

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第241號

原告 金竹益建設有限公司

法定代理人 洪宏銘

訴訟代理人 張玉琳律師

被告 溫武烈

受訴訟告知人

華南商業銀行股份有限公司

受訴訟告知人

許麗華

受訴訟告知人

新竹縣竹北市農會

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年4月21日辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○地號土地應予分割如新竹縣竹東地政事務所民國一一一年三月四日土地複丈成果圖乙案所示編號A，面積二二五平方公尺，由原告單獨取得；如附圖編號B，面積八平方公尺，由被告單獨取得。

訴訟費用由被告負擔五十六分之二，餘由原告負擔。

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者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；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。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條、第262條分別定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號民事判決意旨參照），是當事人主張之分割方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更。原告起訴時，原請求分割新竹縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及同段1823地號土地（下稱1823地號土地）如民事起訴狀附表二所示（本院卷第19頁），嗣於民國（下同）111年3月4日撤回1823地號土地之分割請求；於111年4月12日變更分割方法如新竹縣竹東地政事務所111年3月4日土地複丈成果圖甲案（下稱附圖甲案）所示（本院卷第303、307頁）。又原告於111年1月6日具狀撤回對溫武光、溫偃廣之起訴（本院卷第251頁），溫武光、溫偃廣就原告所為之撤回未提出異議，視為同意撤回。揆諸前開規定，原告訴之變更、更正及部分撤回均無不合，應予准許。

二、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；訴訟之結果，於第三人有法律上利

害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定；就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加；參加人對於其所輔助之當事人，不得主張本訴訟之裁判不當。但參加人因參加時訴訟之程度或因該當事人之行為，不能用攻擊或防禦方法，或當事人因故意或重大過失不用參加人所不知之攻擊或防禦方法者，不在此限。參加人所輔助之當事人對於參加人，準用前項之規定。民事訴訟法第65條第1項、第67條之1第1項、第67條、第58條第1項、第63條定有明文。經查，被告於90年間，將其所有之系爭土地應有部分2/56設定新臺幣（下同）100萬元之最高限額抵押權予訴外人華南商業銀行股份有限公司；於110年間將其所有之系爭土地應有部分2/56設定50萬元之最高限額抵押權予訴外人許麗華；原告於110年間將其所有之系爭土地應有部分47/56設定35,352,000元之最高限額抵押權予訴外人新竹縣竹北市農會，有土地登記謄本附卷可稽（本院卷第49-51、83-85頁），上開抵押權人就本件訴訟有法律上之利害關係，本院已對渠等為訴訟告知，惟受訴訟告知人均未聲明參加本件訴訟，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、兩造共有系爭土地，原告之應有部分為54/56，被告之應有部分為2/56。兩造間無法就系爭土地達成分割協議，爰起訴請求分割系爭土地如附圖甲案所示。

(二)、訴之聲明：

1.兩造共有之系爭土地，請准分割如附圖甲案所示，編號A，面積225平方公尺，由原告單獨取得；編號B，面積8平方公尺，由被告溫武烈取得。

2.訴訟費用由被告負擔2/56，由原告負擔54/56。

01 二、被告答辯：

02 (一)、原告說要開價一坪14萬元要跟我買，價錢跟其他共有人相
03 同，附帶條件是我要跟我用土地貸款的中信銀行協商還款，
04 由買方償還，我的條件就是一坪14萬元加上幫我清償中信銀
05 行的貸款10萬元。我找代書去幫我還債贖回地，我七月份把
06 所有的權狀跟印鑑證明交給代書，已經協商好了還款，但是
07 原告不去還，所以中信銀行把土地法拍。合約有載明我的貸
08 款由買方即原告負責。希望分得的部分靠近1823地號土地，
09 我要採新竹縣竹東地政事務所111年3月4日土地複丈成果圖
10 之丙案（下稱附圖丙案）。

