臺灣臺中地方法院民事判決

111年度沙簡字第627號

原　　告　張素娟

000000000000000000

訴訟代理人　陳昭勳律師

被　　告　林文義

訴訟代理人　林肯緯

被　　告　林秀美

林世強

林世全

前二人共同

訴訟代理人　游雅鈴律師

複代理人　蔡旻樺

被　　告　林俊宏

林朝山

林貞運

訴訟代理人　林冠妤

被　　告　許秀貴

謝章印

謝春海

被　　告　林錦聰

林木村

林新富

林水樹

林雍偉

訴訟代理人　陳洲杉

被　　告　林楊秀暖

訴訟代理人　林焜鈿

被　　告　吳振昌

000000000000000000
陳玟全

彭小青
000000000000000000
000000000000000000
陳文邦
林俊銘（即林坤生之繼承人）
000000000000000000
黃淑娟（即黃林秀琴之繼承人）
000000000000000000
黃淑曬（即黃林秀琴之繼承人）
000000000000000000
000000000000000000
黃永成（即黃林秀琴之繼承人）
000000000000000000
黃裕昌（即黃林秀琴之繼承人）
000000000000000000
受告知人　合作金庫商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林衍茂

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號、面積9082.05平方公尺土地，准予分割如附圖即臺中市龍井地政事務所112年龍土測字第38300號複丈成果圖所示，並分配如附表一所示。

二、兩造應為金錢補償如附表二所示。

三、訴訟費用由兩造按附表三之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按原告於判決確定前，固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，此觀民事訴訟法第262條第1項即明。原告於民國113年1月3日本院言詞辯論期日，雖表示欲撤回本件起訴，惟經被告林世強、林世全之訴訟代理人當場表示不同意原告撤回起訴，依上述規定，應不生撤回之效力。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受者，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條及第176條分別定有明文。經查，本件訴訟繫屬後，被告林坤生於000年0月00日死亡、黃林秀琴於民國112年2月19日死亡，有系爭土地登記第一類謄本、除戶謄本可稽（見本院沙補字卷第213頁、111沙簡字卷第373頁），並經原告分別於110年6月17日、112年11月17日具狀聲明由繼承人承受訴訟，並有系爭土地登記第一類謄本、戶籍謄本附卷可稽（見本院沙補字卷第213頁、沙簡字卷第367-374頁），依前開說明，應予准許。

三、再按，訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。被告陳玟全雖於110年2月24日將系爭土地應有部分全部移轉予受告知訴訟人林冠宇，然至本院言詞辯論終結前，林冠宇並未聲請承當訴訟，故被告陳玟全仍未脫離本案訴訟，併予敘明。

四、除被告林世強、林世全、林俊銘以外之其餘被告，經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386

條所列各款情形，爰依原告之聲請，及本院依民事訴訟法第433條之3規定亦得依職權由，就未到庭之被告部分，由原告一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）由兩造共有，應有部分如附表三所示。又系爭土地地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，就分割方法無法獲得協議，故請求以變價方式准許分割系爭土地；嗣認為被告林世強、林世全提出之分割方案，尚屬公平妥適，應可支持，爰訴請原物分割系爭土地等語。並聲明：如主文所示。

二、被告方面：

(一)被告林世強、林世全、林俊銘以：請求以主文第一項附圖及附表一（附圖各編號之受分配人)所示之方案，分割系爭土地。

(二)被告謝章印、謝春海、林木村、林新富、林水樹、彭小青、林秀美、陳文邦、林文義、陳洲杉、林焜鈿以：希望原物分割。

(三)被告許秀貴則以：其持分不多，如採原物分割請以合理市價購買其持分。

(四)被告吳振昌則以：同意分割，但其持分沒有要賣。

(五)被告林雍偉則以：如果伊有方案，會提出。

(六)被告林朝山、林貞運則以：希望劃入隔壁，目前伊無方案提出。

(七)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)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。查系爭土地並無因物之使用目的而不能分割之情事，兩造間未訂有不分割之協議

