

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度重訴字第14號

原告 沈氏投資有限公司

法定代理人 沈健興

訴訟代理人 沈欽富

被告 林蔡素靜

孫樹萍 原住雲林縣○○市○○街000 號（已遷

林玉鳳

林吉勛

宋明軒

王桂蓁

林桂珊

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112 年5 月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告與被告林蔡素靜、孫樹萍、林玉鳳、林吉勛、宋明軒、王桂
蓁共有座落雲林縣○○市○○○段○○○○段○○○○地號土地
分歸原告取得；並由原告依附表甲所示金額補償被告。

原告與被告林蔡素靜、孫樹萍、林玉鳳、林吉勛、宋明軒、王桂
蓁、林桂珊共有座落雲林縣○○市○○○段○○○○段○○○○

○地號土地分歸原告取得；並由原告依附表乙所示金額補償被告。

訴訟費用新台幣參萬肆仟參佰零玖元由原告與被告林蔡素靜、孫樹萍、林玉鳳、林吉勳、宋明軒、王桂蓁依附表甲所示應有部分比例負擔；其餘新台幣貳萬捌仟零柒拾壹元由原告與被告林蔡素靜、孫樹萍、林玉鳳、林吉勳、宋明軒、王桂蓁、林桂珊依附表乙所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟，由被告住所地之法院管轄（民事訴訟法第1條第1項前段）。但因不動產分割涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄（同法第10條第1項）。又共同訴訟之被告數人，其住所不在一法院管轄區域內者，各該住所地之法院俱有管轄權。但依第4條至前條規定有共同管轄法院者，由該法院管轄（同法第20條）。查，原告對被告提起本件分割共有物訴訟，因兩造共有之爭訟土地係座落在雲林縣斗六市境內乙節，此有原告提出之土地登記謄本在卷足稽，是則本院就本件分割共有物訴訟，依上開規定，自有管轄權，先予敘明。

二、本件被告未於言詞辯論期日到場，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。

貳、實體部分：

一、原告方面：

(一)聲明：

- 1.其與被告林蔡素靜、孫樹萍、林玉鳳、林吉勳、宋明軒、王桂蓁共有座落雲林縣○○市○○○段○○○○段00○0地號土地准予變賣，所得價金依附表甲所示共有人之應有部分比例分配。
- 2.其與被告林蔡素靜、孫樹萍、林玉鳳、林吉勳、宋明軒、王桂蓁、林桂珊共有座落雲林縣○○市○○○段○○○○段00○00地號土地准予變賣，所得價金依附表乙所示共有人之應有部分比例分配。

01 (二)陳述略以：

02 座落雲林縣○○市○○○段○○○○段00○○地號土地（下
03 稱系爭80－9地號土地），面積322平方公尺為伊與被告林
04 蔡素靜、孫樹萍、林玉鳳、林吉勳、宋明軒、王桂蓁等人所
05 有共有，每人應有部分如附表甲所示；另同上小段80－11地
06 號土地（下稱系爭80－11地號土地），面積315平方公尺則
07 為伊與被告林蔡素靜、孫樹萍、林玉鳳、林吉勳、宋明軒、
08 王桂蓁、林桂珊等人所有共有，每人應有部分如附表乙所示
09 。因共有人間就上開2筆土地並無不分割之協議，然共有人
10 間迄未能達成分割之協議，且因該2筆土地皆為都市計畫內
11 之道路用地，不能為建築使用，故不宜採原物分割方式分配
12 ，惟不礙依民法第824條第2項第2款之規定為分割分配，
13 為此爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定提起本
14 訴。

15 二、被告方面：

16 未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述
17 。

18 三、得心證之理由：

19 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
20 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
21 在此限（民法第823條第1項）。其次，共有物之分割，依
22 共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定者，法院
23 得因任何共有人之請求，以原物分配於各共有人；但各共有
24 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
25 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配者，得以金錢
26 補償之（同法第824條第1項、第2項第1款、第3項）。
27 又法院定共有物分割方法應斟酌當事人之聲明，共有物之性
28 質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決定之，不受共有
29 人所主張分割方法之拘束【最高法院74年度第1次民事庭會
30 議決議(二)意旨參照】。

