4480分之70，並於109年9月28日辦理繼承登記，原告遂於110年12月2日具狀追加洪有芬為被告，並撤回對被告洪一新、洪乙農、洪三洲、洪慧雯、洪慧靜之訴訟，且撤回前開請求被告洪一新、洪瑀、洪乙農、洪三洲、洪慧雯、洪慧靜辦理繼承登記之聲明。核原告所為追加被告及追加聲明部分，或為請求之基礎事實同一，或為該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人，合於前開規定，應予准許。另原告具狀撤回被告財政部國有財產署、洪一新、洪乙農、洪三洲、洪慧雯、洪慧靜之訴訟及辦理繼承登記之聲明部分（財政部國有財產署、洪一新、洪乙農、洪三洲、洪慧雯、洪慧靜未曾到庭而為本案言詞辯論），亦屬合法，均應予准許。

二、復按國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故對於是類財產，向准由管領機關起訴或應訴（參照最高法院51年台上字第2680號判例意旨），惟此僅為訴訟上之便利，承認管領機關有當事人能力，實體法上之權利義務，仍應歸屬於國家。大城鄉為系爭土地之分別共有人之一，應有部分如附表二所示，管理者為彰化縣大城鄉公所，有土地登記第一類謄本可稽，揆諸上揭說明，彰化縣大城鄉公所有訴訟能力，原告列彰化縣大城鄉公所為被告，核無不合。

三、原告追加彰化縣大城鄉公所為被告時，彰化縣大城鄉公所之法定代理人為蔡鴻喜，嗣於本院審理中變更為曾金來，由其聲明承受訴訟，有彰化縣大城鄉公所111年1月27日大鄉財字第1110001229號函文在卷可稽，核無不合，應予准許。

四、被告蔡玉秀就系爭971、972地號土地之應有部分各為22400分之960，業於本件訴訟繫屬中，均以買賣為原因，於110年2月4日將其應有部分移轉予被告兼受告知人林裕仁，並辦妥移轉登記，有土地登記謄本、異動索引可稽，惟均未依民事訴訟法第254條第2項規定完成承當訴訟之法定程序，無從認定為承當訴訟人，基於當事人恆定之原則，對於本件當事人適格並不生影響，原訴訟繫屬之被告蔡玉秀仍就原有應有部分享有訴訟實施權，然關於本院判命分割共有物之效力，依民事訴訟法第401條第1項之規定，應及於本件訴訟繫屬後繼受系爭土地應有部分之人即被告兼受告知人林裕仁。

五、本件除被告俞淑敏、彰化縣大城鄉公所到庭外，其餘被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分如附表二所示，兩造無不分割之約定，而依其使用目的復無不能分割之情形，茲因無法協議分割，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割如彰化縣二林地政事務所110年5月21日二地二字第1100003052號函所附收件日期：110年3月8日、文號：二土測字第394號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示方法分割，並請求依宏大不動產估價師聯合事務所之鑑定報告價額予以補償。並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告部分：

㈠被告彰化縣大城鄉公所陳述略以：同意分割，同意原告分割方案。

㈡被告俞淑敏陳述略以：伊僅為系爭971地號土地之共有人，伊同意分割，並同意原告主張系爭971地號土地分割方案。

㈢被告林基生、劉基亮出具同意書表示系爭972地號分割後同意維持共有。

㈣被告魏春富未於最後言詞辯論期日到場，據其前曾到庭陳述略以：沒意見，伊在系爭土地上沒有房屋。

㈤被告蔡玉秀、劉一雄、劉鳳姿、魏秀綢、秦魏秀釵、魏秀蓮、魏秀利、林裕仁、洪瑀、洪有芬未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

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，民法第823條第1項定有明文。查原告主張系爭土地為兩造所共有，各應有部分如附表二所示，兩造間就系爭土地無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形，並於起訴前無法協議分割等情，業據提出系爭土地之土地登記第一類謄本（地號全部）、地籍圖謄本、現場照片等件為證，且為到庭之被告彰化縣大城鄉公所、俞淑敏、魏春富所不爭執，其餘被告均已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用同條第1項前段之規定，視同自認，堪信原告之主張為真實。是原告本於系爭土地之共有人地位訴請裁判分割，即屬有據。

