

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1143號

原告 陳玉川

陳翰民

共同

訴訟代理人 邱玲子律師

被告 陳寶山

參加人 第一商業銀行股份有限公司

法定代理人 邱月琴

訴訟代理人 張修齊

被告 陳景賢

陳怡靜

上一人

法定代理人 陳盈全

被告 王錦雪

李永山

尚合力建設有限公司

上一人

法定代理人 黃教煌

訴訟代理人 楊倩瑜律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國110年1月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○○區○○○段○○段00000地號、面積1,2
01平方公尺土地，應分割為如附圖即臺南市新化地政事務所民國
109年11月2日土地複丈成果圖所示編號A部分、面積550平方公
尺土地分歸原告陳玉川、陳翰民及被告陳寶山、陳景賢、陳怡
靜、王錦雪共同取得，並按原應有部分比例保持共有；編號B部

分、面積611平方公尺土地分歸被告尚合力建設有限公司取得；
編號C部分、面積40平方公尺土地分歸被告李永山取得。
訴訟費用新臺幣12,420元由兩造按附表所示應有部分比例負擔。
參加訴訟費用新臺幣1,000元由參加人負擔。

事實及理由

一、程序方面：

(一)本件被告陳寶山、陳景賢、陳怡靜、王錦雪、李永山經合法通知，均無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

(二)按分割共有物為固有必要共同訴訟，應由原告以其他共有人全體為被告，當事人始適格。法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、5、7款分別定有明文。另按原告於判決確定前，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；訴經撤回者，視同未起訴，民事訴訟法第262條第1項、第2項及第263條第1項前段分別定有明文。又不變更訴訟標的，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，民事訴訟法第256條規定甚明。本件原告起訴時原以陳寶山、陳景賢、陳怡靜、王錦雪、李永山、陳雨盛、陳泰成、黃美雅、黃峻強、王懿琬、陳素美、陳炯榮、陳皇伶、陳慧敏、陳慧雅、陳慧蘭、盛沈碧玉、巨信地產顧問股份有限公司為被告，聲明請求：兩造共有坐落臺南市○○區○○○○○段○○○○○地號、面積1,2

01 01平方公尺土地(下稱系爭土地)准予分割。其分割方法(實
02 際分割界線以地政機關測量為準)如民事起訴狀附圖所示A
03 部分土地面積550.46平方公尺分歸原告陳玉川、陳翰民及被
04 告陳寶山、陳景賢、陳怡靜、王錦雪取得，並依應有部分比
05 例保持共有；B部分土地面積650.54平方公尺分歸被告李永
06 山、陳雨盛、陳泰成、黃美雅、黃峻強、王懿琬、陳素美、
07 陳烱榮、陳皇伶、陳慧敏、陳慧雅、陳慧蘭、盛沈碧玉、巨
08 信地產顧問股份有限公司取得，並依應有部分比例保持共
09 有。被告陳雨盛、陳泰成、黃美雅、黃峻強、王懿琬、陳素
10 美、陳烱榮、陳皇伶、陳慧敏、陳慧雅、陳慧蘭、盛沈碧
11 玉、巨信地產顧問股份有限公司等13人未到庭為本案之言
12 詞辯論，且渠等13人於本院審理中出賣系爭土地應有部分
13 予尚合力建設有限公司，於民國109年6月3日辦畢所有權
14 移轉登記，經原告於109年7月29日撤回對被告陳雨盛、陳
15 泰成、黃美雅、黃峻強、王懿琬、陳素美、陳烱榮、陳皇
16 伶、陳慧敏、陳慧雅、陳慧蘭、盛沈碧玉、巨信地產顧
17 問股份有限公司等13人之起訴，並追加尚合力建設有限公
18 司為被告(見本院卷第77-79頁)，依上開說明，原告對於
19 被告陳雨盛、陳泰成、黃美雅、黃峻強、王懿琬、陳素美、
20 陳烱榮、陳皇伶、陳慧敏、陳慧雅、陳慧蘭、盛沈碧玉、
21 巨信地產顧問股份有限公司已生撤回起訴之效力；另原
22 告追加尚合力建設有限公司為被告，因分割共有物之訴訟
23 標的對於數人必須合一確定，是原告所為追加，應予准許。
24 原告復依臺南市新化地政事務所複丈日期109年11月2日
25 土地複丈成果圖(下稱附圖)更正分割方法，並聲明如後
26 述(見本院卷第341頁)，原告未變更訴訟標的，僅更正事
27 實上之陳述，非為訴之變更，符合上開規定，程序上亦應
28 予准許。

