臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第475號

原　　告　何洋珍

000000000000000000

訴訟代理人　林祺祥律師

被　　告　何昆昇

000000000000000000

何文鈞

000000000000000000

何文喬

000000000000000000

鄭嫩靜

000000000000000000

楊澤川

000000000000000000

楊澤泉

000000000000000000

范育賓

000000000000000000

楊文廷

000000000000000000

楊郁真

000000000000000000

楊佩珊

000000000000000000

楊雁婷

000000000000000000

巨信地產顧問股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　蕭春美

000000000000000000
訴訟代理人　謝駴翊
上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年3月16日言詞辯論終結，判決如下：
主　　文
兩造共有坐落臺南市○○區○○段000○000地號土地，應予合併分割如附圖所示：編號A面積34平方公尺土地分歸被告楊澤川、楊澤泉、楊文廷、楊郁真、楊佩珊、楊雁婷六人取得，並按楊澤川3分之1、楊澤泉3分之1、楊文廷12分之1、楊郁真12分之1、楊佩珊12分之1、楊雁婷12分之1之比例保持共有；編號B面積102平方公尺土地分歸原告何洋珍、被告何文鈞、何文喬三人取得，並按何洋珍6分之1、何文鈞3分之1、何文喬2分之1之比例保持共有；編號C面積136平方公尺分歸被告何昆昇、鄭嫩靜、范育賓三人取得，並按何昆昇4分之1、鄭嫩靜4分之1、范育賓2分之1之比例保持共有；編號D面積68平方公尺分歸被告巨信地產顧問股份有限公司單獨所有。
訴訟費用由兩造依附表所示比例負擔。
事實及理由
壹、程序方面：
一、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。另關於抵押權移存於抵押人所應得部分，祇要符合民法第824條之1第2項各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足。被告巨信地產顧問股份有限公司（下稱巨信公司）於民國110年9月27日將其所有臺南市○○區○○段000地號及同段572地號二筆土地（下稱系爭土地）應有部分10分之2，設定擔保債權金額新台幣（下同）4,500萬元之最高限額抵押

權予王金足，此有土地登記第一類謄本可參（見本院110年度南司簡調字第1218號卷第55-69頁）。查抵押權人王金足經本院告知訴訟而未參加（見本院卷㈠第19頁、卷㈡第69頁），參照前揭規定，其抵押權僅轉載於抵押人巨信公司所分得之部分，先予敘明。

二、本件被告何文鈞、何文喬、楊澤川、楊澤泉、范育賓、楊文廷、楊佩珊、楊雁婷經合法通知，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。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）兩造共有系爭土地，應有部分如附表所示，有土地登記第一類謄本及地籍圖謄本可稽。各共有人間並無不得分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情形。系爭土地因大部分共有人應有部分比例偏低，且大多各自屬於同一家人，如均分割為單獨所有不利於土地之利用，故除被告巨信公司外，其餘共有人分割後取得之土地以維持少部分共有人共有為適當。爰請求將系爭土地分割如附圖即臺南市歸仁地政事務複丈日期112年1月13日複丈成果圖（見本院卷㈠第117頁）所示。

（二）聲明：求為判決如主文所示。

二、被告何昆昇、鄭嫩靜、楊郁真、巨信公司：

同意原告主張之分割方案。

三、被告何文鈞、何文喬、楊澤川、楊澤泉、范育賓、楊文廷、楊佩珊、楊雁婷未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、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。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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款前段、第5項分別定有明文。經查：

1.查系爭土地為兩造所共有，應有部分各如附表所示，且兩造就系爭土地並無不分割之約定，而依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情形，惟就分割之方法不能為一致之協議等情，有原告所提出系爭土地地籍圖謄本、土地登記第一類謄本附卷可參，且被告就此亦不爭執，從而，原告依上開法條之規定，請求以裁判分割系爭土地，洵屬有據。

2.又系爭土地2筆為關廟區都市計畫範圍內之「住宅區」，因土地相連及使用分區相同且土地所有權人相同，得辦理合併分割，有原告提出之都市計畫土地使用分區證明書在卷，並經臺南市歸仁地政事務所函復本院無訛（見本院卷第73、25頁）。原告訴請為合併分割，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號號判決足資參照。經查：

1.系爭土地之現況：「⑴系爭土地東西寬南北窄，略呈長方形，北側為寬約25公尺之中山路2段，西側為寬約4公尺之同段165巷道。⑵系爭土地上由西向東為中山路2段161號、153號、151號及149號建物。」等情，業經本院會同兩造及臺南市歸仁地政事務所測量員至現場勘測兩造使用

現況及地上建物位置屬實，並製有勘驗測量筆錄、現場照片及土地複丈成果圖各1份在卷（見本院卷第77-101頁）足稽，且為兩造所不爭執，應可認定。

2.查原告主張如附圖所示之方案（即臺南市歸仁地政事務所複丈日期112年1月13日複丈成果圖，見本院卷第117頁），各共有人分得之土地，臨西側或北側道路，且地形規則完整，不論在建築利用，或就通行便利而言，均能發揮經濟效益，為公平合理之方案。又按以原物為分配時，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4項定有明文。經查：

⑴分配編號C部分土地之共有人何昆昇、鄭嫩靜已到庭表示同意與被告范育賓保持共有（見本院卷第33頁）。

⑵分配編號A部分土地之共有人楊郁真到庭表示同意與其他分配在A之共有人保持共有（見本院卷第34頁）。

⑶按上開共有人均表示同意維持共有，另未到庭之被告雖未表示意見，然為避免土地之細分，及共有人之利益，附圖編號A部分土地分由被告楊澤川、楊澤泉、楊文廷、楊郁真、楊佩珊、楊雁婷六人取得維持共有；編號B部分土地由原告何洋珍、被告何文鈞、何文喬三人取得維持共有；編號C部部分土地由被告何昆昇、鄭嫩靜、范育賓三人取得、維持共有應屬適當。

3.綜此，經斟酌系爭土地之地形、面積、兩造使用系爭土地之現況及位置、兩造應有部分比例所占之面積與其等各自之意願、系爭土地面臨道路情況、各人分得部分尚稱方正完整，並兼顧各共有人分得部分之通行便利及單獨分得實際能充分利用之面積，以增加分得土地使用上之經濟效益等一切情狀，認原告所主張如附圖所示之方案分割，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。

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，請求將系爭土地准予合併分割如附圖所示，即屬正當，應予准許，爰判決如主文第一項所示。

六、又因共有物分割、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。本件係因分割共有物事件涉訟，兩造之行為，均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故諭知由兩造按應有部分比例（詳如附表訴訟費用負擔比例）分擔訴訟費用，較為公允，爰判如主文第二項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　13　　日

臺南簡易庭　法　官　張麗娟

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　13　　日

書記官　高培馨

附表：臺南市○○區○○段000○000地號土地			
編號	共有人姓名	應有部分	負擔訴訟費用比例
1.	何洋珍	20分之1	20分之1
2.	何昆昇	10分之1	10分之1
3.	何文鈞	10分之1	10分之1
4.	何文喬	20分之3	20分之3
5.	鄭嫩靜	10分之1	10分之1

（續上頁）

6.	楊澤川	30分之1	30分之1
7.	楊澤泉	30分之1	30分之1
8.	范育賓	10分之2	10分之2
9.	楊文廷	120分之1	120分之1
10.	楊郁真	120分之1	120分之1
11.	楊佩珊	120分之1	120分之1
12.	楊雁婷	120分之1	120分之1
13.	巨信公司	10分之2	10分之2