臺灣雲林地方法院民事簡易判決

106年度港簡字第59號

原　　告　永欣租賃股份有限公司
法定代理人　蘇東榮
訴訟代理人　李東翰
被　　告　李清沂
　　李龍文
　　李桐村
　　李丁順
　　李茂昌
　　李茂生
　　李瑞濱
上　一　人
訴訟代理人　曾阿勤
　　李恆安
被　　告　李陳坐
訴訟代理人　李清培
被　　告　李樹壇
　　李學賢
　　李月秀
　　李正合
　　李宗保
　　李欣翰
　　李詳德
　　李林金枝
上六人共同
訴訟代理人　蔡憲宗
被　　告　李金抱
　　李金湖
　　李文豐
　　李金房
　　李冠杰

李品稼

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段○○○○○○○○號、面積二九○九平方公尺土地，其分割方法如雲林縣北港地政事務所民國一○八年四月十二日土地複丈成果圖（分割方案丙）所示，即：

㈠編號1部分面積二○一七點八○平方公尺土地，分歸被告李陳坐、李文豐、李金房、李冠杰、李桐村、李丁順、李龍文、李品稼、李茂昌、李茂生、李樹壇、李學賢共同取得，並按被告李陳坐應有部分四分之一、被告李文豐應有部分四十八分之一、被告李金房應有部分四十八分之一、被告李冠杰應有部分四十八分之一、被告李桐村應有部分十六分之一、被告李丁順應有部分十六分之一、被告李龍文應有部分十六分之一、被告李品稼應有部分十二分之一、被告李茂昌應有部分八分之一、被告李茂生應有部分八分之一、被告李樹壇應有部分十二分之一、被告李學賢應有部分十二分之一之比例保持共有。

㈡編號2部分面積一四三點八五平方公尺土地，分歸被告李瑞濱取得。

㈢編號3部分面積一二一點八六平方公尺土地及編號6部分面積二○點八九平方公尺土地，均分歸被告李清沂取得。

㈣編號4部分面積一二二點三六平方公尺土地，分歸被告李月秀、李正合、李宗保、李欣翰、李詳德共同取得，並按被告李月秀應有部分六分之一、被告李正合應有部分六分之一、被告李宗保應有部分二分之一、被告李欣翰應有部分十二分之一、被告李詳德應有部分十二分之一之比例保持共有。

㈤編號5部分面積四二八點二四平方公尺土地，分歸被告李金湖、李金抱共同取得，並依應有部分各二分之一之比例保持共有。

㈥編號7部分面積五四平方公尺土地為道路，分歸被告李清沂、李龍文、李桐村、李丁順、李茂昌、李茂生、李瑞濱、李陳坐

、李樹壇、李學賢、李月秀、李正合、李宗保、李欣翰、李詳德、李金抱、李金湖、李文豐、李金房、李冠杰、李品稼共同取得，並按附表二所示應有部分比例保持共有。

被告李陳坐、李文豐、李金房、李冠杰、李桐村、李丁順、李龍文、李品稼、李茂昌、李茂生、李樹壇、李學賢、李瑞濱應補償原告永欣租賃股份有限公司如附表三所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造依附表一所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168 條至第172 條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168 條、第175 條第1 項、第176 條分別定有明文。本件原起訴之被告李火炎、李鈴鉛、李文富分別於訴訟繫屬中之民國106 年7 月5 日、107 年5 月30日107 年7 月2 日死亡，經原告聲明由其等繼承人即被告李金抱、李金湖、李文豐、李金房、李冠杰、李品稼分別承受訴訟（見本院卷一第266 頁至第277 頁、本院卷二第164 頁背面），上開聲明承受訴訟狀已送達被告李金抱、李金湖、李文豐、李金房、李冠杰、李品稼，揆諸前開規定，原告聲明承受訴訟，應予准許。

二、被告李桐村、李丁順、李茂昌、李茂生、李學賢、李金抱、李金湖、李文豐、李金房、李冠杰、李品稼均未於最後言詞辯論期日到場，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、實體事項：

一、原告主張：

㈠、坐落雲林縣○○鄉○○段○○○ ○○○○號、面積2909平方公尺土地（下稱系爭土地），為兩造所共有，應有部分如附表一

所示。兩造間並無不可分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟因無法協議達成分割之方法，為此起訴請求裁判分割，並依雲林縣北港地政事務所（下稱北港地政）108 年4 月12日土地複丈成果圖（分割方案丙，下稱附圖丙）所示方法分割，不願意分得畸零地，希望以金錢找補，找補金額由鈞院裁量。

㈡、坐落系爭土地上門牌號碼雲林縣○○鄉○○村○ 鄰○○路○○號建物（下稱系爭建物）原係被告李林金枝、李月秀、李正合、李宗保及訴外人李立堂繼承而取得，而訴外人李立堂繼承取得之部分因拍賣再由原告取得共有之，為使房地產全一致，請准予分割等語。

