臺灣屏東地方法院民事判決

111年度訴字第518號

原　　告　陳明正

000000000000000000

訴訟代理人　張錦昌律師

被　　告　陳艷

訴訟代理人　陳志明

被　　告　林榮豐

000000000000000000

林猷福

兼上列三人

訴訟代理人　林慶儒

上　一　人

訴訟代理人　林建志

被　　告　林建成即林連再之承受訴訟人

000000000000000000

林揚貴即林連再之承受訴訟人

000000000000000000

李尚宸

兼上列三人

訴訟代理人　林昭君即林連再之承受訴訟人

000000000000000000

被　　告　李連梱

000000000000000000

林連煌

000000000000000000

林宗賢即林清新之承受訴訟人

000000000000000000

林清新

林堂波

林松發

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號面積3,840平方公尺土地，依下列方法分割：㈠如附圖所示編號1部分面積134平方公尺，分歸被告林堂波、林宗賢、林清新按應有部分各3分之1維持共有；㈡如附圖所示編號2部分面積226平方公尺，分歸被告林堂波取得；㈢如附圖所示編號3部分面積176平方公尺，分歸被告林宗賢取得；㈣如附圖所示編號4部分面積235平方公尺，分歸被告林清新取得；㈤如附圖所示編號5部分面積217平方公尺，分歸被告林松發取得；㈥如附圖所示編號6部分面積943平方公尺，按被告林昭君、林建成、林揚貴應有部分各12分之1，被告李連梱、林連煌、李尚宸應有部分各12分之3，分歸其等維持共有；㈦如附圖所示編號7部分面積474平方公尺，分歸被告林猷福取得；㈧如附圖所示編號8部分面積479平方公尺，分歸被告林慶儒取得；㈨如附圖所示編號9部分面積513平方公尺，分歸被告林榮豐取得；㈩如附圖所示編號10部分面積269平方公尺，分歸原告取得；㈪如附圖所示編號11部分面積174平方公尺，分歸被陳艷取得。

二、前項分割結果，原告及被告林清新、林松發、林建成、林揚貴、林昭君、李連梱、李尚宸、林連煌、林慶儒、林榮豐應補償被告林堂波、林宗賢、林猷福、陳艷各如附表三所示之金額。

三、訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件被告陳艷、林榮豐、林猷福、林宗賢、林清新、林堂波、林松發均未於言詞辯論期日到場，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。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前，當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第168條、第175條第1項、第2項及第176條分別定有明定。經查，本件被告林連再於訴訟繫屬中之民國111年4月4日死亡，其繼承人有陳美華、林昭君、林建成、林揚貴，有戶籍謄本在卷可稽(見本院卷二第31至51頁)，嗣因林昭君、林建成、林揚貴於113年9月10日，就林連再所遺土地應有部分16分之1辦畢分割繼承登記，有土地登記謄本在卷可憑(見本院卷三第177至185頁)，原告具狀聲明為林昭君、林建成、林揚貴承受訴訟(陳美華部分業經原告撤回，見本院卷二第67至68頁及卷三第201頁)，於法並無不合，應予准許。又被告林清勝於訴訟繫屬中之112年8月24日死亡，其繼承人有陳玉幼、林宗賢、李林憶玲、林憶慧，有戶籍謄本在卷可稽(見本院卷二第207至218頁)，嗣因林宗賢於112年9月27日，就林清勝所遺土地應有部分96分之6辦畢分割繼承登記，有土地登記謄本在卷可憑(見本院卷三第177至185頁)，原告具狀聲明被告林宗賢承受訴訟(陳玉幼、李林憶玲、林憶慧部分業經原告撤回，見本院卷二第224頁及卷三第206頁)，於法亦無不合，應予准許。

三、按應有部分有抵押權者，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所分得之部分，民法第824條之1第2項第3款定有明文。本件被告林清新以其所有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號面積3,840平方公尺土地(下稱系爭土地)應有部分96分之6，為合作金庫商業銀行設定新台幣(下同)360萬元之最高限額抵押權，於95年5月10日辦畢登記，合作金庫商業銀行經原告告知訴訟而未參加等情，有告知訴訟狀及本院送達證書附卷可稽(見本院卷一第217至219頁及回證卷第37頁)，則依前揭規定，上開抵押權應移存於被告林清新所分得之部

