臺灣臺中地方法院民事判決

115年度沙簡字第4號

原　　告　信偉開發建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　林海清

訴訟代理人　施驊陞律師

　　侯佩琪律師(115年9月16日解除委任)

被　　告　吳建中

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

　　愛國樂食品有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴文靜

　　陳秀男

　　周語羚

　　陳怡呈（原名陳怡誠）

000000000000000000

　　陳怡閔

被　　告　吳尹中

000000000000000000

000000000000000000

　　陳建國

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

受告知人　　第一商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　邱月琴

訴訟代理人　吳曉玫

受告知人　　安泰商業銀行股份有限公司

000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　俞宇琦
訴訟代理人　莊子賢律師
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號、面積0.98平方公尺土地，應分割為如附圖即臺中市大甲地政事務所複丈日期民國115年7月21日土地複丈成果圖所示：編號A部分面積0.42平方公尺分歸原告取得；編號B部分面積0.56平方公尺分歸被告共同取得，並依其等原應有部分之比例保持共有。

訴訟費用由兩造按如附表所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、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。但權利人同意分割，或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或出質人所分得之部分，民法第824條之1第1項、第2項第1款、第3款定有明文。查被告愛國樂食品有限公司（下稱愛國樂公司）依序於民國82年3月25日、84年2月15日及85年7月4日將其所有坐落臺中市○○區○○段000地號、面積0.98平方公尺土地（下稱系爭土地）應有部分14分之13等地號土地，設定第1、2、3順位本金最高限額新臺幣（下同）720萬元、540萬元、1,000萬元之抵押權予訴外人第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行），此有土地登記謄本在卷可憑（見本院卷第43至47、241至245頁）。經本院依職權對第一銀行告知本件訴訟（併告

知被告陳建國之假扣押債權人安泰商業銀行股份有限公司），通知其於言詞辯論期日到場，而第一銀行受通知後到庭陳稱：對原告之分割方案無意見等語。另第一銀行受告知後並未參加訴訟，亦有送達證書及筆錄在卷可稽（見本院卷第279、300頁），依前揭規定，系爭土地分割後，第一銀行之抵押權，移存於愛國樂公司等人分得之土地上。

貳、實體事項

一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示。兩造就系爭土地並無不分割之約定，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，惟就分割方法不能達成協議，爰本於共有人之地位，請求分割系爭土地。原告為系爭土地鄰地即同段884、885、887、888、889、892地號土地之所有人，因近來欲進行土地開發，如將系爭土地如附圖即臺中市大甲地政事務所複丈日期115年7月21日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示：編號A部分面積0.42平方公尺土地（下稱編號A土地）分歸原告單獨所有後，方符合建築法道路面寬之規定。原告主張編號A土地分由原告單獨所有，如附圖所示編號B面積0.56平方公尺土地（下稱編號B土地）由被告按原應有部分繼續維持分別共有，使土地之利用最大化，自屬適合作為分割系爭土地之方法。爰依民法第823條第1項、第824條第1、2項規定，請求依附圖方案為原物分割，將編號A土地分歸原告單獨取得，編號B土地由被告按原應有部分繼續維持分別共有等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告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、得心證之理由：

㈠查系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，系爭土地並無因物之使用目的而不能分割，或契約定有不分割之情形，惟兩造就分割方法無法達成協議。又系爭土地屬於大甲都市計畫擴大實施範圍內之住宅區用地，亦無法令規定不能分割之情形等事實，業據原告提出系爭土地土地登記謄本、

地籍圖及臺中市大甲區都市計畫土地使用分區證明書等件為證，復為被告所未到場爭執，堪信原告此部分主張屬實。

㈡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。查系爭土地屬於都市計畫區之住宅區用地，並無法令規定不得分割，兩造就系爭土地亦無不分割之約定，系爭土地亦無因物之使用目的不能分割之情形，是原告請求分割系爭土地，於法有據。

㈢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：1.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。2.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，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項及第4項項定有明文。又請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束。法院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公平決定之。其分割方法得選擇原物分割或價金分配兩者之一或併用兩者｛最高法院74年度第1次民事庭會議決議㈡參照｝。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號裁判要旨參照）。原告主張其為系爭土地鄰地即同段884、885、887、888、889、892地號土地之所有人，因近來欲進行土地開發，如將編號A土地分歸原告單獨取得，原告之建案即符合建築法道路面寬之規定等情，業據提出訂金收據暨買賣條件協議書、同段884、885、887、888、889、892地號土地登記謄本及地籍圖為證。而系爭土地

面積僅0.98平方公尺，現狀為道路，此經原告陳明在卷，並有原告提出之系爭土地登記謄本及現場照片在卷可憑，確實不宜過度細分。被告對於原告提出之分割方案，復未到場或具狀表示反對，應認同意原告之分割方案。是原告主張系爭土地應分割如聲明所示，依系爭地之性質，應符合其效用及共有人之意願及利益。

四、綜上所述，審酌系爭土地之性質、使用現狀、整體利用之效益、各共有人之意願及利益、原告所提附圖所示分割方案之優劣等情，認以附圖方案分割系爭土地，應屬可採，爰判決如主文第1項所示。

五、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。查分割共有物之訴，係合兩造之必要共同訴訟，原、被告之間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，是以本院認由敗訴之被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，爰就訴訟費用諭知如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

七、及訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　21　　日

臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

法　官　黃渙文

以上正本係照原本作成。

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，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　115　　年　　10　　月　　21　　日

書記官

附表：坐落臺中市○○區○○段000地號、面積0.98平方公尺土地

共有人及其土地應有部分（即權利範圍）			
編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	吳建中	28分之1	同左
2	愛國樂食品有限公司	14分之1	同左
3	吳尹中	28分之1	同左
4	陳建國	28分之12	同左
5	信偉開發建設股份有限公司	28分之12	同左