

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第562號

原告 何文校

訴訟代理人 張鈺奇 律師

被告 廖應家

廖寶田

廖月麗

廖柏鈞

廖 蔭

潤豐不動產投資開發有限公司

上 一 人

法定代理人 黃麗滿

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112 年1 月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有座落雲林縣○○鄉○○段○○○○○○○○地號土地，及
原告與被告廖應家、被告廖寶田、被告廖月麗、被告潤豐不動產
投資開發有限公司共有座落同段八八七、八八八地號土地，合併
依附圖（即雲林縣西螺地政事務所民國111 年11月16日土地複丈
成果圖）所示方法分割，即：

(一)編號A所示面積一八二九平方公尺土地分歸被告廖應家、被告
廖寶田、被告廖月麗、被告廖柏鈞、被告廖蔭共同取得，並依
被告廖應家及被告廖寶田之應有部分均為九一四六八分之二二

01 八六七、被告廖月麗之應有部分九一四六八分之三〇二二八、
02 被告廖柏鈞及被告廖蔭之應有部分均為九一四六八分之七七五
03 三保持共有。

04 (二)編號B所示面積一六五一平方公尺土地分歸原告及被告潤豐不
05 動產投資開發有限公司共同取得，並依原告應有部分一六〇〇
06 〇〇分之七〇六九、被告潤豐不動產投資開發有限公司應有部
07 分一六〇〇〇〇分之一五二九三一保持共有。

08 (三)編號C所示面積二〇〇七平方公尺土地分歸原告及被告潤豐不
09 動產投資開發有限公司共同取得，並依原告應有部分一六〇〇
10 〇〇分之七〇六九、被告潤豐不動產投資開發有限公司應有部
11 分一六〇〇〇〇分之一五二九三一保持共有。

12 (四)編號D所示面積一一七二・九平方公尺土地分歸兩造共同取
13 得，並依原告應有部分二四〇〇〇〇分之七〇六九、被告廖應
14 家及被告廖寶田之應有部分均為十二分之一、被告廖月麗之應
15 有部分六〇〇〇分之六六一、被告廖柏鈞及被告廖蔭之應有部
16 分均為四〇〇〇分之一一三、被告潤豐不動產投資開發有限公
17 司應有部分二四〇〇〇〇分之一五二九三一保持共有。

18 訴訟費用由原告負擔二四〇〇〇〇分之七〇六九、由被告廖應家
19 及被告廖寶田各負擔十二分之一、由被告廖月麗負擔六〇〇〇分
20 之六六一、由被告廖柏鈞及被告廖蔭各負擔四〇〇〇分之一一
21 三、由被告潤豐不動產投資開發有限公司負擔二四〇〇〇〇分之
22 一五二九三一。

23 事實及理由

24 壹、程序部分：

25 一、按共同訴訟之被告數人，其住所不在一法院管轄區域內者，
26 各該住所地之法院俱有管轄權。但依第4條至第19條規定有
27 共同管轄法院者，由該法院管轄（民事訴訟法第20條）。其
28 次，因不動產分割涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄
29 （同法第10條第1項）。查，原告訴請被告分割渠等共有
30 之土地乃座落雲林縣崙背鄉，為本院轄區，是本件分割共有
31 物訴訟，依上開規定，專屬本院管轄，合先敘明。

01 二、又本件被告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
02 386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判
03 決。

04 貳、實體部分：

05 一、原告方面：

06 (一)聲明：求為判決如主文第1 項所示。

07 (二)陳述：

08 1.座落雲林縣○○鄉○○段000 地號土地，面積659.24平方
09 公尺，同段888 地號土地，面積1,484.72平方公尺等2 筆
10 土地為伊（應有部分240,000 分之7,069 ）及被告廖應家
11 （應有部分12分之1 ）、廖寶田（應有部分12分之1 ）、
12 廖月麗（應有部分12分之2 ）、潤豐不動產投資開發有限
13 公司（下稱潤豐公司，應有部分240,000 分之152,931 ）
14 等所共有；另同段908 地號土地，面積2,135.92平方公
15 尺，同段909 地號土地，面積2,380.02平方公尺等2 筆土
16 地則為兩造所共有，伊之應有部分240,000 分之7,069 ，
17 被告潤豐公司之應有部分為240,000 分之152,931 ，被告
18 廖應家、廖寶田、廖月麗等3 人之應有部分均為12分之1
19 ，被告廖柏鈞及廖蔭等2 人之應有部分各為24分之1 （以
20 下合稱系爭土地）。

21 2.系爭土地為鄉村區乙種建築用地，要無因使用目的而有不
22 能分割之情形，兩造間亦無不分割之約定，惟兩造無法以
23 協議方式分割系爭土地，爰依民法第823 條第1 項前段規
24 定請求將系爭土地合併分割，且伊與被告潤豐公司分得之
25 土地繼續保持共有。

26 二、被告方面：

27 均未於最後言詞辯論期日到場，惟據被告廖應家、廖寶田、
28 廖月麗、廖柏鈞、廖蔭渠等先前提出之書狀陳明：同意將系
29 爭土地合併分割，且渠等分得之土地願繼續保持共有。另被
30 告潤豐公司亦具狀陳明：同意系爭土地合併分割，且其分得
31 之土地願與原告繼續保持共有等語。

