

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第692號

原告 陳李秋珠

訴訟代理人 黃頌善律師

被告 洪進成

洪明貴

洪文東

洪明雄

洪瑞文

洪基恭

0000000000000000

洪秀璫

訴訟代理人 洪子豐

被告 洪明輝

洪志暹

陳柏壬

陳蔡菊枝

陳宜醺

陳振宇

陳昱成

陳黃進金

陳齊恩

陳湘琦

0000000000000000

陳奕霏

陳志慶

受告知人 四知堂開發事業有限公司

0000000000000000

法定代理人 楊新富

訴訟代理人 連明榮

受告知人 詮盛工業股份有限公司

01 0000000000000000
02 法定代理人 盧福建

03 受告知人 屏東縣琉球鄉農會
04 0000000000000000

05 法定代理人 李慶裕

06 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年10月29日
07 言詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

09 一、附表所示共有人共有坐落屏東縣○○鄉○○段○○○○○地
10 號面積一九二點八平方公尺土地分歸原告取得。

11 二、前項分割結果，原告應按附表「受補償金額」欄所示金額補
12 償附表所示共有人。

13 三、訴訟費用由附表所示共有人依附表「應有部分」欄所示比例
14 負擔。

15 事實及理由

16 壹、程序事項：

17 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
18 訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
19 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
20 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟；第一項情形，第三
21 人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未
22 為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面
23 將訴訟繫屬之事實通知第三人；確定判決，除當事人外，對
24 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
25 占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第254條第1、
26 2、4項、第401條第1項定有明文。經查，被告陳柏壬、陳蔡
27 菊枝、陳宜醺、陳昱成、陳振宇、陳黃進金、陳湘琦、陳齊
28 恩、陳奕霏、陳志慶（以下合稱被告陳柏壬等人）於訴訟繫
29 屬中將屏東縣○○鄉○○段000○0地號土地（下稱系爭土
30 地）應有部分公同共有1/108以買賣為原因移轉登記予受告
31 知人四知堂開發事業有限公司（下稱四知堂公司），有系爭

土地登記第三類謄本在卷可參（見本院卷第273至279頁），雖四知堂公司於民國114年10月29日言詞辯論期日到庭聲請承當訴訟，經到庭之原告及被告洪秀璪表示同意（見本院卷第263至264頁），惟其他被告並未向本院就四知堂公司聲明承當訴訟表示同意，是依上揭規定，四知堂公司自非本件之承當訴訟人，依當事人恆定原則，被告陳柏壬等人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1/108之四知堂公司，依民事訴訟法第401條第1項規定，併為確定判決效力所及，即得依四知堂公司向被告陳柏壬等人買受部分取得系爭土地應有部分1/108之權利。又四知堂公司既已於本院114年10月29日言詞辯論期日到庭表示意見，堪認本院已為訴訟之告知，併此敘明。

二、本件被告洪進成、洪文東、洪基恭、洪明貴、洪明輝、洪明雄、洪瑞文、洪志暹、陳柏壬等人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。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造共有系爭土地應有部分如附表所示，系爭土地並無因法令或物之使用目的不能分割之情形，共有人亦無不分割之約定，該土地無法充分利用，考量系爭土地面積僅192.8平方公尺，而原告應有部分47/54換算成面積為167.8平方公尺，而其他共有人之應有部分換算面積均未達6平方公尺，為防免土地細分並慮及土地利用效益，本件分割方法請求由原告單獨取得系爭土地所有權，並由原告以每坪新臺幣（下同）7萬元為標準金錢補償其他共有人，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第3項規定請求分割系爭土地。並聲明：系爭土地分歸原告取得，原告以金錢補償附表所示共有人。

