

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度訴字第169號

原告 簡織

訴訟代理人 郭子維律師

被告 徐彩蘋

訴訟代理人 徐灯輝

被告 沈鐘月珠

訴訟代理人 沈明賢

被告 建昇科技有限公司

法定代理人 張玉蓮

被告 戴憑花

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積432.71平方公尺土地，應分割如雲林縣斗六地政事務所民國114年7月22日土地複丈成果圖（甲案）即附圖所示：

(一)區塊235部分面積88.15平方公尺土地分歸原告取得。

(二)區塊235(1)部分面積54.25平方公尺土地分歸被告沈鐘月珠取得。

(三)區塊235(2)部分面積26.48平方公尺土地分歸被告戴憑花取得。

(四)區塊235(3)部分面積240.96平方公尺土地分歸被告徐彩蘋取得。

01 (五)區塊235(4)部分面積22.87平方公尺土地分歸被告建昇科技有
02 限公司取得。

03 二、原告、被告沈鐘月珠、建昇科技有限公司、戴憑花應提出如
04 附表二所示之金錢補償被告徐彩蘋。

05 三、訴訟費用由兩造依附表一所示之應有部分比例負擔。

06 事實及理由

07 一、按當事人之法定代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承
08 受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承
09 受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事
10 人，亦得聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦
11 得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第170條、第1
12 75條、第178條分別定有明文。本件被告建昇科技有限公司
13 （下稱建昇公司）之法定代理人原為謝溪明，惟其法定代理
14 人已於民國114年5月20日變更為張玉蓮，有臺南市政府114
15 年6月12日府經商字第11400408180號函所附該公司變更登記
16 表、經濟部商工登記公示資料查詢服務等在卷可稽，因兩造
17 當事人遲未聲明承受訴訟，爰經本院於114年9月25日以裁定
18 命張玉蓮為被告建昇公司法定代理人之承受訴訟人，並續行
19 訴訟。

20 二、原告起訴主張：坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積43
21 2.71平方公尺土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，兩造之
22 權利範圍（即應有部分）如附表一所示，系爭土地為鄉村區
23 之乙種建築用地，兩造間並無不得分割之約定，依法令或物
24 之使用目的，亦無不能分割之情形，因兩造無法協議分割，
25 原告乃訴請裁判分割。又考量系爭土地上東北側臨路部分，
26 現有原告、被告沈鐘月珠、戴憑花各別所有之3棟房屋占用
27 （門牌號碼為雲林縣○○鄉○○村○○路00號、69號、71
28 號），乃將該等房屋所占土地部分分歸原告及被告沈鐘月
29 珠、戴憑花所有，其餘則分歸被告徐彩蘋、建昇公司所有，
30 故請求分割如雲林縣斗六地政事務所（下稱斗六地政）114
31 年7月22日土地複丈成果圖（甲案）即附圖所示，至於兩造

01 受分配面積與應有部分面積有增減部分則以每平方公尺新臺
02 幣（下同）2萬元之標準互相找補，爰依民法第823條第1
03 項、第824條第2項等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如
04 主文第1、2項所示。

05 三、被告方面：

06 (一)被告徐彩蘋、沈鐘月珠均表示：對於原告主張之甲案分割方
07 案沒有意見，並同意以每平方公尺2萬元做為相互找補之標
08 準等語。

09 (二)被告建昇公司、戴憑花均表示：同意原告主張之甲案分割方
10 案及以每平方公尺2萬元做為相互找補之標準等語。

11 四、本院之判斷：

12 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
13 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
14 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
15 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
16 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
17 配：1.以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配
18 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；2.原物分配顯有
19 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，或以原物
20 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
21 有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有
22 明文。本件原告主張系爭土地為兩造所共有，兩造之應有部分
23 如附表一所示，系爭土地為鄉村區之乙種建築用地，兩造
24 間並無不得分割之約定，依法令或物之使用目的，亦無不能
25 分割之情形等事實，已據其提出與所述相符之系爭土地登記
26 第一、三類謄本、國土測繪圖資服務雲之空照圖、現場照片
27 等為憑（見本案卷第19至29頁、第41至45頁），並有系爭土
28 地之土地建物查詢資料附卷可稽（見本案卷第349至351
29 頁），而被告於言詞辯論期日到庭均未爭執，依民事訴訟法
30 第280條第1項規定，視同自認，堪信為真實。又被告建昇公
31 司就系爭土地之應有部分已設定最高限額抵押權予訴外人彰

01 化商業銀行股份有限公司（下稱彰化商銀），致兩造無法以
02 協議方式達成分割目的，則原告以兩造不能協議分割，訴請
03 裁判分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