㈢、並聲明：1.兩造共有系爭土地，依如附圖丙所示方案分割；2.系爭建物准予分割，並由被告李林金枝取得權利範圍七分之一、被告李月秀取得權利範圍七分之一、被告李正合取得權利範圍七分之一、被告李宗保取得權利範圍七分之四之比例保持共有，被告李宗保應補償原告新臺幣（下同）33,000元。

二、被告部分：

㈠、被告李清沂：同意分割，且同意分割畸零地，面積分足，不要找補，西側旁邊的空地可以給我，這地方我本來就在使用，主張依北港地政108 年4 月12日土地複丈成果圖（分割方案丁，下稱附圖丁）所示方法分割等語（見本院卷二第37頁背面、第190 頁背面）。

㈡、被告李瑞濱：希望分到建物所在地，我們的土地被當成道路使用，我還要拿出金錢補償，我們的土地應該沒有多分，因為我們後面的建物被他人蓋建物等語（見本院卷二第37頁背面、第191 頁）。

㈢、被告李月秀、李正合、李宗保、李欣翰、李詳德：同意分割，希望維持共有，主張依附圖丁所示方法分割等語（見本院卷一第265 頁、第284頁）。

㈣、被告李龍文：希望原告找債務人的兄弟處理，不要影響到我

們，這是百年老宅，希望可以維持共有（見本院卷一第264頁背面、本院卷二第164頁背面）。

㈤、被告李學賢：這是百年老宅，希望可以維持共有（見本院卷一第264 頁背面）。

㈥、被告李樹壇：我們經過三代繼承而來，希望將房子的位置測量出來，希望只要將原告的部分分割出來，其他共有人的部分都不要處理，且希望道路全部都分割給我，不要由共有人共同持分，主張方案乙的位置為基礎，面積分足，不要找補等語（見本院卷二第164 頁背面至第165 頁、第191 頁背面）。

㈦、被告李陳坐：希望將原告的部分單獨分出來，其他的人都不要分割，維持共有等語（見本院卷二第165頁）。

㈧、被告李茂生：其他共有人有向我父親借貸，要以土地抵償等語（見本院卷二第165 頁）。

㈨、被告李桐村、李丁順、李茂昌、李茂生、李樹壇並具狀表示希望維持共有（見本院卷一第282頁）。

㈩、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

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，民法第823 條第1 項定有明文。次按，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，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、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；二、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824 條第1 項、第2 項亦有明文。再按因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，民法第759 條定有明文。又共

有物之分割，性質上為處分行為，不因協議分割或裁判分割而有不同（最高法院69年台上字第1012號判例意旨、68年度第13次民事庭庭推總會議決議㈡可資參照）。

㈡、經查，系爭建物由原係由訴外人李立堂及被告李林金枝、李月秀、李正合、李正合出資興建，並未辦理所有權第一次登記，原告於本院104 年度司執字第21089 號給付票款事件之拍賣程序中，取得李立堂共有系爭建物之潛在應有部分等情，有原告提出之系爭建物房屋稅籍證明書、本院不動產權利移轉證書為證（見本院卷一第36頁至第42頁），堪信為真實。本件原告雖因法院之強制執行而拍賣取得系爭建物之潛在應有部分權利，惟因分割共有物為處分行為，在系爭建物未辦理保存登記之前，不得請求分割。從而，原告訴請裁判分割系爭建物，於法未合，自應予駁回。

㈢、次查，系爭土地共有人除原告及被告李清沂、李龍文、李瑞濱、李陳坐、李樹壇、李月秀、李正合、李宗保、李詳德、李欣翰、李學賢、李桐村、李茂生外，其餘被告均未於言詞辯論期日到場，顯然系爭土地無法以協議方式分割，而原告主張兩造就系爭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，則原告依上開規定，起訴請求分割系爭土地，核屬有據，應予准許。

㈣、按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，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98年度台上字第2058號、96年度台上字第108 號判決意旨參照）。又按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係，使用情形，共有物之性質及價值、經濟效用、符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。再者，分割共有物固不受分管契約之拘束，惟盡量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，

