

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第565號

原告 陳易政

被告 黃文慧

黃珮雯

林宏嵩

林育生

張哲夫

黃俊富

受告知

訴訟人 雲林縣莿桐鄉農會

法定代理人 施吉慶

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主文

兩造共有坐落雲林縣○○市○○段○○○段00000地號土地，面積176平方公尺，應予變價分割，所得價金依兩造應有部分比例分配。

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、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

民法第823條第1項前段定有明文。本件原告就坐落雲林縣○○市○○段○○○段00000地號土地提起分割共有物之訴，經本院通知雲林縣斗六地政事務所人員依表定時間至現場測

01 量，該所則於民國113年6月17日以斗地四字第1130004463號  
02 函文略以：查本案大潭段社口小段147-1地號位於114年度重  
03 測區範圍，為確保地籍正確，建請貴院待重測確定後，再續  
04 辦雲林縣○○市○○段○○○段00000地號不動產判決等語  
05 （見本院卷第47頁），惟因地籍重測係行政事項，並非法定  
06 不能分割之原因，本院遂詢問原告意見是否仍要進行本件訴  
07 訟，原告仍堅持應予續行本件訴訟，有113年6月27日民事陳  
08 報狀在卷可憑（見本院卷第55頁），故本件訴訟並無法定不  
09 能進行之原因，依法仍應予續行，先予敘明。

10 二、被告張哲夫到庭雖陳稱已得被告林宏嵩、被告林育生之委  
11 任，3日內補正委任狀等語，經本院准予代理，惟上開三人  
12 逾期未補正委任狀到院，應認被告張哲夫並未合法代理，本  
13 院准予代理之諭知應予撤銷，先予敘明。

14 三、被告黃文慧、被告黃珮雯、被告林宏嵩、被告林育生、被告  
15 黃俊富經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟  
16 法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而  
17 為判決。

## 18 貳、實體方面

### 19 一、原告起訴主張：

20 (一)坐落雲林縣○○市○○段○○○段00000地號土地（下稱系  
21 爭土地），面積176平方公尺，由兩造共有，應有部分如附  
22 表所示，兩造就系爭土地未訂有不能分割之期限，亦無因物  
23 之使用目的不能分割情事，且共有人間無法達成協議，依民  
24 法第823條第1項規定，原告自得隨時請求分割系爭土地。

25 (二)綜上，聲明：請求裁判分割系爭土地，原告願取得被告黃珮  
26 雯應有部分換算面積外之其餘土地，並以現金補償其餘被  
27 告，現金補償基準以公告現值之6成為準。

### 28 二、被告辯以：

29 (一)被告張哲夫辯以：系爭土地係河川行水區，因物之使用目  
30 的，應屬不能分割之情形，綜上，聲明：原告之訴駁回。

31 (二)被告黃文慧、被告黃珮雯、被告林宏嵩、被告林育生、被告

01 黃俊富未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
02 述。

03 三、本院之判斷：

04 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能  
05 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割  
06 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命  
07 為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。  
08 經查，原告係於113年4月30日因買賣而登記為系爭土地所有  
09 權人，與被告共有系爭土地，權利範圍如附表所示，原告稱  
10 兩造就系爭土地並未定有不分割之期限，依系爭土地之使用  
11 目的亦無不能分割之情況，且兩造經本院調解不成立，足見  
12 共有人對於系爭土地之分割方法不能達成協議，是原告請求  
13 裁判分割，自屬有據。

14 (二)又分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請  
15 求，命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配  
16 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困  
17 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之  
18 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
19 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其  
20 應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第2  
21 項、第3項分別定有明文。而共有人請求分割共有物，應由  
22 法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張  
23 之拘束（最高法院49年台上第2569號判例參照）；並斟酌當  
24 事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益  
25 等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參  
26 照）。經查：

27 1.系爭土地為第二種住宅區，有雲林縣斗六市都市計畫土地使  
28 用分區（或公共設施用地）證明書在卷可憑（見本院卷第45  
29 頁），而系爭土地不臨路，現況雜草叢生，位於建物圍牆  
30 邊，有一側鄰同段146-45地號土地（被告張哲夫與他人共  
31 有），靠近同段138-89地號土地部分，被138-89、138-90、

01 138-91地號土地上之建物後方所占用等情，業據本院於113  
02 年8月15日會同兩造履勘屬實，製有勘驗筆錄、現場照片附  
03 卷可憑（見本院卷第131至141頁），堪認為真。

04 2.被告張哲夫固抗辯系爭土地為水利地，因物之使用目的不能  
05 分割等語，然而，系爭土地之使用分區並非水利用地，有雲  
06 林縣斗六市都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明  
07 書在卷可憑，已如前述，而被告張哲夫與他人共有之相鄰同  
08 段146-45地號土地亦非水利用地，而是第二種住宅區土地，  
09 亦有土地建物查詢資料及雲林縣斗六市都市計畫土地使用分  
10 區（或公共設施用地）證明書在卷可憑（見本院卷第149  
11 頁、第217頁），故並無證據證明被告張哲夫所述系爭土地  
12 因物之使用目的有不能分割之情事為真。