31 (二)經查：

- 01 1.系爭80—9 地號土地，面積322 平方公尺為原告與被告林
02 蔡素靜、孫樹萍、林玉鳳、林吉勛、宋明軒、王桂蓁等人
03 所有共有，每人應有部分如附表甲所示；另系爭80—11地
04 號土地，面積315 平方公尺則為原告與被告林蔡素靜、孫
05 樹萍、林玉鳳、林吉勛、宋明軒、王桂蓁、林桂珊等人所
06 所有共有，每人應有部分如附表乙所示。又上揭2 筆土地現
07 作道路使用，均屬雲林縣斗六市都市計畫內之道路用地
08 （屬公共設施保留地，並計畫以徵收方式取得）等各情，
09 此有原告提出之上開2 地號土地登記第3 類謄本各1 份、
10 雲林縣斗六市都市計畫土地使用分區證明影本、現場照片
11 等件在卷（見本案卷內第13—21、25、55頁）為證。
- 12 2.其次，原告主張：兩造就系爭80—9 、80—11地號土地並
13 未有不分割之約定，亦無法令規定不能分割之情事，惟因
14 雙方無法協議分割上開土地等情，要為被告所不爭執，職
15 是，原告訴請裁判分割上開土地，依前揭規定自屬有據。
- 16 3.又原告雖主張：系爭80—9 、80—11地號土地予以變價，
17 並由各共有人按應有部分比例分配所得價金云云；但本院
18 審酌上開2 筆土地現既供道路使用，則一般人參與應買意
19 願實屬不高，若經多次拍賣不成，底價恐遭貶抑過多，對
20 全體共有人要屬不利。其次，系爭80—9 、80—11地號土
21 地既為都市計畫範圍內之道路用地（屬公共設施保留地）
22 ，並計畫徵收取得，則將來系爭80—9 、80—11地號土地
23 被徵收時，參照土地徵收條例第30條第1 項後段規定，應
24 按毗鄰**非公共設施保留地之平均市價**補償其地價。而系爭
25 土地乃位在斗六市杭州街、青島路及北平路街廓內，並靠
26 近斗六棒場重劃區，交通便捷地理位置甚優，僅以上開2
27 筆土地之公告現值（26,500元/ 平方公尺）加2 成推估，
28 系爭80—9 地號土地之價值應有10,239,600元（計算式：
29 26,500×1.2×322=10,239,600）；另80—11地號土地之價
30 值則應有10,017,000元（計算式：26,500× 1.2 × 315 =
31 10,017,000）。參以原告以不動產買賣、住宅及大樓開發

01 租售、及一般投資等為業，此有本院依職權由經濟部商工
02 登記公示資料查詢服務網站調閱之原告公司基本資料在卷
03 可稽，且原告亦自承系爭土地分割後可將之捐獻予政府以
04 換取容積率等語。職是，本院審酌前揭各情，認系爭80—
05 9、80—11地號土地分歸原告單獨取得，而由原告各以附
06 表所示金額（以系爭80—9地號土地共有人林蔡素靜之應
07 有部分為例，其可受補償之金額為3,413,200元，計算式
08 ： $10,239,600 \div 3 = 3,413,200$ ，其餘類推）對被告為補
09 償，對各共有人尚屬公允，且符合共有人之利益，爰判決
10 如主文第1、2項所示。【另按應有部分有抵押權者，其
11 權利不因共有物之分割而受影響。但於以金錢補償者，準
12 用第881條第1項、第2項規定（民法第824條之1第2
13 項、第3項）。查，系爭80—11地號土地中共有人林桂珊
14 之應有部分設定有最高限額抵押權予第三人，因之補償義
15 務人應注意相關規定，附此敘明】。

16 四、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
17 較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適
18 當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判分
19 割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人
20 全體按其應有部分比例負擔，方屬公平。職此，本院經審酌
21 兩造利害關係，應由兩造依系爭80—9、80—11地號土地之
22 原應有部分負擔訴訟費用。

23 五、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前
24 段、第80條之1，判決如主文。

25 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日
26 民事第一庭 法 官 蔣得忠

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日
31 書記官 陳映佐

01 附表甲（座落雲林縣○○市○○○段○○○○段00○○地號）：

02

編號	共有人	應有部分	受補償金額（新台幣）	備考
1	林蔡素靜	3 分之1	3,413,200元	
2	孫樹萍	15分之1	682,640元	
3	林玉鳳	30分之1	341,320元	
4	林吉勛	全上	全 上	
5	宋明軒	15分之1	682,640元	
6	王桂蓁	全上	全 上	
7	沈氏投資有限公司	45分之18		

03 附表乙（座落同上小段80－11地號）：

04

編號	共有人	應有部分	受補償金額（新台幣）	備考
1	林蔡素靜	3 分之1	3,339,000元	
2	孫樹萍	15分之1	667,800元	
3	林玉鳳	30分之1	333,900元	
4	林吉勛	全上	全 上	
5	宋明軒	15分之1	667,800元	
6	王桂蓁	全上	全 上	
7	林桂珊	全上	全 上	
8	沈氏投資有限公司	9 分之3		