臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第499號

原　　告　林劉阿環

訴訟代理人　余景登律師

被　　告　林合發

000000000000000000

林秋全

000000000000000000

郭珍利

000000000000000000

000000000000000000

郭孟霖

000000000000000000

000000000000000000

郭福將兼被繼承人林新開之繼承人

000000000000000000

000000000000000000

林財福兼被繼承人林新開之繼承人

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

林玉郎兼被繼承人林新開之繼承人

000000000000000000

000000000000000000

林寶麗即被繼承人林新開之繼承人

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

林書頡兼被繼承人林新開之繼承人

000000000000000000

000000000000000000

鄭伍廷

林珮蓁

林琬珊

林伊槿即林琬婷

黃明慧

楊景耀

林炳文

林麗卿

林秉廉

林阿秀即被繼承人林新開之繼承人

郭玉霞即被繼承人林新開之繼承人

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告郭福將、林財福、林玉郎、林寶麗、林書頡、林阿秀、

郭玉霞，應就被繼承人林新開所遺坐落臺南市○○區○○段00地號（權利範圍3/657）、74地號（權利範圍26/657）、81地號（權利範圍26/657）、84地號（權利範圍26/657）、123地號（權利範圍26/657)等5筆土地辦理繼承登記。

二、兩造共有臺南市○○區○○段00○00○00○00○000地號土地，應予合併分割如附圖所示：編號甲由被告林炳文、林麗卿取得，並按附表5所示比例保持共有；編號乙-1由被告鄭伍廷取得；編號乙-2由被告林秋全取得；編號丙由被告郭珍利、郭孟霖取得，並按附表5所示比例保持共有；編號丁由原告取得；編號戊由被告林玉郎取得；編號己由兩造取得，並按附表5所示比例保持共有。

三、訴訟費用由兩造按附表5所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告經合法通知，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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按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：㈠權利人同意分割。㈡權利人已參加共有物分割訴訟。㈢權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項定有明文。兩造共有臺南市○○區○○段00○00○00○00○000地號土地（下稱系爭土地），應有部分如附表2所示。其中系爭74地號土地，應有部分103/2628由所有權人即被告楊景耀設定擔保債權總金額新臺幣276萬元之最高限額抵押權予臺南市○○區○○○○○○○號108他字第001287號），此有系爭土地登記簿在卷可按。查抵押權人臺南市佳里區農會經告知訴訟而未參加（見本院卷第189頁），且被告楊景耀、臺南市佳里區農會，均同意系爭土地依附圖方案合併分割，抵押權之範圍如楊景耀於附圖分割方案分得之部分，此有「設有抵押權之土地合併協議書」

可按（見本院卷第231、233、325頁）。參照前揭規定，抵押權人臺南市佳里區農會之抵押權僅轉載於抵押人楊景耀所分得之部分，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

（一）兩造共有系爭土地，應有部分如附表2所示。惟系爭土地原共有人林新開於民國86年9月13日死亡，其繼承人為被告郭福將、林財福、林玉郎、林寶麗、林書頡、林阿秀、郭玉霞等7人，其等迄未就被繼承人林新開之應有部分辦理繼承登記，此有繼承系統表、除戶及其繼承人之戶籍謄本可參，原告請求被告郭福將、林財福、林玉郎、林寶麗、林書頡、林阿秀、郭玉霞等7人，應就其被繼承人林新開所遺坐落臺南市○○區○○段00地號（權利範圍3/657）、74地號（權利範圍26/657）、81地號（權利範圍26/657）、84地號（權利範圍26/657）、123地號（權利範圍26/657)等5筆土地辦理繼承登記。