11 (二)、答辯聲明：

12 1.駁回原告之訴。

13 2.訴訟費用由原告負擔。

14 三、兩造不爭執事項：

15 系爭土地為兩造共有，權利範圍為原告54/56、被告2/56，
16 兩造無約定不能分割或使用目的不能分割。系爭土地北側面
17 臨惠安街155巷，道路有鋪設柏油。

18 四、本件爭點：

19 系爭土地應以何方案為妥適之分割方式？

20 五、法院之判斷：

21 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
22 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
23 在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張兩造共有系
24 爭土地，原告之應有部分為54/56，被告之應有部分為2/5
25 6，兩造間無法就系爭土地之達成分割協議，提出土地登記
26 謄本為證（本院卷第253-257頁），且為被告所不爭執，堪
27 信原告之主張為真實。

28 (二)、經查，系爭土地使用分區為住宅區，土地上無登記建物，故
29 無分割方式、筆數之限制，有新竹縣竹東地政事務所110年1
30 2月1日東地所測字第1102300815號函在卷可稽（本院卷第79
31 頁）。是以系爭土地依物之使用目的既無不能分割之情事或

訂有不分割期限之特約，兩造就系爭土地分割無法達成協議，原告訴請裁判分割，揆諸前揭規定，自屬有據。

(三)、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至4項定有明文。定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限；又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號民事判決意旨參照）。

(四)、次查，系爭土地面積為233平方公尺，為兩造所共有，原告之應有部分為54/56，被告之應有部分為2/56，有土地登記謄本足憑（本院卷第253頁）。系爭土地面臨竹東鎮惠安街155巷私人巷道，巷道有鋪柏油，系爭土地以白色圍籬為界，已整地完畢，現場為泥土地，並無建物存在，經本院會同兩造勘驗現場查明，並囑託新竹縣竹東地政事務所人員測量，有勘驗筆錄、複丈成果圖附卷可佐（本院卷第273-277、295-299頁）。原告所提之附圖甲案，雖使被告得以臨接通路，然而形狀細長，利用不便，被告表示其希望分得之部分靠近1823地號土地，可與鄰居一起使用，並擬將該部分出租當停車位等語，故附圖甲案尚難認係最有利於各共有人之分割方案。至被告所提之附圖丙案，被告分得部分雖鄰近1823地號土地，然此分割方案將使原告分得部分之土地產生缺角不

01 整，對於原告規劃、利用土地均較不利，反減損土地價值。
02 參酌新竹縣竹東地政事務所111年3月4日土地複丈成果圖乙
03 案（下稱附圖乙案），A部分面積大致平整，尚非影響其正
04 常使用或經濟價值，B部分亦與1823地號土地相鄰，應認依
05 附圖乙案所示，由原告取得編號A部分、被告取得編號B部
06 分，對全體共有人而言均無不利，較為可採。

07 (五)、綜上所述，系爭土地依物之使用目的既無不能分割之情事或
08 訂有不分割期限之特約，兩造就系爭土地分割無法達成協
09 議，本院審酌系爭土地之使用現狀、分割後之利用效益、共
10 有人之利益、兩造之意願，並本於公平合理之原則等情，認
11 系爭土地分割如主文第1項所示為適當，爰判決如主文第1項
12 所示。

13 六、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及
14 所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論
15 列，附此敘明。

16 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
17 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
18 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
19 文。蓋分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換
20 地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。而定共有物
21 分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何
22 共有人主張之拘束，並係以請求分割共有物之形成權為訴訟
23 標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，實質
24 上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，倘由一造負擔全部費
25 用，顯有失公平，本院酌量兩造之情形，認本件訴訟費用應
26 由兩造各按其就系爭土地之權利範圍比例（應有部分）分攤
27 訴訟費用，方屬公允，爰諭知如主文第2項所示。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

29 中 華 民 國 111 年 5 月 25 日

30 民事第二庭 法 官 林麗玉

31 以上正本係照原本作成。

01 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。併
02 繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 5 月 25 日

04 書記官 郭春慧