04 (二)系爭土地之地形大致呈梯形，其東北側臨接寬約9.5公尺之
05 文昌路、西北側臨接寬約4.3公尺之巷道，又系爭土地上東
06 側有3棟建物，由北往南依序為：加強磚造2層樓建物（門
07 牌：文昌路71號，為被告戴憑花所有）、加強磚造2層樓及3
08 樓磚頭加蓋建物（門牌：文昌路69號，為被告沈鐘月珠所
09 有）、加強磚造2層樓及3樓鐵皮加蓋建物（門牌：文昌路65
10 號，外觀為左右2戶建物，實則內部相通，為原告所有），
11 另系爭土地上西側為部分磚造、部分鋼構鐵皮頂倉庫（門
12 牌：文昌路67號，為被告徐彩蘋所有）等情，業經本院會同
13 兩造及斗六地政測量人員勘驗現場明確，並囑託該測量人員
14 測繪上開建物占用位置及其面積之現況圖，有本院勘驗筆
15 錄、現場簡圖、地籍圖資網路便民服務系統查詢之地籍圖、
16 現場照片等附卷可稽（見本案卷第201至213頁），並有斗六
17 地政測繪之114年4月24日土地複丈成果圖在卷可參（見本案
18 卷第227頁），是以系爭土地之臨路狀況及使用現狀可資認
19 定。

20 (三)按法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲
21 明、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情
22 狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利
23 益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因
24 素。本院審酌系爭土地為鄉村區之乙種建築用地，為可供居
25 住及低強度商業活動使用的建築用地，系爭土地上東側現有
26 原告及被告戴憑花、沈鐘月珠所有之房屋占有使用中，地上
27 西側則有被告徐彩蘋所有之倉庫占用中，另系爭土地南側毗
28 鄰之同段312、313地號土地為被告建昇公司所有，亦有該等
29 地號土地之登記第一類謄本在卷可稽（見本案卷第151至157
30 頁），而原告經參酌被告之意見後，提出如附圖所示之分割
31 方案甲案，已考量系爭土地之臨路、建物占用現狀、毗鄰土

01 地等情形，且經被告徐彩蘋及沈鐘月珠表示沒有意見、被告
02 建昇公司及戴憑花表示同意，又兩造依該甲案分割後，受分
03 配之土地均尚屬方正，且均可臨接道路，出入交通無問題，
04 亦能保存兩造於系爭土地上之現有建物，是兼顧土地之使用
05 現狀及兩造之分割意願，可認依附圖方案為分割，當屬最為
06 妥適及公平之分割方法，故爰判決如主文第1項所示。

07 (四)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
08 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
09 明文。本件系爭土地如依附圖之甲案為分割，則兩造之受分
10 配面積與應有部分面積尚有落差，被告徐彩蘋受分配面積有
11 短少，原告及被告沈鐘月珠、建昇公司、戴憑花則有多受分
12 配，自應依民法第824條第3項規定，由原告、被告沈鐘月
13 珠、建昇公司、戴憑花分別以金錢補償被告徐彩蘋，又兩造
14 經協調後，均同意以每平方公尺2萬元做為相互找補之標
15 準，本院自應予尊重，則依此計算，原告、被告沈鐘月珠、
16 建昇公司、戴憑花應分別提出如附表二所示之金錢補償被告
17 徐彩蘋，爰判決如主文第2項所示。

18 (五)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
19 權；應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受
20 影響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存
21 於抵押人所分得之部分，民法第824條之1第1項、第2項第3
22 款設有規定。查被告建昇公司於109年11月10日將其所有系
23 爭土地之應有部分20/432設定擔保債權總金額552萬元之最
24 高限額抵押權予訴外人彰化商銀，有系爭土地之土地建物查
25 詢資料在卷足憑（見本案卷第349至353頁），而彰化商銀經
26 本院送達原告提出之告知訴訟狀後（見本案卷第173頁），
27 並未參加本件訴訟，則依民法第824條之1第2項第3款規定，
28 抵押權人彰化商銀之上開最高限額抵押權於本件共有物分割
29 後，即移存於被告建昇公司上開所分得之土地上，併予敘
30 明。

31 五、按因共有物分割之事件涉訟，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。本件分割共有物乃具非訟事件之性質，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等原應有部分之比例負擔，方屬公平，故命本件訴訟費用應由兩造按附表一所示應有部分比例分擔。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中 華 民 國 114 年 10 月 8 日

民事第一庭 法 官 廖國勝

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 10 月 8 日

書記官 曾百慶

附表一：系爭土地分割前應有部分比例

編號	共有人	應有部分比例
0	徐彩蘋	260/432
0	簡織	82/432
0	沈鐘月珠	45/432
0	建昇科技 有限公司	20/432
0	戴憑花	25/432
合計		1分之1

附表二：金錢找補表（單位：新臺幣）

編	受補償人	徐彩蘋

(續上頁)

01

號	應補償人 \	
0	簡織	120,200元
0	沈鐘月珠	183,600元
0	建昇科技有限 公司	56,800元
0	戴憑花	28,800元
受補償金額合計		389,400元