29 (三)按當事人得於訴訟係屬中，將訴訟告知因自己敗訴而有法律
30 上利害關係之第三人。就兩造之訴訟有法律上利害關係之
31 第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民
訴訟法第65條第1項、第58條第1項分別定有明文。該規定所

01 稱「有法律上利害關係之第三人」，係指第三人在私法或公
02 法上之法律關係或權利義務，將因其所輔助之當事人受敗訴
03 判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判
04 決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容
05 為主文之諭示或理由之判斷，祇需其有致該第三人受不利益
06 之影響者，均應認其有輔助參加訴訟之利益而涵攝在內，以
07 避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院99年度台抗字
08 第191號裁定意旨參照）。查，原告陳翰民於109年間以其所
09 有系爭土地之應有部分120分之18設定擔保債權總金額新臺
10 幣(下同)400萬元最高限額抵押權予林瑞香；被告陳寶山於8
11 6年間以其所有系爭土地之應有部分120分之27設定擔保債權
12 總金額本金最高限額500萬元抵押權予第一商業銀行股份有
13 限公司(下稱第一銀行)；被告陳景賢、陳怡靜於108年間以
14 其所有系爭土地應有部分24分之2設定擔保債權總金額350萬
15 元最高限額抵押權予陳玉美，有系爭土地登記謄本可參(見
16 本院109年度新調字第123號卷第139頁)，經本院依原告聲請
17 對林瑞香、第一銀行、陳玉美訴訟告知(見上開同卷第191-
18 193頁)，僅第一銀行於109年7月1日具狀聲明參加訴訟(見上
19 開同卷第207頁)，依上開規定，爰列第一銀行為被告陳寶山
20 之參加人。

21 二、原告起訴主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所
22 示。兩造並無不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割
23 之情形，然系爭土地原共有人黃美雅、黃峻強欲依土地法第
24 34條之1規定出賣系爭土地予他人，足見兩造無法達成分割
25 協議。系爭土地西南側自始即由原告祖先所占有使用，目前
26 有原告陳玉川所有興建之鐵皮屋一間及鋪設水泥地，鐵皮屋
27 後方有原告祖先興建之古厝遺跡，目前僅存部分牆垣；系爭
28 土地東北側有無人居住之三合院(門牌號碼臺南市○○區○
29 ○里○○00號)及水泥磚造平房、磚造廢棄禽舍；系爭土地
30 南側臨約3至4米寬之既成巷道。爰依民法第823條第1項、第
31 824條第2項之規定，請求依附圖即臺南市新化地政事務所10

01 9年11月27日所測字第1090108905號函附複丈成果圖所示方
02 案判決分割等語。並聲明：如主文第1項所示。

03 三、被告則以：

04 (一)被告李永山經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，亦未提出
05 書狀作何聲明或陳述。

06 (二)被告陳寶山、陳景賢、陳怡靜、王錦雪雖未於言詞辯論期日
07 到場，惟以書狀表示：系爭土地分割後願與原告保持共有，
08 且同意原告所提分割方案等語。

09 (三)被告尚合力建設有限公司：同意如附圖所示之分割方案等
10 語。

11 (四)參加人第一銀行：應由法院依最佳方案分割等語。

12 四、本院判斷之理由：

13 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
14 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
15 在此限，民法第823條第1項定有明文。查，系爭土地為兩造
16 所共有，面積為2,250平方公尺、使用分區為鄉村區、使用
17 地類別為乙種建築用地，應有部分如附表所示，有土地登記
18 第三類謄本存卷可查（見本院卷第153-159頁）。又系爭土
19 地並無不能分割之情事，兩造亦未定有不分割之約定，且無
20 因物之使用目的不能分割之情形，兩造間無法以協議分割之
21 方式分割系爭土地，揆諸前開規定，原告訴請分割系爭土
22 地，自屬有據。

23 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
24 不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為以原物分
25 配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項
26 第1款前段分別定有明文。而以原物為分配時，因共有人之
27 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，亦
28 為民法第824條第4項所明定，該項共有，應包括由原共有人
29 全體或部分共有人維持共有之2種情形，此觀立法理由至
30 明。再按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分
31 割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割

(如為道路)或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有；法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌共有人之意願、利害關係及分得部分所得利用之價值，定一適當公平之方法以為分割；即除公平原則外，亦應依共有物之性質，斟酌其分割後之經濟效用，而為適當之分配（最高法院92年度台上字第1534號、89年度台上字第724號、81年度台上字第16號判決意旨參照）。故法院為裁判分割前，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係等因素而為綜合判斷。