分，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，兩造之應有部分如附表一所示。又系爭土地為鄉村區乙種建築用地，且依其使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割之方法迄不能協議決定，依民法第823條第1項、第824條第2項及第3項規定，伊得請求裁判分割系爭土地。關於系爭土地分割之方法，伊主張將如附圖所示編號1部分面積134平方公尺，分歸被告林堂波、林宗賢、林清新按應有部分比例各3分之1維持共有，以作為道路使用；如附圖所示編號2部分面積226平方公尺，分歸被告林堂波取得；如附圖所示編號3部分面積176平方公尺，分歸被告林宗賢取得；如附圖所示編號4部分面積235平方公尺，分歸被告林清新取得；如附圖所示編號5部分面積217平方公尺，分歸被告林松發取得；如附圖所示編號6部分面積943平方公尺，按被告林昭君、林建成、林揚貴應有部分各12分之1，被告李連梱、林連煌、李尚宸應有部分各12分之3，分歸其等維持共有；如附圖所示編號7部分面積474平方公尺，分歸被告林猷福取得；如附圖所示編號8部分面積479平方公尺，分歸被告林慶儒取得；如附圖所示編號9部分面積513平方公尺，分歸被告林榮豐取得；如附圖所示編號10部分面積269平方公尺，分歸伊取得；如附圖所示編號11部分面積174平方公尺，分歸被陳艷取得(如附表二所示)。至系爭土地按上開方法分割，兩造受分配土地之面積各有增減，伊主張以鑑定結果即系爭土地總價值8,083萬1,600元，所換算每平方公尺2萬1,050元之價格為基準，計算共有人間應互相補償之金額等語。並聲明：兩造共有系爭土地，准予分割。

二、被告方面：

㈠被告林慶儒、林建成、林揚貴、李尚宸、林昭君、李連梱、林連煌陳稱：其等均同意按原告主張之方法分割系爭土地，亦同意原告所主張之補償方式等語。

㈡被告陳艷、林堂波未於言詞辯論期日到場，據其等前此於準備程序到場陳稱，略以：其等均同意按原告主張之方法分割系爭土地，亦同意原告所主張之補償方式等語。

㈢其餘被告則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、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，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。民法第823條第1項、第824條第2項及第3項分別定有明文。查系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表一所示。又系爭土地為鄉村區乙種建築用地，依其使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟分割之方法不能協議決定等事實，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本附卷可稽（見本院卷三第177至185頁），揆諸前揭規定，原告請求裁判分割系爭土地，於法並無不合，應予准許。

四、得心證之理由：

㈠按法院裁判分割共有物，定其分配，應斟酌各共有人之利害關係、使用情形，及共有物之性質、價格、利用價值與經濟效用決定之。經查，系爭土地西側有寬約2.8公尺之屏東縣萬丹鄉興安村安全路32巷巷道，南側有寬約6.7公尺之同村安全路，東側緊鄰同村興化廊路。系爭土地自西北側循逆時針方向依序有：⑴門牌屏東縣○○鄉○○村○○路00巷00號加強磚造2層樓房(3樓加蓋鐵皮屋)，其大門

朝西，北側臨同村興全路35巷，南側有附連之鐵皮車庫，現由被告林堂波居住使用；⑵門牌屏東縣○○鄉○○村○○路00巷00號加強磚造2層樓房，其大門朝西，原為被告林宗賢之被繼承人林清勝居住使用；⑶磚造蓋瓦平房，屋頂多有破損，呈廢墟狀態；⑷門牌屏東縣○○鄉○○村○○路00巷0號RC造2層樓房，其大門朝西，現由被告林清新居住使用；⑸門牌屏東縣○○鄉○○村○○路00號磚造平房及同路30號之2層樓房(3樓加蓋鐵皮屋)，房屋大門朝南，現由被告林松發居住使用；⑹門牌屏東縣○○鄉○○村○○路00號加強磚造平房，其大門朝南，原為被告李尚宸之被繼承人李連水居住使用；⑺門牌屏東縣○○鄉○○村○○路00號加強磚造平房及同路18號加強磚造3層樓房，其大門均朝南，18號房屋前方則有水泥空地，原均為被告林昭君、林建成、林揚貴之被繼承人林連再居住使用；⑻門牌屏東縣○○鄉○○村○○路00號加強磚造2層樓房，其大門朝南，現由被告林猷福居住使用；⑼門牌屏東縣○○鄉○○村○○路00號加強磚造2層樓房及同路12號之加強磚造平房，房屋大門均朝南，現由被告林慶儒居住使用；⑽門牌屏東縣○○鄉○○村○○路00號加強磚造2層樓房，其大門朝南，屋前有水泥空地，現由被告林榮豐(土地登記謄本記載之姓名為「林榮豐」；戶籍謄本記載之姓名為「林榮豊」，見本院卷一第208頁及卷三第178頁)居住使用；⑾門牌屏東縣○○鄉○○村○○○路000號加強磚造2層樓房(3樓加蓋鐵皮屋)，其大門朝東，現由被告陳艷之子陳志明居住使用；⑿門牌屏東縣○○鄉○○村○○○路000號RC造2層樓房，其大門朝東，現由原告居住使用等情，經本院會同屏東縣屏東地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄及土地複丈成果圖在卷足憑，並有照片附卷可稽（見本院卷一第227至257頁；卷二第9至11頁、第55頁）。