㈡次按共有物之分割，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，命為下列之分配：一、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。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；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；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1項至第4項分別定有明文。又法院定共有物之分割方法，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因素公平決之；另分割共有物，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，有部分土地之使用目的不能分割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維持公同共有關係，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。經查：

1.系爭971地號土地西側及南側臨柏油路，另二側則與鄰地相鄰，而系爭972地號土地西側及北側臨柏油路，另二側則與鄰地相鄰，且系爭971地號土地現有大城鄉所有之同段162建號建物占用，系爭972地號土地大部分用地已有建物占用等情，業經本院於109年12月17日會同原告與被告及彰化縣二林地政事務所人員履勘現場查明屬實，製有勘驗筆錄、現場照片可佐，本件原告所主張如附圖所示方案分割，兩造所分得之土地均得利用系爭土地西側之柏油道路對外通行，並無成為袋地之虞，而被告彰化縣大城鄉公所、俞淑敏亦同意此分割方案，被告魏春富表示沒意見，其餘被告則未表示意見，另被告劉基生、劉基亮復出具同意書表示系爭972地號土地分割後同意維持共有，有上開同意書在卷可參，是本院斟酌各共有人之意願、各共有人分得各宗土地形狀及位置等情，認本件將系爭土地分割如原告所主張之分割方案應為適當公允，爰就系爭土地分割方法諭知如主文第1項前段、第2項前段所示。

2.又按以原物為分配時，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項亦有明文。又共有物之原物分割，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（最高法院85年台上字第2676號判例參照）。查依附圖所示方案分割結果，各共有人分得之土地面積及其實際價值，與其按應有部分就系爭土地之面積及總價值所應分配之價值，並不相符，自應依民法第824條第3項之規定，互為補償，始符公允。至於補償之價金，經本院囑託宏大不動產估價師聯合事務所鑑定，鑑定人於進行現場勘估後，將勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及該所估價師專業意見分析後，採用比較法及土地開發分析法之估價方法進行評估，合理估價分割後系爭971地號土地每坪之正常價額為新臺幣（下同）40,300元，系爭972地號土地編號A、B、C、D、E、F各筆土地每坪之正常價額分別為57,100元、56,000元、56,000元、56,000元、56,000元、54,300元，有宏大不動產估價師聯合事務所110年9月8日110宏大聯估字第4282號函及檢送估價報告書（估價報告書外放）在卷可稽，且原告及被告彰化縣大城鄉公所、俞淑敏均同意以該估價報告鑑價結果找補，堪認該估價報告書針對分割後各筆土地單價之鑑定結果可資採憑，對各共有人亦屬公平。準此，本院參酌上開不動產估價報告書，據以核算系爭土共有人於分割後實際受分配取得之土地價值，就其等分得價值超出應有部分價值之差額，對分得價值不足應有部分價值之共有人為補償，認為當以如附表三「系爭971地號土地各共有人應受補金額配賦表」、附表四「系爭972地號土地各共有人應受補金額配賦表」所示為兩造應相互補償金額之依據，爰判決如主文第1項後段、第2項後段所示。

四、再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。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加；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、第2項、第3項定有明文。經查，被告劉鳳姿就系爭971地號土地、被告劉基生、劉基亮就系爭972地號土地之應有部分之所有權，前已共同設定抵押權予受告知人中美嘉吉股份有限公司；被告洪瑀、洪有芬之繼承人洪金崙就系爭971地號土地應有部分之所有權，前已設定抵押權予受告知人彰化縣二林鎮農會；被告劉一雄就系爭972地號土地應有部分之所有權，前已設定抵押權予受告知人台中商業銀行股份有限公司，此有卷附系爭971地號土地及系爭972地號土地登記第一類謄本可參。本院業已依原告聲請對上開抵押權人為告知訴訟，而上開抵押權人並未參加本件訴訟，揆諸上揭規定，受告知人中美嘉吉股份有限公司對被告劉鳳姿、受告知人彰化縣二林鎮農會對被告洪瑀、洪有芬就系爭971地號土地所應受補償之價金有權利質權；另受告知人中美嘉吉股份有限公司之抵押權應移存於被告劉基生、劉基亮所分得系爭972地號土地如附圖編號A、D部分的土地；而受告知人台中商業銀行股份有限公司之抵押權應移存於被告劉一雄所分得系爭972地號土地如附圖所示編號B部分土地，並對被告劉一雄所應受補償之價金有權利質權，附此指明。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論述之必要，附此敘明。

