

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度重訴字第32號

原告 陳文筆

訴訟代理人 張清雄律師

被告 康盈米

陳文彬

蔣月娥

陳許阿珍

共同

訴訟代理人 林重仁律師

受告知

訴訟人 雲林縣斗六市農會

法定代理人 張永政

訴訟代理人 阮亮碩

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年11月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落雲林縣○○市○○段000地號，面積915.46平方公尺之土地及同段831地號，面積550.18平方公尺之土地，其合併分割方法為如附圖即雲林縣斗六地政事務所民國111年4月11日土地複丈成果圖（方案一）所示，編號A，面積290.66平方公尺及編號B，面積8.28平方公尺之土地分歸被告陳文彬單獨取得；編號C，面積254.48平方公尺之土地及編號D，面積44.46平方公尺之土地分歸被告陳許阿珍單獨取得；編號G，面積199.29平方公尺之土地，分歸原告單獨取得；編號H，面積199.29平方公尺之土地，分歸被告康盈米單獨取得，編號I，面積199.29平方公尺之土地，分歸被告蔣月娥單獨取得；編號E面積5.04平方公尺之土地及編號F，面積264.85平方公尺之土地，分歸兩造共同取得，依原應有部分比例保持共有。

訴訟費用由兩造依附表一所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。民事訴訟法第262條第1項前段定有明文。查：本件原告起訴時，主張坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地應予合併分割；坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地應予合併分割（見本院卷第10頁），嗣於訴訟進行中，因雲林縣○○市○○段000○000地號土地於民國111年2月25日因買賣為原因登記為訴外人謝文漳單獨所有，有土地建物查詢資料表在卷可憑（見本院卷第213至214頁），原告已喪失處分權，故於111年6月7日當庭撤回對坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地分割之請求（見本院卷第276頁），故本件之訴訟標的僅有坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地，先予敘明。

二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項前段分別定有明文。查：本件坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地關於共有人康盈米之應有部分各6分之1，於訴訟進行中即111年3月11日以買賣為原因移轉所有權登記予尚昇開發股份有限公司，有土地建物查詢資料在卷可憑（見本院卷第209至212頁），而經本院以書面將訴訟繫屬之事實通知尚昇開發股份有限公司，尚昇開發股份有限公司並未聲明代康盈米承當本件訴訟，故本於當事人恆定主義，該讓與人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施訴訟行為，故康盈米雖已非坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地之共有人，惟依前述規定，仍不因而喪失訴訟之權能，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)坐落雲林縣○○市○○段000地號土地，面積915.46平方公

尺及同段831地號土地，面積550.18平方公尺，均為特定農業區之甲種建築用地，由兩造共有，應有部分如附表一所示，兩造就上開2筆土地未訂有不能分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割情事，且共有人間無法達成協議，依民法第823條第1項、第824條第5項規定，原告自得隨時請求合併分割上開2筆土地。

(二)原告與前土地共有人曾有分管協議由原告占有使用現建築物所在位置，原告亦於82年間於該處興建門牌號碼：雲林縣○○市○○路000巷00○0號房屋，未辦保存登記，並居住迄今，故原告主張附圖二或附圖三之分割方案，以保全原告之建物。

(三)至於被告所辯有關7米寬道路之分管協議云云，乃以「合建分屋」為停止條件，然原告已非同段870、874地號土地之所有權人，原來合建分屋之停止條件已經不可能成就，故原來的分管協議不能拘束原告。

(四)綜上，聲明：坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地應予合併分割如附圖二或附圖三之分割方案所示。

二、被告辯以：

(一)坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地南邊與同段829、830地號土地相鄰，再往南接同段873地號土地，該等土地共有人部分相同，有整體規劃以達地盡其利之必要。

(二)原告於起訴狀中自承同段829、830、873地號土地有成立分管協議，由原告使用編號9之位置，並提出原證6，則原告既然已經知悉兩造間就相鄰土地已有原證6分管協議示意圖之分管情形及分割共識，何以又主張分割附圖二、三之分割方式？

(三)原告主張之附圖二只考慮原告現有主、增建物之保留，未考慮分割在裡地共有人之出入方式、地形方整及日後使用之便利性，明顯不當。況且，本件坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地合併臨西平路面寬總計約26公尺，原告應有部分只占6分之1，卻要分配臨路面寬達15餘公尺之土地，超