㈡關於系爭土地分割之方法，本院審酌原告所提如附圖及附

表二所示分割方法，除作為道路使用部分外，分割後各筆土地之形狀尚稱方整，並符合使用現況，且分割後各筆土地均可聯外通行，對外交通並無不便。此外，除被告林榮豐、林猷福、林宗賢、林清新、林松發未對系爭土地分割之方法表示意見外，其餘當事人均同意按如附圖及附表二所示之方法為分割，因認按如附圖及附表二所示方法分割系爭土地，應屬公平適當，爰依此方法分割系爭土地如主文第1項所示。

㈢按以原物為分配時，如共有人中，有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。而法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。共有物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90年度台上字第2214號及95年度台上字第948號判決意旨參照）。經查：

1.系爭土地按如主文第1項所示方法分割之結果，與兩造按原應有部分折算之面積各有所增減，且因受分配土地本身因素（寬度、深度）及臨路之道路條件（道路種類、寬度）等情形，價值各有差異。經本院囑託「超然不動產估價師事務所」鑑定，鑑定人針對系爭土地進行產權、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分析，併綜合考量不動產屬性及地區特性，以比較法及土地開發分析法評估基準宗地地價，以之作為住宅區各分配位置宗地價值評估之基準地價，再進行宗地個別條件修正，以決定勘估標

的按如附圖及附表二所示方法分割，各分配位置之土地單價及各共有人間之找補金額，此有不動產估價報告書在卷足稽（見本院卷三第7至108頁），堪認該鑑定結果應屬信實可靠，爰依鑑定報告之結果計算並諭知兩造間應互相補償之金額如附表三所示。

2.原告固主張依兩造受分配土地增減之面積，按上開鑑定結果即系爭土地總價值8,083萬1,600元，所換算每平方公尺2萬1,050元之價格為基準，計算共有人間互相補償之金額云云，然此方式僅憑受分配土地之面積以決定其價值，未將各共有人受分配土地本身之因素、臨路條件及四周環境納入考量，與各共有人受分配土地之價值並不相當，難認屬公平且合理之找補標準，此部分原告之主張，並不足採。

㈣按民法第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；前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記。民法第824條之1第4項及第5項定有明文。經查，系爭土地各共有人間應補償或應受補償之金額，已如前述，則揆諸前開說明，被告林堂波、林宗賢、林猷福、陳艷，對於補償義務人即原告及被告林清新、林松發、林建成、林揚貴、林昭君、李連梱、李尚宸、林連煌、林慶儒、林榮豐取得之土地，在如主文第2項所示之補償金額內，均有法定抵押權，應於辦理分割登記時一併登記。又因本件被告林連再、林清勝於訴訟繫屬中死亡，其等之繼承人辦畢分割繼承登記，且經原告為其等聲明承受訴訟，已如前開判決理由壹、二所述，故如附圖所示編號3土地所有權人記載林清勝之部分，即應更正為被告林宗賢；編號6土地所有權人記載陳美華等10人之部分，亦應更正為被告林昭君、林建成、林揚貴、李連梱、林連煌、李尚宸等6人，併此敘明。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條

第1項前段、第78條、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　16　　日

民事第二庭　審判長法　官　涂春生

法　官　簡光昌

法　官　劉千瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　4　　月　　17　　日

書記官　莊月琴