臺灣雲林地方法院民事判決

115年度訴字第114號

原　　告　金鑰投資有限公司

000000000000000000

法定代理人　高守正

被　　告　林樹青

000000000000000000

林樹諒

000000000000000000

林忠科

000000000000000000

許溪煌

000000000000000000

上　一　人

訴訟代理人　王錦霞

被　　告　楊敏治

000000000000000000

楊承武

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　林羿帆律師

複　代理人　何彥騏律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年9月30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00地號、面積1,034.97平方公尺土地分割如雲林縣西螺地政事務所民國115年5月28日土地複丈成果圖（乙案）即附圖二所示：

㈠編號A部分面積30平方公尺土地分歸被告楊敏治、楊承武共同取得，並按應有部分各2分之1之比例保持共有。

㈡編號B部分面積164.04平方公尺土地分歸被告林樹諒取得。

㈢編號C部分面積194.06平方公尺土地分歸被告林樹青取得。
㈣編號D部分面積194.06平方公尺土地分歸被告許溪煌取得。
㈤編號E部分面積194.06平方公尺土地分歸被告林忠科取得。
㈥編號F部分面積258.75平方公尺土地分歸原告取得。
二、被告林樹青、林樹諒、林忠科、許溪煌應提出如附表二所示之金錢補償原告及被告楊敏治、楊承武。
三、訴訟費用由兩造按附表一分割前權利範圍之比例負擔。

事實及理由

一、被告林樹青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。
二、原告主張：兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段00地號、面積1,034.97平方公尺土地（下稱系爭土地）為鄉村區之乙種建築用地，兩造之權利範圍（即應有部分或持分）如附表一所示，又兩造間就系爭土地並未訂有不分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情事，依民法第823條第1項前段規定，原告得隨時請求分割系爭土地。又考量系爭土地現仍受建築套繪管制，尚未解除，且若將系爭土地原物分配其中一共有人，受原物分配之一方未必有資力以金錢補償他方，恐將另生事端，而將系爭土地整筆變賣，以價金分配各共有人，有利於系爭土地之統籌規畫使用，共有人亦得於變價分配之執行程序行使優先承買權利，對於系爭土地之經濟效用及全體共有人較為有利，故應採取變價分割方式為分割。但如法院認為應採取原物分割者，則請求依雲林縣北港地政事務所（下稱北港地政事務所）民國115年4月20日土地複丈成果圖（甲案）即附圖一所示之方案為分割等語。並先位聲明：請求以變價方式為分割；備位聲明：請求依甲案之方案為分割。
三、被告方面：
㈠被告林樹諒、林忠科、許溪煌答辯則以：請求依北港地政事務所115年5月28日土地複丈成果圖（乙案）即附圖二所示方法為分割等語。

㈡被告楊敏治、楊承武答辯則以：請求以原物為分割，但對於採取甲案或乙案之分割方法沒有意見等語。

㈢被告林樹青未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：1.以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；2.原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。本件原告主張系爭土地為兩造共有之鄉村區乙種建築用地，兩造之應有部分如附表一所示，又兩造就系爭土地並未訂有不分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形等事實，已據其提出與所述相符之系爭土地登記第三類謄本、地籍圖謄本、Google街景服務截圖等為憑（見本案卷第17至23頁），而被告林樹諒、林忠科、許溪煌、楊敏治、楊承武等人於言詞辯論期日到庭並未爭執，被告林樹青已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項本文、第1項本文等規定，視同自認，堪信為真實。又被告林樹青於本案調解、勘驗及言詞辯論期日均未曾到庭，且兩造迄至本案言詞辯論終結前，對於系爭土地之分割方法仍無法達成共識，故原告以兩造不能協議分割，訴請裁判分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