等情，為兩造所不爭執，並有土地登記第一類謄本附卷可稽（見本院沙補字卷第51-61頁），是原告依上開規定請求分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

(二)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。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、第2項第1款、第3、4項分別定有明文。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號裁判參照）。是共有物分割應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法。經查：

1、本院審酌被告林世強、林世全所提如主文第一項附圖之分割方案，業已獲得原告及被告林俊銘之同意。其餘被告大多表示願採原物分割，但無提出具體分割方案。從而，如主文第一項之附圖、附表一之分割方案，應符合多數共有人之利益。

2、系爭土地為一般農業區農牧用地，屬農業發展條例第3條第11款規定之耕地，又系爭土地於農業發展條例修正施行前為21人共有，依同法第16條第1項第3款及第4款規定至多得分割為17筆土地。共有人謝章印、謝春海、林俊銘等3人於農業發展條例修正施行後以買賣方式取得仍需維持共有；另林錦聰、林木村、林新富、林水樹等4人原為繼承取得，嗣後林

木村因買賣移轉部份持分予彭小青，依規定該5人仍需維持共有，此有臺中市龍井地政事務所110年8月26日龍地二字第1100005843號函可憑（見本院沙補字卷第319頁），而如主文第一項之附圖的分割方案，符合此分割條件。

3、又系爭土地東臨蔗南路、西臨中沙路南寮巷1弄，其上如附圖編號A部分為被告林錦聰、林木村、林新富、林水樹及彭小青所種植之作物；附圖編號D（門牌號碼臺中市○○區○○路000號）為謝章印、謝春海所有建物，編號C部分為建物前空地；附圖編號F（門牌號碼臺中市○○區○○路000號）為被告林俊銘所有建物，編號E部分為建物前空地，編號G為林俊銘所有車庫，編號H、I之空地為林俊銘占有使用；編號J部分為空地；編號K部分為被告林世全、林世強種植經濟作物；上開建物未經保存登記，無建照、使用執照等情，有本院會同兩造及臺中市龍井地政事務所現場履勘，作成勘驗筆錄在卷可參（本院沙補字卷第463-466頁），並有臺中市龍井地政事務所繪製如附圖之複丈成果圖、現場照片等在卷可稽（見本院沙簡字卷第467-472、477頁）。

4、本院認系爭土地上之建物仍有使用之經濟利益，且共有人對上開房屋在感情上或生活上有密不可分之依存關係，依附圖所示分割方案為分割，分割後各土地均面臨道路，通行無礙，分割後兩造可利用各自分得之土地，可提高各該部分土地之利用價值及經濟效益。且有地上物坐落於系爭土地之共有人，所分得之土地位置與地上物坐落位置大致相符，減少共有人間互為拆除點交之不便，並使其分割後與土地使用人與所有人合一，較符合共有人及社會整體經濟利益。又系爭土地北側新開闢5公尺寬（即附圖編號7)道路，不僅聯通東西向之蔗南路、中沙路南寮巷1弄，並使系爭土地內側如附圖編號4、5土地得經由上開道路往外通行，編號7道路並由各土地取得人依取得土地面積之比例維持共有，符合公平利益，應足使系爭土地於分隔後之利用便利可行。

5、綜合上情，如主文第一項附圖所示分割方案，符合農業發展

條例第16條耕地分割之法定限制，又本院斟酌兩造使用土地現狀，系爭土地之經濟效益，並兼顧全體共有人之最佳利益及公平原則，亦合乎公平經濟效用原則，爰定其分割方法如主文第1項所示。