（二）系爭5筆土地相鄰，使用分區均為農業區，原告應有部分各為198/1314分。而兩造之中原共有人19人中之13人，於81年8月1日就系爭土地之使用，曾立有「土地分管同意合約書」（下稱系爭同意書），依系爭同意書記載：「二.右列土地係屬農業區，以致不能辦理分割登記，今共有人同意如附圖所示分管，甲部分歸林陳梅雀（即被告林炳文、林麗卿之母）所有計八十坪，乙部分歸鄭伍廷貳八貳.八壹坪，林秋全拾七.壹坪，丙部分歸郭珍利、郭孟霖所有計八壹.七貳坪，丁部分歸林劉阿環所有計八六.0六坪，戊部分歸林玉郎所有計貳叁.四七坪，己部分係六米私設道路，歸林劉阿環、林秋全、林陳梅雀、林錫堯、林炳文、林麗卿、林合發、林天助、郭福將、林財福、郭珍利、郭孟霖、鄭伍廷、林玉郎、林新開、林書頡等16人共同共有，如果以後該農地變更為住宅區時，立同意書人願意依照現所佔有位置辦理共有物分割登記，並無條件提供

所需證件同意六米私設道路地目變更為『道』，恐口無憑，特立此合約書為 據。」明文記載同意合併分割，經統計立系爭同意書之13人，佔共有人半數以上，其持分佔系爭土地之比例分別為73地號218/219、74地號3487/3942、81地號7283/7884、84地號7283/7884 及123地號7283/7884，亦均逾半數。又系爭土地之使用狀況，依系爭同意書標示之「己」部分土地，為通行巷道，其餘則為空地，或種植竹、菜等作物。系爭土地之現行都市計畫名稱及發在實施日期為「103/08/04變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」，此有110年11月3日臺南市佳里區公所都市計畫土地使用分區證明書可按。

（三）為此，斟酌系爭土地已無不能分割之限制，且無其他法律上或事實不能分割之情形，及依系爭同意書之約定，就系爭土地應分割如附圖所示：編號甲由被告林炳文、林麗卿取得，並按附表5所示比例保持共有；編號乙-1由被告鄭伍廷取得；編號乙-2由被告林秋全取得；編號丙由被告郭珍利、郭孟霖取得，並按附表5所示比例保持共有；編號丁由原告取得；編號戊由被告林玉郎取得；編號己由兩造取得，並按附表5所示比例保持共有。上開分割方案已符合系爭同意書約定之意旨，無再相互找補之必要。

（四）聲明：如主文所示。

二、被告則以：

（一）被告林合發部分：

我的土地已經拿去蓋房子了，剩下部分做道路。對於原告分割方案只分配給我道路沒有意見。

（二）被告楊景耀部分：

同意合併分割，同意原告之分割方案。

（三）被告林秋全、郭珍利、郭孟霖、郭福將、林財福、林玉郎、林書頡、鄭伍廷、林珮蓁、林琬珊、林伊槿即林琬婷、黃明慧、林炳文、林麗卿、林秉廉、林寶麗、林阿秀、郭玉霞經合法通知，未曾於言詞辯論期日到庭，亦未

具狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）按法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，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。倘共有人中有於分割前死亡者，其繼承人因繼承，固於登記前已取得不動產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記前，其繼承人仍不得以共有人身分參與共有物之分割，但為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產，此有最高法院69年台上字第1012號、88年度台上字第1138號、89年度台上字第1842號、91年度台上字第832號判決意旨及最高法院70年度第2次民事庭會議決議可資參照。經查，原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分如附表2所示。系爭土地原共有人林新開於86年9月13日死亡，其應繼分應由被告郭福將、林財福、林玉郎、林寶麗、林書頡、林阿秀、郭玉霞等7人繼承，惟前揭繼承人至今尚未辦理繼承登記等情，業據原告提出系爭土地登記第三類謄本、被繼承人林新開之繼承系統表，除戶戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本為證（見調解卷第41-87頁、第227-247頁），應堪信為真正。從而，原告請求被告郭福將、林財福、林玉郎、林寶麗、林書頡、林阿秀、郭玉霞等7人，應就被繼承人林新開所遺坐落臺南市○○區○○段00地號（權利範圍3/657）、74地號（權利範圍26/657）、81地號（權利範圍26/657）、84地號（權利範圍26/657）、123地號（權利範圍26/657)等5筆土地辦理繼承登記，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