㈡查系爭土地呈幾近長方形，惟東側及西側之地籍線均有轉折，並非直線，東西向之地籍線較長、南北向之地籍線較

窄，東側毗鄰地為同段56地號土地之交通用地，並於東側臨接寬約7.3公尺（含兩側水溝）之庄內路，北側鄰接寬約4.7公尺（含一側水溝）之巷道（即同段37、34-23地號土地，該37地號土地並為被告楊敏治、楊承武與訴外人楊惠貞所共有），且該巷道屬雲林縣建築管理自治條例第4條第1項第1款規定之「現有巷道」，又坐落系爭土地上之東側偏北靠近上開庄內路旁及巷道口處設置有一貨櫃屋及鐵棚（上有鐵皮頂），該貨櫃屋及鐵棚之西側置有另一貨櫃屋（上有鐵皮頂）、南側置有另一棚架及貨櫃屋（棚架上有帆布、貨櫃屋上有鐵皮頂），該等貨櫃屋均為被告林樹青、林樹諒出租予訴外人所使用，另坐落系爭土地上之西側有樹林及竹林，其餘土地則為空地等情形，已據原告提出系爭土地之地籍圖謄本、Google街景服務截圖等為佐（見本案卷第21至23頁），並有雲林縣○○鄉○○段00○00地號土地之查詢資料、雲林縣交通工務局115年3月25日雲交工地字第1150800750號函等在卷可稽（見本案卷第51頁、第55至58頁、第327至330頁），復經本院會同兩造與西螺地政事務所測量人員勘驗現場明確，有本院勘驗筆錄、現場簡圖、國土測繪圖資服務雲之航照圖、勘驗現場照片等附卷可參（見本案卷第103至114頁、第123至126頁），是以系爭土地之占有使用及臨路交通等情形，可資認定。

㈢本件系爭土地目前雖仍受有建築套繪管制在案，有雲林縣政府115年1月20日府建管二字第1153907688號函及115年9月29日府建管二字第1150568467號函等在卷可參（見本案卷第129頁至137頁、第481頁），惟依上開函文檢送之資料，上開建築套繪申請興建之建物為面積20平方公尺（長5公尺、寬4公尺）之一層瓦斯倉庫，而該瓦斯倉庫於本院115年1月26日現場勘驗時已不存在，是以上開建築套繪管制只是原本申請興建該瓦斯倉庫之訴外人林正雄、莊梅未依相關規定辦理拆除執照及解除建築套繪管制（此部分於日後亦得依相關規定辦理解除套繪管制），故本院認本件系爭土地分割方法之決

定，尚無須以現存之建築套繪管制作為主要考量因素。又依民法第824條第2項規定，共有物之分割方法應以原物分配為優先（以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人），原物分配顯有困難時，始得以變價分割，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣之方法為分割。而系爭土地面積達1,034.97平方公尺，其上並無房屋或建物等高價值之固定物，以原物分配於各共有人並無困難，參以被告林樹諒、林忠科、許溪煌、楊敏治、楊承武均表示不同意變價分割而請求以原物為分配，是以原告先位聲明請求以變價方式分割系爭土地，顯非可採。

㈣按法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲明、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因素。本院審酌系爭土地為鄉村區之乙種建築用地，可供住宅與低強度商業活動利用，其上現狀僅有貨櫃屋及鐵棚、鐵架等地上物，並無供人居住或使用之房屋或建物，被告楊敏治、楊承武之持分面積均僅15平方公尺，面積甚小，其等表示希望將共有之持分土地合併分配於系爭土地北側與同段37、34-23地號土地毗鄰旁，以與同段37地號土地併做出入通路使用，又原告與被告林樹青、林樹諒、林忠科、許溪煌等人之持分土地倘若均採臨接東側之庄內路而為分配，均將成為東側臨路面寬過窄（僅原告部分可達面寬約5.5公尺，其餘未達面寬4公尺，被告林樹諒部分甚至未達3.5公尺）、長約49公尺之東西向狹長地形，顯非適宜之分割方法，而就原告提出之甲案（即附圖一）與被告林樹諒提出之乙案（即附圖二）兩方案為比較，該甲案僅為原告所主張，乙案則為被告林樹諒、林忠科、許溪煌所同意，被告楊敏治及楊承武之訴訟代理人亦表示無意見，且被告林樹諒主張原告以拍賣原因取得系爭土地持分之前手林世棋原本占有使用之位置即在

