

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第295號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 黃翎芳律師

複代理人 張于憶律師

被告 洪正一

洪文士

洪文利

洪志文

洪文財

洪明發

洪明義

洪明福

洪承平

洪太平

洪水益

洪陳惜

洪坤隆

上一人

訴訟代理人 李麗緣

前列四人共同

訴訟代理人 洪子豐

被告 佛池寺

法定代理人 洪天來

訴訟代理人 王森榮律師
賴柏宏律師
洪金良
陳寸進

受告知人 屏東縣琉球鄉農會

法定代理人 李慶裕

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年6月5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○○地號面積一五〇五點八四平方公尺土地准予分割，分割方法如下：

(一)附圖一所示編號29面積一一七點六四平方公尺土地分歸原告所有。

(二)附圖一所示編號29(1)面積五四九點八四平方公尺土地分歸被告洪正一、洪文士、洪文利、洪志文、洪文財、洪承平、佛池寺分別共有，應有部分各如附表所示。

(三)附圖一所示編號29(2)面積六二點七四平方公尺土地分歸被告洪坤隆所有。

(四)附圖一所示編號29(3)面積一〇九點八〇平方公尺土地分歸被告洪明發、洪明義、洪明福分別共有，應有部分各三分之一。

(五)附圖一所示編號29(4)面積一一七點六四平方公尺土地分歸被告洪水益所有。

(六)附圖一所示編號29(5)面積二三五點二九平方公尺土地分歸被告洪陳惜所有。

(七)附圖一所示編號29(6)面積三一二點八九平方公尺土地分歸被告洪太平所有。

二、訴訟費用由兩造按附表「應有部分」欄所示比例負擔。
事實及理由

01 壹、程序部分

02 一、被告佛池寺之法定代理人原為洪國內，嗣於本院審理中變更
03 為洪天來，並聲明承受訴訟，有佛池寺土地所有權狀、聲明
04 承受訴訟狀在卷可參（見本院卷一第399頁、本院卷二第61
05 至62頁），經核並無不合，應予准許。

06 二、被告洪正一、洪文士、洪文利、洪志文、洪文財、洪明發、
07 洪明義、洪明福、洪承平，經合法通知均未於最後言詞辯論
08 期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原
09 告之聲請，由原告一造辯論而為判決。

10 貳、實體部分

11 一、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段00地號土地（下稱系爭
12 土地）為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表所示。系
13 爭土地依其使用目的均無不能分割之情形，共有人間亦未以
14 契約訂有不分割之期限，惟其分割方法迄不能協議決定，為
15 此爰依民法第823條第1項規定請求裁判分割系爭土地。並聲
16 明：請求裁判分割系爭土地，分割方法如附圖一及附表所
17 示。

18 二、被告方面：

19 (一)洪太平、洪水益、洪陳惜、洪坤隆：同意原告的分割方案，
20 另被告佛池寺既然要做寺廟的活動，可能就不需要建築使
21 用，但其他共有人需要建築使用，比較需要分配到比較方正
22 的地形。

23 (二)洪文士：我希望與被告洪文利、洪志文共同持有分得部分。

24 (三)洪明義：同意原告的割方案。我與被告洪明發、洪明福是兄
25 弟，希望分得附圖一編號29(3)之土地。

26 (四)佛池寺：系爭土地西北側現況是水泥路面，屬於廟前廣場之
27 沿伸，是供通行及節慶活動使用，若分配予佛池寺、洪正
28 一、洪文利、洪志文、洪文財、洪承平分別共有，不惟通行
29 方便，且各共有人分得部分大致方整，合於使用現況實情，
30 故由被告佛池寺、洪正一、洪文士、洪文利、洪志文、洪文
31 財、洪承平共同取得附圖二編號29之土地為妥。另被告洪明

01 福、洪明義、洪明發每人可分得之持分面積僅36.6平方公
02 尺，難以建築使用，將來唯有出售他人或捐贈予被告佛池
03 寺，而被告佛池寺最適合向其等購入土地，是由其等分得附
04 圖二編號29(1)之土地，並無不利。又被告洪坤隆分得附圖二
05 編號29(2)之土地雖屬狹長，其可選擇與鄰地共同開發或日後
06 出賣予鄰地，對其亦無不利。再者，依原告之分割方案由其
07 分得附圖一編號29之土地，若日後建築房屋，將嚴重影響其
08 他共有人或他人之通行，故由原告分得附圖二編號29(3)之土
09 地為妥。另由被告洪水益取得附圖二編號29(4)之土地，由被
10 告洪陳惜取得附圖二編號29(5)之土地，由被告洪太平取得附
11 圖二編號29(6)之土地，與使用現況相符。從而，本件應以附
12 圖二所示分割方案為可採。

13 (五)洪正一、洪文利、洪志文、洪文財、洪明發、洪明福、洪承
14 平均未於最後言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明
15 或陳述。

16 三、本院之判斷：

17 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
18 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
19 在此限，民法第823條第1項定有明文。本件原告起訴主張系
20 爭土地為附表所示共有人所共有，各共有人應有部分各如附
21 表所示，系爭土地未訂有不分割之協議，亦無因物之使用目
22 的不能分割之情形等節，有系爭土地登記公務用謄本在卷可
23 稽（見本院卷一第461至469頁），堪信屬實。又兩造於本院
24 調解未果，足見兩造間無法就分割方法達成協議，是系爭土
25 地既無法令禁止分割之規定，且兩造就分割土地亦無因物之
26 使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限致不能分割之情
27 形，而兩造又無法為分割協議，且系爭土地使用分區為住宅
28 區，有系爭土地使用分區證明書在卷可參（見本院卷一第16
29 1頁），揆諸前揭規定，本件原告訴請判決分割系爭土地，
30 並無不合，應予准許。