(三)經查，系爭土地南側沿鄰地即同段293地號、292地號、291地號土地邊側有一條約2.5米至4米寬通道，往西可通往牛庄，往東可通往光文路。系爭土地南側有原告陳翰民所興建H型鋼建物平房，另有工寮，現放置雜物；H型鋼建物平房後面有磚造平房及樹林，磚造平房已殘破不堪無法居住使用，現亦無人居住等情，此經本院到場勘驗屬實，並製有勘驗筆錄、現場簡圖及照片在卷可參（見本院卷第263-283頁）。又原告主張之分割方案，業據本院囑託地政機關測量在案，此有附圖即臺南市新化地政事務所複丈日期109年11月2日土地複丈成果圖在卷足考（見本院卷第289頁）。依附圖所示之分割方案，各共有人分得之土地，地形完整，且大致按其現有使用狀況分割，並顧及全體共有人之意願，且依原告、被告陳寶山、陳景賢、陳怡靜、王錦雪陳明其等於分割後願就分得之土地維持共有（見本院卷第179-185頁）；被告尚合力建設有限公司亦到庭表示同意附圖所示之分割方案（見本院卷第342頁）。是本院審酌系爭土地之地形、面積、兩造應有部分比例所占之面積、分割後之經濟效益與其等各自之意願、各人分得部分尚稱方正完整，並兼顧各共有人分得部分可充分利用等一切情狀，認如附圖所示方案分

01 割，符合系爭土地分割之整體效益及共有人全體之利益，應
02 屬妥適公允之分割方法。

03 (三)再按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
04 所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
05 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
06 或出質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參
07 加共有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加，
08 民法第824條之1第1、2項規定甚明。是關於抵押權移存於抵
09 押人所分得部分，祇要符合民法第824條之1第2項但書各款
10 規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，
11 縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中
12 說明已足。查，被告陳寶山於86年7月22日以其所有系爭土
13 地應有部分120分之27設定登記擔保債權總金額本金最高限
14 額500萬元抵押權予第一銀行；被告陳景賢、陳怡靜於108年
15 12月23日以其所有系爭土地應有部分24分之2設定登記擔保
16 債權總金額350萬元最高限額抵押權予陳玉美；原告陳翰民
17 於109年1月6日以其所有系爭土地應有部分120分之18設定登
18 記擔保債權總金額400萬元最高限額抵押權予林瑞香，此有
19 系爭土地查詢資料在卷可按(見本院卷第199-200頁)；而抵
20 押權人陳玉美、林瑞香經本院告知訴訟，均未聲明參加訴
21 訟，亦未到場表示任何意見；另抵押權人第一銀行則到庭表
22 明由法院依最佳方案判決分割等語(見本院卷第342頁)，是
23 依上開說明，抵押權人第一銀行、陳玉美、林瑞香於系爭土
24 地分割後，其抵押權應分別轉載於抵押義務人即被告陳寶
25 山、陳景賢及陳怡靜、原告所分得如附圖所示編號A之土地
26 上，併此敘明。

27 五、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間
28 亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告本於共有
29 人之地位，提起本件訴訟訴請裁判分割，即屬正當。本院審
30 酌系爭土地之現有使用狀況、位置、兩造分割之利益及意願
31 等一切情狀後，認將系爭土地依附圖所示之方案予以分割，

應較符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪屬適當、公允之分割方案，爰判決分割如主文第1項所示。

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。查分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由法院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益而為裁定，本件系爭土地分割方法係本院考量全體共有人利益，認以附圖所示之分割方案予以分割，應屬適當，可見兩造均同受其利，若全由被告負擔訴訟費用則顯失公平，爰依前揭規定，就訴訟費用12,420元(即第一審裁判費10,020元、測量費2,400元)命由兩造依主文第2項所示比例負擔。

七、據上論結，原告之訴有理由，判決如主文。。

中 華 民 國 110 年 1 月 21 日

民事第五庭 法 官 張桂美

以上正本係照原本作成。

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。

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 110 年 1 月 21 日

書記官 蘇冠杰

附表：

臺南市○○區○○○段○○段00000地號土地

面積：1,201平方公尺

使用分區：鄉村區

使用地類別：乙種建築用地

編號	共有人	權利範圍(即應負擔之訴訟費用比例)
1	陳玉川	240分之17
2	陳翰民	240分之19
3	陳寶山	120分之27
4	陳景賢	24分之1
5	陳怡靜	600分之23

6	王錦雪	600分之2
7	李永山	30分之1
8	尚合力建設有限公司	120分之61