(三)按關於共有物之分割，如依原物之數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，依其價值按其應有部分比例分配，仍不失為以原物分配於各共有人，否則不顧慮經濟上之價值，一概按其應有部分核算之原物數量分配者，將顯失公平，惟依其價值按應有部分比例分配原物，如有害經濟上之利用價值者，應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，得以金錢補償之（最高法院63年度台上字第2680號裁判要旨參照）。查本件依附表一附圖所示之方案分割後，因各共有人間有無分配土地、或分得土地之價值不同，經本院囑託威名不動產估價師事務所進行鑑定，該所以土地獨立估價方式對土地進行評估，針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析後，採用比較法及土地開發分析法之估價方法進行評估，分析如本判決附表二所示補償金額，有估價報告書1份（見本院卷第151頁）可參，該估價報告書已就鑑定分析過程詳細說明，鑑定結果應堪採信，爰判決如主文第二項所示。

四、末按民法第824條之1第1、2、3項規定：「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。」另同法第881條第1、2項規定：「抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。抵押權人對於

前項抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權同。」查林冠宇（仍以陳玟全為被告）將其爭土地應有部分設定抵押權予訴外人合作金庫商業銀行股份有限公司，業經本院對其告知訴訟（見本院卷第437頁送達證書），依上開規定，系爭土地分割後，合作金庫商業銀行股份有限公司對林冠宇應受分配土地上有地押權、應受補償金額有權利質權，其次序與原抵押權同，附此敘明。

五、綜上所述，本院斟酌系爭土地共有之性質、使用現況、多數共有人之意願、分割後之經濟效用，並兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認應依如附圖所示分割方法為分割，較為合理及公平適當，爰判決如主文第一項所示，並依主文第二項所示為價金補償。

六、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。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第三項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與本件判決結果不生影響，不予一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用依據之法條：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　17　　日

沙鹿簡易庭　　法　官　吳俊螢

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。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　　113　年　　1　　月　　17　　日

書記官　柳寶倫

附表一

土地編號	面積（平方公尺）	分割方案
1	1228.70	由林錦聰、林木村、林新富、林水樹、彭小青分別共有，應有部分各1/5
2	558.23	由林文義2/3、林朝山1/3之比例分別共有
3、4	2113.67	由謝章印26495/200000、謝春海26495/200000、林俊銘即林坤生承受訴訟人73505/100000之比例分別共有
5	2004.07	由林貞運315/3653、黃永成即黃林秀琴承受訴訟人296/14612、黃裕昌即黃林秀琴承受訴訟人296/14612、黃淑曬即黃林秀琴承受訴訟人296/14612、黃淑娟即黃林秀琴承受訴訟人296/14612、林秀美296/3653、林俊宏74/3653、許秀貴189/3653、林雍偉592/3653、林楊秀暖518/3653、吳振昌296/3653、陳玟全485/3653、陳文邦296/3653、張素娟296/3653之比例分別共有
6	2557.62	由林世強、林世全分別共有，應有部分各1/2
7	619.76	5米道路，由林錦聰2904/100000、林木村2904/100000、 林新富2904/100000、林水樹2904/100000、 彭小青2904/100000、林文義4398/100000、 林朝山2199/100000、謝章印3309/100000、 謝春海3309/100000、林俊銘18360/100000、 林貞運2042/100000、 黃永成即黃林秀琴承受訴訟人1919/400000、

		黃裕昌即黃林秀琴承受訴訟人1919/400000、黃淑曬即黃林秀琴承受訴訟人1919/400000、黃淑娟即黃林秀琴承受訴訟人1919/400000、林秀美1919/100000、林俊宏479/100000、許秀貴1225/100000、林雍偉3838/100000、林楊秀暖3358/100000、吳振昌1919/100000、 陳玟全3144/100000、陳文邦1919/100000、張素娟1919/100000、林世強15112/100000、林世全15112/100000之比例分別共有
	9082.05	