（二）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。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。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第6項分別定有明文。經查：

1.地籍測量實施規則第224條第1項規定：「土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。」，同規則第225條之1規定：「第一百九十二條、第一百九十三條、第二百二十四條及前條所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。」準此，系爭土地辦理合併須符合前開規定。查系爭土地使用分區均為農業區，且係都市土地，非屬農業發展條例所稱之耕地，故其分割不受該條例第16條分割之限制，此有原告提出之臺南市佳里區公所110年11月3日都市計畫土地使用分區證明書可按（見調解卷第107頁），並經臺南市佳里地政事務函覆本院在卷（見本院卷第28頁）。又系爭土地地界相鄰，原告就系爭5筆土地均具應有部分，占系爭土地之15.068%，被告鄭伍廷之應有部分占系爭土地之46.311%、被告郭珍利應有部分占系爭土地7.145%、被告郭孟霖應有部分占系爭土地7.145%，其四人同意合併分割，應有部分已過半數，有原告是出之陳述意見狀、合併分割同意書在卷可參（見本院

卷第235-243頁、第275、277頁）。已符合民法第823條第6項、地籍測量實施規則第224條第1項之規定。

2.又「兩宗以上之土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產之登記者，不得合併。」、「前項土地之所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等他項權利者，應依下列規定檢附相關文件：一所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書。二設定有抵押權時，應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。三設定有典權或耕作權時，應檢附該他項權利人之同意書。」、「設定有抵押權之土地合併時，該抵押權之權利範圍依土地所有權人與抵押權人之協議定之。」土地法施行法第19條之1、地籍測量實施規則第224條第2項、土地登記規則第88條第4項分別定有明文。查系爭5筆土地中，除臺南市○○區○○段00地號土地，應有部分103/2628由所有權人即被告楊景耀設擔保債權總金額新臺幣276萬元之最高限額抵押權予臺南市○○區○○○○○○○號108他字第001287號）以外，其他並無他項權利之設定，此有系爭土地登記簿在卷可按。被告楊景耀、臺南市佳里區農會，均同意系爭土地合併分割，及抵押權人臺南市○○區○○於○○00地號土地，與其餘土地合併分割後，抵押權之範圍如附圖分割方案被告楊景耀所分得之部分，此有「設有抵押權之土地合併協議書」可按（見本院卷第231、233、325頁）。核與上開規定相符。

3.又「農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權」、「已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。」係農業發展條例第18條第4項及農業用地興建農舍辦法第12條第2項所規定。系爭土地並非已申請興建農舍之農業

用地，此經主管機關臺南市佳里區公所、臺南市政府工務局函覆本院在卷（見本院卷第311-318頁），本件並無不得辦理分割之情事。

4.綜上，揆諸前揭條文之規定，原告訴請本院裁判就系爭土地為合併分割，自應准許之。

（三）次按分割共有物之訴，係就有共有關係之共有物，以消滅共有關係為目的，予以分割，使共有人就共有物之一部分單獨取得所有權之形成訴訟。另按裁判分割共有物，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、分割後之經濟效用、各共有人之意願、利害關係，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，最高法院著有91年度台上字第728號、89年度台上字第724號、93年度台上字第1797號判決足資參照。經查：

1.系爭土地之現況如下：呈三角形，南側臨寬約6公尺之鎮山街85巷，西側、北側臨寬約4公尺之鎮山街85巷39弄；目前大部分種植玉米，少數種植竹子、香蕉、酪梨；東側有一水溝等情，業據本院會同兩造、地政事務所人員至現場勘驗無誤，製有勘驗測量筆錄、空照圖、現場照片、土地複丈成果圖可稽（見本院卷第67-93頁）。