01 過面寬2分之1，顯不合理。又附圖一已保留原告主建物，僅
02 拆除部分增建之鐵架造鐵皮頂一層建物，不致於造成原告之
03 重大損失。再者，土地上可興建建物面積已超過1,000平方
04 公尺，原告主張之附圖三僅留設3米寬道路，不符合建築技
05 術規則之規定。

06 (四)原告在828地號土地上除了主建物外尚有增建物，兩造前曾
07 有劃設7米道路之共識，被告主張之附圖一雖然會影響增建
08 物，但並不會影響到主建物，綜上，爰請求依附圖一之分割
09 方式合併分割。

10 三、受告知訴訟人雲林縣斗六市農會未聲明參加訴訟，惟據其具
11 狀表示意見略以：鈞院檢附之雲林縣○○市○○段000○○00
12 地號土地，由本會設定新臺幣（下同）336萬元首順位抵押
13 權在案（斗地普字第005890號），為擔保本會債務人即被告
14 蔣月娥之借款債務（二筆土地各應有部分6分之1，面積合計
15 244.27平方公尺），現經雲林縣斗六地政事務所繪製之分割
16 方案共有三種，然本會為抵押權人，為維本會債權及分割後
17 抵押權之完整性，土地於分割後應有方便可供通行之道路，
18 並且具備興建房屋之條件及有利土地利用開發之功能，不僅
19 有助於整體土地之價值提高，而本會債權可以相對獲得確
20 保。

21 四、本院之判斷：

22 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
23 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
24 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
25 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
26 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配
27 於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要
28 情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不
29 動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第
30 823條第1項、第824條第1項、第2項第1款前段、第4項、第5
31 項分別定有明文。經查：坐落雲林縣○○市○○段000地

號，面積915.46平方公尺之土地、同段831地號，面積550.18平方公尺之土地，均為特定農業區之甲種建築用地，且共有人均相同，兩造應有部分如附表一所示，有土地登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第315至325頁），原告主張兩造就上開土地並無不為分割期限之約定，亦無使用目的上不能分割之情事，兩造無法達成分割協議之事實，未見被告就此爭執，堪認為真實，則原告依前揭規定，訴請裁判合併分割坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地，核屬有據，應予准許。

(二)次按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起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；惟定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院74年度第1次民事庭會議決議（二）、49年台上字第2569號判決、96年度台上字第108號判決意旨參照）。經查：

- 1.坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地之北邊臨西平路580巷，同段828地號土地上有一間2樓加蓋之透天厝（向西），透天厝前有增建鐵皮，門牌號碼為雲林縣○○市○○路000巷00○0號房屋，未辦保存登記，其餘為空地，已無建物，只剩地基等情，業據本院於111年2月10日會同兩造及地政人員履勘現場屬實，製有履勘筆錄、現場照片在卷可佐（見本院卷第163至175頁），堪認為真。
- 2.又分割共有物判決乃法院依職權裁量分割方案，並不受分管契約之拘束，本件兩造所指稱之分管契約，不論是否真實存在，均不會拘束本院，先予敘明。
- 3.本件兩造提出之附圖一、附圖二、附圖三之分割方案均按應有部分比例分割，且均未提出有應予鑑價互為價值補償之主張，故本院於衡酌何種分割方式為可採時，必須考量各分割

01 方案中各個共有人分配土地價值之均質性，不宜有共有人分
02 得土地形狀、臨路條件明顯較優，而其他共有人分得土地形
03 狀、臨路條件明顯較差之情形。

04 4.經比較附圖一至三可知，附圖二方案以原告整體建物輪廓
05 （含增建）之範圍分割，並未在土地內規劃道路，若依此方
06 案分割，分割後將有其他土地形成袋地，進出受有影響，明
07 顯不利於其他共有人，故此方案應不可採。

08 5.附圖三方案與附圖一方案均在土地中間劃設道路，雖然解決
09 通行問題，但依建築技術規則建築設計施工編第2條第1項第
10 3款規定：基地內私設通路長度大於二十公尺其寬度不得小
11 於五公尺，同條項第4款規定：基地內以私設通路為進出道
12 路之建築物總樓地板面積合計在一000平方公尺以上者，
13 通路寬度為六公尺。本件附圖三規劃之道路長度依比例尺換
14 算得出約36公尺，但道路僅規劃3米寬，顯然不符合建築技
15 術規則建築設計施工編之規定，導致分在未臨西平路580巷
16 土地之共有人，縱有道路可以進出，也難以為建築之規劃。
17 況且，將雲林縣○○市○○段000○○00地號土地合併觀察，
18 臨西平路580巷面寬以比例尺換算約37公尺，附圖三因遷就
19 原告建物（含增建鐵皮）之整體輪廓，使原告分得臨西平路
20 580巷之面寬依比例尺換算達22.5公尺，幾乎佔據土地臨路
21 面寬一半以上，以原告分得區位及臨路條件而言，原告並非
22 應有部分最多之共有人，依其應有部分對應之面積而言，並
23 無一定要分配在附圖三該區塊位置之情形，卻分得土地價值
24 明顯高於其他共有人之位置，且因遷就原告建物輪廓形狀之
25 結果，造成相鄰其他共有人分得之土地形狀不平整成為五邊
26 形，故附圖三之分割方式顯然獨厚於原告，而有損於其他共
27 有人，應可認定，從而，附圖三方案亦非可採。