附表二

應付金額 / 應受補金額	林錦聰	林木村	林新富	林水樹	彭小青	林文義	林朝山	謝章印	謝春海	林俊銘	合計
林貞運	$12,356	$12,356	$12,356	$12,356	$12,356	$24,426	$12,212	$31,878	$31,877	$18,985	$181,158
黃永成	$12,356	$12,356	$12,356	$12,356	$12,356	$24,426	$12,212	$31,878	$31,877	$18,985	$181,158
黃裕昌	$12,356	$12,356	$12,356	$12,356	$12,356	$24,426	$12,212	$31,878	$31,877	$18,985	$181,158
黃淑曬	$12,356	$12,356	$12,356	$12,356	$12,356	$24,426	$12,212	$31,878	$31,877	$18,985	$181,158
黃淑娟	$12,356	$12,356	$12,356	$12,356	$12,356	$24,426	$12,212	$31,878	$31,877	$18,985	$181,158
林秀美	$11,611	$11,611	$11,611	$11,611	$11,611	$22,954	$11,477	$29,953	$29,953	$17,839	$170,231
林俊宏	$2,903	$2,903	$2,903	$2,903	$2,903	$5,738	$2,869	$7,488	$7,488	$4,460	$42,558
許秀貴	$7,414	$7,414	$7,414	$7,414	$7,414	$14,656	$7,328	$19,126	$19,126	$11,391	$108,697
林雍偉	$23,221	$23,221	$23,221	$23,221	$23,221	$45,908	$22,954	$59,907	$59,907	$35,679	$340,460
林楊秀暖	$20,319	$20,319	$20,319	$20,319	$20,319	$40,169	$20,085	$52,419	$52,419	$31,219	$297,906
吳振昌	$11,611	$11,611	$11,611	$11,611	$11,611	$22,954	$11,477	$29,953	$29,953	$17,839	$170,231
陳玟全	$19,025	$19,025	$19,025	$19,025	$19,024	$37,610	$18,805	$49,079	$49,079	$29,230	$278,927
陳文邦	$11,611	$11,611	$11,611	$11,611	$11,611	$22,954	$11,477	$29,953	$29,953	$17,839	$170,231
張素娟	$11,611	$11,611	$11,611	$11,611	$11,611	$22,954	$11,477	$29,953	$29,953	$17,839	$170,231
林世強	$25,466	$25,466	$25,466	$25,466	$25,466	$50,345	$25,173	$65,698	$65,698	$39,128	$373,372
林世全	$25,466	$25,466	$25,466	$25,466	$25,466	$50,345	$25,173	$65,698	$65,698	$39,128	$373,372
合計	$194,225	$194,225	$194,225	$194,225	$194,224	$383,967	$191,984	$501,058	$501,057	$298,415	$2,847,605

01 附表三

項次	被告姓名	原136地號土地應有部分	訴訟費用負擔比例
1	林錦聰	130/4725	130/4725
2	林木村	130/4725	130/4725
3	林新富	130/4725	130/4725
4	林水樹	130/4725	130/4725
5	彭小青	130/4725	130/4725
6	林文義	5/120	5/120
7	林朝山	5/240	5/240
8	謝章印	627/20000	627/20000
9	謝春海	627/20000	627/20000
10	林俊銘	1873/10000	1873/10000
11	林貞運	5/240	5/240
12	黃永成即黃林秀琴承受訴訟人	185/37800	185/37800
13	黃裕昌即黃林秀琴承受訴訟人	185/37800	185/37800
14	黃淑曬即黃林秀琴承受訴訟人	185/37800	185/37800
15	黃淑娟即黃林秀琴承受訴訟人	185/37800	185/37800
16	林秀美	185/9450	185/9450
17	林俊宏	185/37800	185/37800
18	許秀貴	2/160	2/160
19	林雍偉	370/9450	370/9450
20	林楊秀暖	1295/37800	1295/37800
21	吳振昌	185/9450	185/9450
22	陳玟全	2425/75600	2425/75600
23	陳文邦	185/9450	185/9450
24	張素娟	185/9450	185/9450
25	林世強	370/2400	370/2400
26	林世全	370/2400	370/2400