2.按兩造之中原共有人19人中之13人（包括已過世之林新開， 詳如附表2所示），於81年8月1日就系爭土地之使用，曾立有系爭同意書，依系爭同意書記載：「二右列土地係屬農業區，以致不能辦理分割登記，今共有人同意如附圖所示分管，甲部分歸林陳梅雀（即林炳文、林麗卿之母）所有計八十坪，乙部分歸鄭伍廷貳八貳.八壹坪，林秋全拾七.壹坪，丙部分歸郭珍利、郭孟霖所有計八壹.七貳坪，丁部分歸林劉阿環所有計八六.0六坪，戊部分歸林玉郎所有計貳叁.四七坪，己部分係六米私設道路，歸林劉阿環、林秋全、林陳梅雀、林錫堯、林炳文、林麗卿、林合發、林天助、郭福將、林財福、郭珍利、郭孟霖、鄭

伍廷、林玉郎、林新開、林書頡等16人共同共有，如果以後該農地變更為住宅區時，立同意書人願意依照現所佔有位置辦理共有物分割登記，並無條件提供所需證件同意六米司設道路地目變更為『道』，恐口無憑，特立此合約書為據。」等情，有系爭同意書可按（見調解卷第91-101頁）。而系爭同意書立書人共13人，佔共有人半數以上，且其持分佔系爭土地之比例分別為73地號218/219、74地號3487/3942、81地號7283/7884、84地號7283/7884及123地號7283/7884，有附表2之共有人持分明細表可按，足認依系爭同意書記載之方式分割，符合大多數共有人之意願。

3.查原告主張依附圖所示之分割方案：「兩造共有臺南市○○區○○段00○00○00○00○000地號土地，應予合併分割如附圖所示：編號甲由被告林炳文、林麗卿取得，並按附表5所示比例保持共有；編號乙-1由被告鄭伍廷取得；編號乙-2由被告林秋全取得；編號丙由被告郭珍利、郭孟霖取得，並按附表5所示比例保持共有；編號丁由原告取得；編號戊由被告林玉郎取得；編號己由兩造取得，並按附表5所示比例保持共有。」與81年8月1日之系爭同意書之分割方式大致相同。已到庭之被告楊景耀同意原告之分割方案（見本院卷第42、185、186頁）；被告林合發則表示：「我的土地已經蓋房子了，現在只有分道路」（見本院卷第186頁）等語；其餘未到庭被告就上開分割方案，經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執或提出其他意見，亦未提出任何書狀或證據資料以供本院審酌。本院認為原告提出之上開分割方案，與大部分共有人同意之系爭同意書分割方式大致相同，且保留附圖編號己土地，作為6公尺巷道，即目前臺南市鎮山街85巷39弄道路，方便系爭土地北側、西側建物之通行，兼顧各共有人分得部分之通行便利及分得實際能充分利用之面積等一切情狀，認原告主張如附圖所示方案分割，符合系爭土地分割之整體效

益及共有人全體之利益，應可採取。

四、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，又本院審酌系爭土地之現有使用狀況、對外通行問題、位置、兩造分割之利益及意願等一切情狀，認原告主張如附圖方案符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方法。從而，原告本於共有人之資格，起訴請求被告郭福將、林財福、林玉郎、林寶麗、林書頡、林阿秀、郭玉霞，應就被繼承人林新開所遺坐落臺南市○○區○○段00地號（權利範圍3/657）、74地號（權利範圍26/657）、81地號（權利範圍26/657）、84地號（權利範圍26/657）、123地號（權利範圍26/657)等5筆土地辦理繼承登記；系爭土地准予合併分割如附圖方案，即屬正當，應予准許，本院因而准分割系爭土地如主文第一項、第二項所示。

五、又按因共有物分割、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；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用，民事訴訟法第80條之1、第85條第2項分別定有明文。本件兩造因分割方法無法達成協議，兩造於訴訟進行中所提出之分割方案及所支出之複丈及建物測量費等，均係為伸張或防衛權利所必要。法院於考量全體共有人之利益後，認原告主張如附圖方案為可採，原告既為共有人之一，亦同受其利，若全由敗訴當事人負擔訴訟費用，顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，命本件訴訟費用應由兩造依附表5之應有部分比例分擔，較為公允，爰判決如主文第三項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　23　　日