六、末按因共有物分割之事件涉訟，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。又按定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人

主張之拘束，是則，分割共有物之訴，既係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，係合兩造之固有必要共同訴訟，原、被告之間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，且兩造所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題。從而，本件原告形式上固獲勝訴之判決，然若由被告負擔訴訟費用顯失公平，茲審酌兩造就系爭土地應有部分之比例、分配情形等，認訴訟費用負擔，以兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　26　　日

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭

法　官　楊鑫忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　26　　日

書記官　張清秀

附表一：

編號	土地坐落	面積（㎡）	地目	土地使用分區
1	彰化縣○○鄉○○段000地號	294.27	建	機關用地
2	彰化縣○○鄉○○段000地號	1485.07	建	住宅區

附表二：系爭土地共有人應有部分及訴訟費用負擔

編號	共有人	系爭971地號土地之應有部分比例	系爭972地號土地之應有部分比例	訴訟費用負擔比例	備註
1	大城鄉（管理者：彰化縣大城鄉公所）	49/224	49/224	0000000/00000000	
2	蔡玉秀	960/22400	960/22400	682512/00000000	註1
3	俞淑敏	98/2240	-------	98991/00000000	

4	劉一雄	448/2240	448/2240分	0000000/00000000	
5	劉鳳姿	448/2240	-------	452528/00000000	
6	劉茂林	289/22400	289/22400分	205464/00000000	
7	劉茂盛	289/22400	289/22400分	205464/00000000	
8	劉基生	289/22400	3229/22400	0000000/00000000	
9	劉基亮	289/22400	2529/22400	0000000/00000000	
10	魏春富	公同共有 6/224	公同共有 6/224	連帶負擔 426571/00000000	
11	魏秀綢				
12	秦魏秀釵				
13	魏秀蓮				
14	魏秀利				
15	林裕仁	4144/22400	5124/22400	0000000/00000000	註2
16	洪有芬	70/4480	------	35354/00000000	
17	洪瑀	70/4480	------	35354/00000000	

註1：被告蔡玉秀共有系爭971、972地號土地應有部分各22400分之960，於訴訟繫屬中移轉予被告林裕仁，惟被告林裕仁未承當訴訟，是蔡玉秀仍為本件之被告。

註2：被告林裕仁共有系爭土地971、972地號土地原應有部分分別為4144/22400、5124/22400，於訴訟繫屬中受讓被告蔡玉秀系爭971、972地號土地應有部分各960/22400，合計應有部分分別為5104/22400、6084/22400分，惟未承當訴訟，是蔡玉秀仍為本件之被告。

附表三：系爭971地號土地各共有人應受補金額配賦表

（單位：新臺幣／元）

應補償人 受補償人	大城鄉 （管理者：彰化縣大城鄉公所）	受償補償金 合計
劉基生	46,283元	46,283元
劉基亮	46,283元	46,283元
劉一雄	717,474元	717,474元
劉茂盛	46,283元	46,283元
劉茂林	46,283元	46,283元
林裕仁	817,408元	817,408元
俞淑敏	156,947元	156,947元
劉鳳姿	717,474元	717,474元
魏春富、魏秀	96,090元	96,090元

綢、秦魏秀釵、魏秀蓮、魏秀利（公同共有）		
洪有芬	56,053元	56,053元
洪瑀	56,053元	56,053元
應補償金　合計	2,802,631元	2,802,631元

附表四：系爭972地號土地各共有人應受補金額配賦表

（單位：新臺幣／元）

應補償人 受補償人	劉基生	劉基亮	劉茂盛	劉茂林	林裕仁	受償補償金合計
劉一雄	168,677元	132,152元	231,990元	238,861元	494,767元	1,266,447元
大城鄉（管理者：彰化縣大城鄉公所）	727,836元	570,233元	1,001,034元	1,030,680元	2,134,913元	5,464,696元
魏春富、魏秀綢、秦魏秀釵、魏秀蓮、魏秀利（公同共有）	89,123元	69,824元	122,576元	126,205元	261,418元	669,146元
應補償金　合計	985,636元	772,209元	1,355,600元	1,395,746元	2,891,098元	7,400,289元