01 三、得心證之理由：

02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

03 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
04 在此限（民法第823 條第1 項）。其次，共有物之分割，依
05 共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定者，法院
06 得因任何共有人之請求，命為下列之分配：1. 以原物分配於
07 各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原
08 物分配於部分共有人。2. 原物分配顯有困難時，得變賣共有
09 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共
10 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配
11 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
12 仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，
13 共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，
14 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
15 半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割（同法
16 第824 條第1 項、第2 項、第4 項、第5 項前段）。又法院
17 定共有物分割之方法應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、
18 經濟效用及全體共有人之利益等公平決定之【最高法院74年
19 度第1 次民事庭會議決議(二)意旨參照】。

20 (二)經查：

21 1.系爭土地為鄉村區乙種建築用地，其中座落雲林縣○○鄉
22 ○○段000 地號（面積659.24平方公尺），同段888 地號
23 （面積1,484.72平方公尺）等2 筆土地為原告（應有部分
24 240,000 分之7,069 ）及被告廖應家（應有部分12分之1
25 ）、廖寶田（應有部分12分之1 ）、廖月麗（應有部分12
26 分之2 ）、潤豐公司（應有部分240,000 分之152,931 ）
27 等所共有；另同段908 地號（面積2,135.92平方公尺），
28 同段909 地號（面積2,380.02平方公尺）等2 筆土地則為
29 兩造所共有，原告之應有部分為240,000 分之7,069 ，被
30 告潤豐公司之應有部分為240,000 分之152,931 ，被告廖
31 應家、廖寶田、廖月麗等3 人之應有部分均為12分之1 ，

01 被告廖柏鈞及廖蔭等2人之應有部分各為24分之1等情，
02 業據原告提出系爭土地登記第3類謄本4份在卷（見卷內
03 第17—39頁）為證，另被告對於上揭事實，已於相當時期
04 受合法之通知，而於最後言詞辯論期日不到場，亦未提出
05 準備書狀為爭執。

06 2.其次，原告主張：兩造就系爭土地並末有不分割之約定，
07 亦無法令規定及使用目的上不能分割之情事，惟因雙方無
08 法協議分割系爭土地等情，被告於言詞辯論期日不到場，
09 亦未提出準備書狀為爭執，職是，原告訴請裁判分割系爭
10 土地，依前揭規定自屬有據。

11 3.又系爭土地合併觀之略呈長方型，其中908、909地號土
12 地相鄰，該2筆土地之西側均臨道路（雲23），另908地
13 號土地之北側鄰私設巷道，909地號土地其中間則有條私
14 設巷道；887地號與888地號土地相鄰，上開2筆土地之
15 西側又均與908地號土地相鄰，另887地號土地東側則有
16 段產業道路（地號886，管理者雲林縣崙背鄉公所），系
17 爭土地靠北側處（即908、909地號土地上）則有2座三
18 合院，其餘部分則均為空地等各情，此有原告提出之系爭
19 土地地籍圖謄本、內政部國土測繪中心之圖資（網路版）
20 、現場照片、886地號土地登記第2類謄本影本等在卷
21 （見卷內第41、57—69頁）可稽，並經本院會同兩造及雲
22 林縣西螺地政事務所（下稱西螺地政）人員履勘現場，製
23 有勘驗筆錄，及本院囑託西螺地政測繪之現況複丈成果圖
24 （111年10月19日）在卷（見卷內第89—97、101—103
25 頁）可考。

26 4.本院參酌系爭土地上開占有使用現況（包括原有私設巷道
27 位置）、鄰路情形，及被告等人均表示系爭土地願合併分
28 割，及分割後渠等分得之土地仍願保持共有之意見，認系
29 爭土地依附圖（即雲林縣西螺地政事務所111年11月16日
30 土地複丈成果圖）所示方案分割，因各共有人分得之土地
31 均可利用附圖編號D所示之私設巷道與道路（即雲23）相

連通，出入及使用要無問題，地形亦屬方正，各共有人所分配取得之土地面積與其應有部分面積要屬相符，公告現值所示土地價值亦均等，不再發生互相補償問題，對各共有人尚屬公允，且符合共有人之利益，且被告對上開分割分配方法亦未表示異議，爰判決如主文第1 項所示。

四、另按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（民法第824 之1 條第1 、2 項）。本件原告及被告潤豐公司在系爭土地上之原應有部分，前於111 年1 月26日共同為訴外人有限責任彰化第六信用合作社（下稱彰化六信合作社）設定最高限額新台幣2,160 萬元抵押權，此要有原告提出之系爭土地登記第3 類謄本在卷（見本院卷第17—39頁）可憑，原告前聲請本院將本件訴訟告知彰化六信合作社，惟彰化六信合作社經受本院通知後，此有本院送達證書在卷（見本院卷第85頁）可稽，迄未聲明參加訴訟，依上規定，系爭土地合併分割後，彰化六信合作社之上開抵押權應移存於原告及被告潤豐公司分得之土地上，附此敘明。

五、末按分割共有物乃具非訟事件性質，法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平，本院審酌兩造之利害關係，命本件訴訟費用由兩造依原應有部分比例負擔。

六、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條第1 項前段、第80條之1 ，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 1 月 31 日

民事第一庭 法 官 蔣得忠

以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日

04 書記官 陳映佐