28 6.本院衡酌坐落雲林縣○○市○○段000○○00地號土地如依附
29 圖一方案合併分割，土地中間留設7米寬之道路，符合上開
30 建築技術規則建築設計施工編之規定，且附圖一所示方案除
31 了得興建之樓地板面積可達1,000平方公尺以上、裡地可以

進出、建築及各筆土地均方正之優點外，對於原告主體建物亦不產生影響，堪認符合公平原則，又原告所分得之土地除面臨預設之7米寬道路及西平路580巷外，原告屋後尚有一條通道（因是否位於本案土地不明，故未予繪測），故原告分得之土地最好的情況可達3面臨路之條件，但其他共有人就此並不爭執因分配位置產生土地價值之增減，是附圖一方案亦符合大多數共有人之意願，故本院認雲林縣○○市○○段000○000地號土地合併分割方式以附圖一方案為分割，僅影響原告增建之鐵皮雨遮，並不影響原告主體建物，大致符合原告所稱之使用現況，且分割後將附圖一編號E、F區塊土地作為道路使用，由兩造依原應有部分比例保持共有，適合道路兩旁建屋利用，又分割後各土地地形均甚方正，並均有道路可供進出，無形成袋地之虞，堪認符合於分割前使用狀況、分割後各部分經濟效用及全體共有人利益，應為適當、公允之分割方法。爰就坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地合併分割方法諭知如主文第1項所示。

(三)本院審酌各共有人依上開分割方案分得之土地面積均按其等應有部分比例換算，並無增減，復參酌兩造均未表明有需鑑價找補之必要，考量訴訟經濟，應無需令共有人再耗費數額非微之鑑價費用，透過囑託不動產估價師事務所估算各共有人分得土地之價值，是以，本院認坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地合併分割方法如上，各共有人間應無互相金錢補償之必要，附此敘明。

(四)至於原告於最後言詞辯論期日請求當事人訊問及傳喚證人黃韋齊，以明其他共有人已將應有部分出售予建商，只是故意尚未完成移轉登記，以及之前兩造分管協議係基於合建分屋之停止條件等語（見本院卷第363頁、第369至370頁），然此節均與坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地應如何分割始能符合公平原則之考量無關，並無傳喚之必要，附此敘明。

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：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項定有明文。本件被告蔣月娥於87年4月21日將其所有坐落雲林縣○○市○○段000○000地號土地之應有部分6分之1共同設定336萬元之最高限額抵押權予受告知人雲林縣斗六市農會，有土地登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第293至299頁），經本院依職權在訴訟中對抵押權人雲林縣斗六市農會告知訴訟，受告知人即抵押權人雲林斗六市農會僅提出民事陳報狀表示意見（見本院卷第289頁），但並未聲明或到庭參加訴訟，揆諸上揭規定，受告知人雲林斗六市農會之抵押權移存於被告蔣月娥分配取得之土地上，附此指明。

五、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。分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。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，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法，經核均與本案判決結果無影響，爰不一一審酌，附此說明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由。訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 111 年 12 月 6 日
民事第一庭 法 官 洪儀芳

以上正本係照原本作成

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 111 年 12 月 6 日
03 書記官 林左茹

04 附表一
05

編號	共有人	雲林縣○○市 ○○段000地號 土地應有部分	雲林縣○○市 ○○段000地號 土地應有部分	訴訟費用分擔 之比例	備註
1	陳文筆	6分之1	6分之1	6分之1	
2	康盈米	6分之1	6分之1	6分之1	已於訴訟中移 轉登記為尚昇 開發股份有限 公司所有
3	陳文彬	4分之1	4分之1	4分之1	
4	蔣月娥	6分之1	6分之1	6分之1	
5	陳許阿珍	4分之1	4分之1	4分之1	