二、被告方面：

（一）洪秀璪：同意系爭土地分歸原告取得，並由原告以每坪7萬元為標準補償。

01 (二)被告洪進成、洪文東、洪基恭、洪明貴、洪明輝、洪明雄、
02 洪瑞文、洪志暹、陳柏壬等人均未於言詞辯論期日到場，亦
03 未提出書狀為任何聲明或陳述。

04 三、本院之判斷：

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
06 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
07 在此限，民法第823條第1項定有明文。又分割方法依民法第
08 824條第2項第1款、第3項規定，以原物分配於各共有人，但
09 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
10 共有人，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分
11 配者，得以金錢補償之。經查，系爭土地為附表所示共有人
12 共有，無因物之使用目的不能分割之情事，各共有人間亦未
13 訂立不分割特約，而系爭土地面積192.8平方公尺，有系爭
14 土地登記第三類謄本在卷可參（見本院卷第273至279頁），
15 而系爭土地之使用分區為住宅區，有使用分區證明書在卷可
16 稽（見本院卷第135頁），倘以原物分割，以共有人應有部
17 分換算面積，共有人可分配各筆之土地面積如附表「換算面
18 積」欄所示，系爭土地可受分配面積最大者為原告，其餘共
19 有人得分配之面積均不到6平方公尺，如按各共有人應有部
20 分為原物分割，共有人分得面積顯然過小，且系爭土地面積
21 不大，分割位置難以周全，勢將使各筆土地成為畸零地，不
22 利於各共有人且無助於住宅區之土地利用。準此，本件不宜
23 採原物分割將系爭土地分割為數筆細分給各共有人。本院審
24 酌上情，原告就系爭土地之應有部分既較其他共有人為多，
25 且有意願分得全部土地，並願以合理之金錢補償未分得土地
26 之其餘共有人，由原告取得系爭土地全部，可防止土地細
27 分，亦有利於整筆土地之利用。從而，本件應由原告取得系
28 爭土地全部，再由其以合理之金額補償其餘共有人，此分割
29 方法較為妥適公平，應為可採。

30 (二)又系爭土地周圍之同段638地號土地，於113年11月1日以單
31 價每坪6萬9,997元成交，有內政部不動產實價登錄查詢網頁

在卷可參（見本院卷第213頁），該筆土地面積55.71坪，與系爭土地58.32坪（計算式： $192.8\text{平方公尺}\times 0.3025=58.32$ 坪），面積相近，其成交單價自有相當之參考價值，原告於本院表示願以每坪7萬元之標準補償其他共有人，經被告洪秀璫及受告知人四知堂公司表示同意（見本院卷第255、264頁），又本院函詢其餘共有人是否同意以每坪7萬元之標準受補償，其他共有人無人具狀表示反對，是原告以每坪7萬元之標準補償附表所示之共有人，堪認公平合理。據此計算，原告應補償附表所示共有人之金額如附表「受補償金額」欄所示。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第3項規定，請求裁判分割系爭土地，由原告取得系爭土地並以附表所示之金額補償附表所示之共有人，應為可採。

五、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。本件分割共有物之訴係屬形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，審酌附表所示共有人因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由附表所示共有人依附表「應有部分」欄所示比例負擔（被告陳柏壬等人原公同共有 $1/108$ ，其等既已移轉予受告知人四知堂公司，四知堂公司即應按應有部分 $1/108$ 之比例負擔訴訟費用）。

中 華 民 國 114 年 11 月 13 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 114 年 11 月 13 日
書記官 黃依玲

01
02

附表：（單位：平方公尺）

共有人	應有部分	換算面積	受補償金額	應補償金額	備註
洪進成	1/48	4.02	8萬5,124元		
洪文東	1/96	2.01	4萬2,562元		
洪基恭	1/96	2.01	4萬2,562元		
洪秀璪	1/36	5.36	11萬3,498元		
洪明貴	1/48	4.02	8萬5,124元		
洪明輝	1/144	1.34	2萬8,375元		
洪明雄	1/144	1.34	2萬8,375元		
洪瑞文	1/144	1.34	2萬8,375元		
洪志暹	1/108	1.78	3萬7,692元		
四知堂開發事業有限公司	1/108	1.78	3萬7,692元		受讓陳柏壬、陳蔡菊枝、陳宜醺、陳昱成、陳偲宇、陳黃進金、陳湘琦、陳齊恩、陳奕霏、陳志慶原公同共有應有部分1/108
陳李秋珠	47/54	167.8		52萬9,379元	