13 3.再者，系爭土地狹長，位於同段138-91、138-90、138-89地  
14 號土地後方，上開土地上均建有透天厝，透天厝後方以目測  
15 或有占用系爭土地之情形，則雖可依同段138-91、138-90、  
16 138-89地號土地之地籍線延伸切割系爭土地，將占有之部分  
17 分歸同段138-91、138-90、138-89地號土地之所有權人合併  
18 利用，但經本院查詢同段138-91、138-90、138-89地號土地  
19 之所有權歸屬情形，其中僅同段138-91地號土地所有權人黃  
20 珮雯係系爭土地共有人之一，其餘同段138-90地號土地所有  
21 權人即訴外人洪邦武、同段138-89地號土地所有權人即訴外  
22 人陳韶華，均無系爭土地之所有權，而被告黃珮雯於系爭土  
23 地之應有部分換算面積僅2.65平方公尺，亦不足以地籍線延  
24 伸所測得之面積11平方公尺，有雲林縣斗六地政事務所複丈  
25 日期113年8月15日土地複丈成果圖所示編號147-1（3）之面  
26 積11平方公尺在卷可憑（見本院卷第187頁），故縱使將編  
27 號147-1（3）區塊單獨分歸被告黃珮雯，其餘區塊如何劃分  
28 仍有爭議，並衍生鑑價找補等其他程序費用之支出，並非有  
29 利於兩造之適當分割方案。

30 4.又系爭土地亦位於同段147-20、147-19、147-18、147-17、  
31 147-2地號土地後方，上開土地目前為空地，而經本院查詢

01 同段147-20、147-19、147-18、147-17、147-2地號土地之  
02 所有權歸屬情形，上開土地均為訴外人聖德建設股份有限公司  
03 所有，有土地登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第165  
04 至184頁），原告雖為系爭土地所有權人，並陳稱該建設公  
05 司為原告之家族企業等語，然而，原告與該建設公司為不同  
06 之權利主體，其所欲分配的位置遭其他共有人即被告張哲夫  
07 強烈反對，而被告張哲夫始終陳稱其亦為鄰地146-45地號土  
08 地之所有權人，希望將系爭土地分歸被告張哲夫所有等語，  
09 則如依各共有人應有部分面積分割，系爭土地有過於細分之  
10 虞。

11 5.本院參酌被告張哲夫及原告均欲取得系爭土地之所有權，而  
12 依地緣關係所示，僅被告黃珮雯所有同段138-91地號土地上  
13 之建物有利用系爭土地一小部分之現況事實，惟其應有部分  
14 面積不足，是本院衡酌上情，認系爭土地如以原物分割，將  
15 造成土地過於細分，且不利使用，徒生兩造紛爭，當非妥  
16 適。

17 6.本院認系爭土地不臨路，如以變價分割方式，除可避免前述  
18 原物分割及補償之失，經良性公平競價結果，亦可使兩造獲  
19 取符合通常買賣交易水準之變價利益，對於共有人而言，顯  
20 較有利。此外，兩造亦得依其對共有物之利用情形、在感情  
21 上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力  
22 等各項，決定是否參與競標或行使共有人優先承買之權利，  
23 以單獨取得共有物之所有權。本院審酌上開各情，認系爭土  
24 地應採變價分割最為妥當，並符合公平原則。

25 (三)末按債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效  
26 果之行為，依強制執行法第51條第2項規定，僅對於債權人  
27 不生效力而已，並非絕對無效；裁判分割，既係法院基於公  
28 公平原則，決定適當之方法分割共有物，自不發生有礙執行效  
29 果之問題，債權人即不得對之主張不生效力；且債務人之應  
30 有部分，經實施查封以後，因裁判分割，其權利即集中於分  
31 割後之特定物，此為債務人原有權利在型態上之變更，當為

01 查封效力之所及，於假處分亦無影響（最高法院69年度第14  
02 次民事庭會議決議、最高法院72年台上字第2642號判決意旨  
03 參照）。故系爭土地上關於被告林宏嵩、被告林育生之應有  
04 部分雖有限制登記事項，但對於本件分割共有物並無影響，  
05 且其裁判分割之結果對債權人亦生效力，附此敘明。

06 (四)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  
07 有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分  
08 割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或  
09 出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已  
10 參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參  
11 加。民法第824條之1條第1、2項定有明文。本件被告黃珮雯  
12 於105年3月8日將其所有系爭土地應有部分連同其他土地設  
13 定新臺幣（下同）1,200萬元之抵押權予受告知人雲林縣荊  
14 桐鄉農會，經本院在訴訟中對抵押權人雲林縣荊桐鄉農會告  
15 知訴訟，受告知訴訟人即抵押權人雲林縣荊桐鄉農會未到庭  
16 參加訴訟，揆諸上揭規定，受告知訴訟人雲林縣荊桐鄉農會  
17 之抵押權移存於被告黃珮雯所分得之部分，附此指明。

18 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定請求分割系爭土  
19 地，為有理由，應予准許，並審酌系爭土地之使用目的及經  
20 濟效益，認應予變價分割，將變價後所得價金依兩造應有部  
21 分之比例分配，爰判決如主文第1項所示。

22 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗  
23 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
24 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。  
25 分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起  
26 本件訴訟於法雖屬有據，然被告應訴乃法律規定所不得不  
27 然，且因共有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，由敗訴當  
28 事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量情形，命兩造依其應有  
29 部分比例分擔訴訟費用。

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

01 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日  
02 民事第一庭 法 官 洪儀芳

03 以上正本係照原本作成。

04 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  
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日  
07 書記官 林芳宜

08 附表

09

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔
1	黃文慧	160分之5	160分之5
2	黃珮雯	37120分之559	37120分之559
3	林宏嵩	3712分之125	3712分之125
4	林育生	3712分之25	3712分之25
5	陳易政	37120分之33060	37120分之33060
6	張哲夫	180480分之725	180480分之725
7	黃俊富	180480分之3364	180480分之3364