民事第一庭　　法　　官　張麗娟

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　　113　　年　　5　　月　　24　　日

書 記 官　高培馨

附表2：佳里區仁愛段土地共有人持分明細表							
編號	共有人	73地號	74地號	81地號	84地號	123地號	系爭合約書當事人
1.	林劉阿環	198/1314	198/1314	198/1314	198/1314	198/1314	◯
2.	林合發	9/1971	73/1971	73/1971	73/1971	73/1971	◯
3.	林秋全	9/1971	73/1971	73/1971	73/1971	73/1971	◯
4.	郭珍利	47/657	47/657	47/657	47/657	47/657	◯
5.	郭孟霖	47/657	47/657	47/657	47/657	47/657	◯
6.	郭福將	3/657	26/657	26/657	26/657	26/657	◯
7.	林財福	3/657	26/657	26/657	26/657	26/657	◯
8.	林玉郎	27/657	27/657	27/657	27/657	27/657	◯
9.	林新開之繼承人	公同共有 3/657	公同共有 26/657	公同共有 26/657	公同共有 26/657	公同共有 26/657	◯
10.	林書頡	3/657	26/657	26/657	26/657	26/657	◯
11.	鄭廷伍	969/1971	157/657	157/657	157/657	157/657	◯
12.	林佩蓁		103/10512	103/10512	103/10512	103/10512	
13.	林琬珊		103/10512	103/10512	103/10512	103/10512	
14.	林琬婷		103/10512	103/10512	103/10512	103/10512	
15.	黃明慧		103/10512	103/10512	103/10512	103/10512	
16.	楊景耀		103/2628				
17.	林炳文	186/2628	309/5256	309/5256	309/5256	309/5256	◯
18.	林麗卿	186/1828	103/5256	309/5256	309/5256	309/5256	◯
19.	林秉廉	9/1971	73/1971	73/1971	73/1971	73/1971	
合計		1	1	1	1	1	
系爭合約人持分		218/219	3487/3942	7283/7884	7283/7884	7283/7884	

附表5：佳里區仁愛段土地共有人持分比例表								
編號	地號 共有人	73地號 持分面積	74地號 持分面積	81地號 持分面積	84地號 持分面積	123地號 持分面積	面積合計 （㎡）	比例
1.	林劉阿環	313.58	31.02	3.18	2.13	3.57	353.47	15.068%
2.	林合發	9.50	7.26	0.78	0.52	0.88	19.31	0.823%
3.	林秋全	9.50	7.26	0.78	0.52	0.88	19.31	0.823%
4.	郭珍利	148.87	14.73	1.51	1.01	1.69	167.81	7.154%
5.	郭孟霖	148.87	14.83	1.51	1.01	1.69	167.81	7.154%
6.	郭福將	9.50	8.15	0.84	0.56	0.94	19.98	0.852%
7.	林財福	9.50	8.15	0.84	0.56	0.94	19.98	0.852%
8.	林玉郎	85.52	8.46	0.87	0.58	0.97	96.40	4.110%
9.	林新開之繼承人	9.50	8.15	0.84	0.56	0.94	19.98	0.852%
10.	林書頡	9.50	8.15	0.84	0.56	0.94	19.98	0.852%
11.	鄭廷伍	1023.08	49.19	5.05	3.37	5.65	1086.35	46.311%
12.	林佩蓁		2.02	0.21	0.14	0.23	2.59	0.111%
13.	林琬珊		2.02	0.21	0.14	0.23	2.59	0.111%
14.	林琬婷		2.02	0.21	0.14	0.23	2.59	0.111%
15.	黃明慧		2.02	0.21	0.14	0.23	2.59	0.111%
16.	楊景耀		8.07				8.07	0.344%
17.	林炳文	147.29	12.10	1.24	0.83	1.39	162.85	6.942%
18.	林麗卿	147.29	4.03	1.24	0.83	1.39	154.78	6.598%
19.	林秉廉	9.50	7.62	0.78	0.52	0.88	19.31	0.823%
合計		2081.01	205.86	21.12	14.11	23.66	2345.76	100%