西側等情為原告所不爭執等情，可認採取乙案之分割方案應係較符合多數共有人之意願及占有使用現況，且依乙案為分割後，兩造受分配之土地臨路交通均無問題，原告與被告林樹青、林樹諒、林忠科、許溪煌等人受分配之土地日後申請建築也應無問題，故本院認為乙案應是對於兩造較為妥適及公平之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

㈤按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。本件系爭土地如依附圖乙案所示方案為分割，兩造各自受分配之土地面積雖與持分面積相符，惟因受分配土地之位置不同，尚難認兩造已依各自應有部分之價值而受分配，應依民法第824條第3項規定為金錢找補。又經本院將乙案所示分割方案，送請惠恩不動產估價師聯合事務所鑑價共有人間之相互找補金額，經該事務所鑑價結果，認為應由被告林樹青、林樹諒、林忠科、許溪煌提出如附表二所示之金額補償原告、被告楊敏治、楊承武，此有該事務所之不動產估價報告書在卷可稽，而負責該案鑑定之鑑定人張庭嘉於102年即取得不動產估價師之專業證照，並於103年間加入臺中市不動產估價師公會，從事不動產鑑價多年，具有鑑價之專業及豐富經驗，此鑑定結果亦為兩造所不爭執，足見該不動產估價報告書之意見可採，故被告林樹青、林樹諒、林忠科、許溪煌應提出如附表二所示之金額補償原告、被告楊敏治、楊承武，爰判決如主文第2項所示。

㈥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，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第1項、第2項第3款、第3項分別定有明文。本件原告於115年6月29日將其所有系爭土地之應有部分2/8設定擔保債權總金額新臺幣120萬元之

最高限額抵押權予訴外人中租迪和股份有限公司（下稱中租公司），有系爭土地之查詢資料在卷足憑（見本案卷第434至435頁），而中租公司已經本院送達原告提出之起訴狀繕本（見本案卷第469頁），且經原告逕為送達告知訴訟狀繕本，並未參加本件訴訟，則依民法第824條之1第2項第3款、第3項之規定，抵押權人中租公司上開最高限額抵押權於本件共有物分割後，即移存於原告上開所分得之土地及轉換為權利質權移存於其應受領之補償金上，併予敘明。

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。本件分割共有物事件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，應由兩造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依附表一分割前權利範圍之比例負擔。

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　　115　　年　　10　　月　　14　　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　　115　　年　　10　　月　　14　　日

書記官　林家莉

附表一：各共有人分割前後之權利範圍、持分面積(㎡)

編號	共有人	分割前		分割後				面積增減
		權利範圍	持分面積	分配位置	分配位置面積	分配位置持分	持分面積	
1	林樹青	3/16	194.06	C	194.06	1/1	194.06	0
2	林樹諒	317/2000	164.04	B	164.04	1/1	164.04	0
3	林忠科	3/16	194.06	E	194.06	1/1	194.06	0

4	許溪煌	3/16	194.06	D	194.06	1/1	194.06	0
5	楊敏治	29/2000	15.00	A	30.00	1/2	15.00	0
6	楊承武	29/2000	15.00			1/2	15.00	0
7	金鑰投資有限公司	2/8	258.75	F	258.75	1/1	258.75	0
	合計		1,034.97		1,034.97		1,034.97	0

附表二：各共有人間找補配賦表（單位：新臺幣）

編號	應補償人＼＿＿＿受補償人＼	林樹青	林樹諒	林忠科	許溪煌	受補償合計
1	楊敏治	5,429元	4,579元	5,429元	5,429元	20,866元
2	楊承武	5,429元	4,579元	5,429元	5,429元	20,866元
3	金鑰投資有限公司	2,050元	1,730元	2,050元	2,050元	7,880元
	應補償合計	12,908元	10,888元	12,908元	12,908元	49,612元