31 (二)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，命以原物分配於各共有人，民法第824條第2項第1款定有明文。關於系爭土地之分割方法，經查，系爭土地地形約略呈長條形不規則狀，土地上由北至南依序坐落有被告佛池寺之水泥地面廣場、被告洪水益、洪陳惜祭祀之祖墳、被告洪太平擺設之貨櫃屋，系爭土地東側位置有一條通路往東可通往和平路3巷，有本院勘驗測量筆錄、現況照片在卷可參（見本院卷一第199至204頁）。本院參酌現有地上物坐落位置將坐落有水泥地面廣場之土地分給被告佛池寺（即附圖一編號29(1)之土地），將坐落有祖墳之土地分配給從事祭祀之被告洪水益、洪陳惜（即附圖一編號29(4)、29(5)之土地），另將有貨櫃屋坐落之土地分給被告洪太平（即附圖一編號29(6)之土地），以維持系爭土地使用現況。又系爭土地東側為大南段20地號土地，土地使用分區為道路用地，有大南段20地號土地使用分區證明書在卷可稽（見本院卷一第475頁），可供兩造通行之用，則依附圖一所示分割方法分割後各筆土地共有人均有道路可對外通行，且分割後各共有人取得之土地地形尚屬完整，本件除被告佛池寺不同意附圖一之分割方案外，被告洪明義、洪坤隆、洪水益、洪陳惜、洪太平均同意原告主張之附圖一分割方案（見本院卷一第254頁、本院卷二第133頁），足見附圖一所示分割方法較符合多數共有人的意思。

(三)又關於附圖一編號29之土地，現況為鋪設水泥之空地，並無建物坐落其上，有現況照片在卷可參（見本院卷一第203頁），被告佛池寺雖主張附圖一編號29之土地由其取得，對其通行較方便，且各共有人分得部分大致方整，合於使用現況，並主張附圖二所示之分割方案，由其取得附圖二編號29之土地等語。惟查，系爭土地東側相鄰之大南段20地號，土地使用分區為計劃道路用地，各共有人本即可經由該地號土地往東通行至和平路3巷，而附圖一編號29之土地位置位於西北側，由原告分得並不會影響到兩造之通行，且該部分土地現況僅為廟前空地，縱將附圖一編號29之土地分歸原告取

01 得，由被告佛池寺分得附圖一編號29(1)之土地，被告佛池寺
02 仍有大範圍空地可以利用，對被告佛池寺所受之影響甚小。
03 又被告佛池寺主張之附圖二分割方案，原告分得附圖二編號
04 29(3)之土地，被告洪明發、洪明義、洪明福分得附圖二編號
05 29(1)之土地，被告洪坤隆分得附圖二編號29(2)之土地，其等
06 分得之土地地形較為狹長，臨大南段20地號土地之面寬亦較
07 附圖一之分割方案為窄，顯不利日後建築使用。從而，本院
08 認附圖一所示之分割方案，符合系爭土地分割之整體效益、
09 使用現況及共有人全體之利益，堪屬適當、公允之分割方
10 案，應為可採。

11 (四)綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定請
12 求分割系爭土地，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1
13 項所示。

14 四、又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：... (三)權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項第3款定有明文。查被告洪文財將系爭土地應有部分7/192設定抵押權予屏東縣琉球鄉農會（下稱琉球農會），此有本院函調之土地登記公務用謄本在卷可稽（見本院卷一第463、467至468頁），經原告聲請本院向琉球農會告知訴訟，琉球農會經告知訴訟後未參加本件訴訟，則前開抵押權於分割後自應移存於被告洪文財分得之部分，附此敘明。

25 五、末按因共有物分割、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。本院審酌本件乃因共有物分割涉訟，分割結果對於兩造均屬有利，故認本件訴訟費用應由兩造按其等對於系爭土地之應有部分比例負擔，較為公允。爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，判決訴訟費用之負擔如主文第2

項所示。

中華民國 113 年 6 月 24 日
民事第一庭 法官 李育任

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，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）。

中華民國 113 年 6 月 25 日
書記官 黃依玲

附表：屏東縣○○鄉○○段00地號土地（面積1,505.84平方公尺）

編號	共有人	應有部分	應有部分換算面積	分配位置	分配後應有部分	分配面積
1	佛池寺	5/24	313.72	29(1)	31372/54984	549.84
2	洪正一	64/1516	63.57		6357/54984	
3	洪文士	10/432	34.86		3486/54984	
4	洪文利	4/432	13.94		1394/54984	
5	洪志文	4/432	13.95		1395/54984	
6	洪文財	7/192	54.9		5490/54984	
7	洪承平	7/192	54.9		5490/54984	
8	洪明發	7/288	36.6	29(3)	1/3	109.8
9	洪明義	7/288	36.6		1/3	
10	洪明福	7/288	36.6		1/3	
11	洪坤隆	1/24	62.74	29(2)	全部	62.74
12	均和資產	15/192	117.64	29	全部	117.64
13	洪水益	15/192	117.64	29(4)	全部	117.64
14	洪陳惜	15/96	235.29	29(5)	全部	235.29
15	洪太平	315/1516	312.89	29(6)	全部	312.89