當不失為裁判分割斟酌之一種原則（最高法院91年度台上字第805號判決要旨參照）。此外，共有道路，除請求分割之共有人，願就其分得部分土地為他共有人設定地役權外，原則上不得分割，屬因土地之使用目的，不能分割（最高法院58年台上字第2431號判例意旨參照）。經查：系爭土地南側面鄰道路，附圖丙編號7為道路，且系爭土地上有被告李正合、李宗保、李清沂、李瑞濱、李龍文、李桐村、李丁順、李樹壇、李學賢、李陳坐、李茂昌、李茂生居住使用之建物等情，業經本院會同兩造履勘現場屬實，有本院106年5月3日、107年8月16日勘驗筆錄、現場圖、現場照片及北港地政106年6月23日土地複丈成果圖在卷可明（見本院卷一第172頁至第187頁、本院卷二第53頁至第55頁）。本院審酌系爭土地之使用現況與兩造所陳意願，及被告等所出具之維持共有同意書（見本院卷一第282頁至第284頁），並考量附圖丙編號7部分，現供作道路使用，依土地之使用目的不得分割，且原告就系爭土地之應有部分僅140分之1，再扣除其分擔道路面積後，所得受分配之面積僅約20.39平方公尺，是若以原物分配予原告將來囿限建築法、雲林縣畸零地使用自治條例而無法有效利用土地或興建房屋，顯難以發揮土地之價值，故將原告之應有部分分由被告李陳坐、李文豐、李金房、李冠杰、李桐村、李丁順、李龍文、李品稼、李茂昌、李茂生、李樹壇、李學賢、李瑞濱取得，再由渠等以金錢補償之，亦符合原告之利益；另被告李清沂取得之編號6部分土地，雖為面積僅約20.89平方公尺之畸零地，惟經被告李清沂到庭表示願意分得編號6部分土地（見本院卷二第190頁背面），故認依附圖丙案之方割方法予以分割，兩造所分得部分皆得藉由系爭土地南側、東側道路（即附圖丙案編號7部分）對外通行，出入皆屬便利，除符合兩造之公平外，與系爭土地之使用現況亦相符合，於兩造均屬有利。是本院審酌共有人之意願、共有物之性質、使用現狀、經濟效用及共有人之全體利益，認為系爭土地以附圖丙所示方

法分割，尚屬公平妥適，爰判決分割如主文第2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。而法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。又原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院57年台上字第2117號、85年台上字第2676號判例意旨參照）。經查，系爭土地依附圖丙所示方法分割時，兩造所分得之面積較系爭土地依兩造原應有部分所計算之應受分配面積，各增減為如附圖丙「面積增減差」欄所示，是兩造間自有就分得土地價差予以找補之必要，是本院審酌當地公告現值、系爭土地使用狀況及地理位置等情，認每平方公尺以系爭土地公告現值14,300元為金錢補償之計算標準，應屬合理，是系爭土地分割後應給付補償金額與受補償金額之共有人及找補金額如附表三所示，並諭知如主文第2項所載。

四、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。查分割共有物事件本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，且兩造均因本件裁判分割而互蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，故依上開規定，本院認裁判分割共有物訴訟，於法院准予分割時，應由兩造分別依系爭土地應有部分比例分擔訴訟費用較符合公平原則，此部分訴訟費用應由兩造按如附表一所示之比例負擔。又本件訴訟依其性質，不適合為假執行之宣告，故不為假執行之宣告，併

此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1 、第85條第1項但書、第85條第2 項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

北港簡易庭　法　官　簡鈺昕

以上正本係照原本作成

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　林家莉

附表一：雲林縣○○鄉○○段○○○○○○○號土地共有人之應有部分比例

編號	共有人	應有部分比例
1	永欣租賃股份有限公司	140分之1
2	李清沂	20分之1
3	李龍文	160分之7
4	李桐村	160分之7
5	李丁順	160分之7
6	李茂昌	80分之7

（續上頁）

7	李茂生	80分之7
8	李瑞濱	20分之1
9	李陳坐	80分之14
10	李樹壇	240分之14
11	李學賢	240分之14
12	李月秀	140分之1
13	李正合	140分之1
14	李宗保	140分之3
15	李欣翰	280分之1
16	李詳德	280分之1
17	李金抱	40分之3
18	李金湖	40分之3
19	李文豐	480分之7
20	李金房	480分之7

（續上頁）

21	李冠杰	480分之7
22	李品稼	240分之14

附表二：附圖丙案所示編號7部分道路，共有人應按表列應有部分之比例保持共有。

編號	共有人	應有部分比例
1	李清沂	5400分之270
2	李龍文	5400分之239
3	李桐村	5400分之239
4	李丁順	5400分之239
5	李茂昌	5400分之477
6	李茂生	5400分之477
7	李瑞濱	5400分之270
8	李陳坐	5400分之954
9	李樹壇	5400分之318
10	李學賢	5400分之318

（續上頁）

11	李月秀	5400分之39
12	李正合	5400分之39
13	李宗保	5400分之116
14	李欣翰	5400分之19
15	李詳德	5400分之19
16	李金抱	5400分之405
17	李金湖	5400分之405
18	李文豐	16200分之239
19	李金房	16200分之239
20	李冠杰	16200分之239
21	李品稼	5400分之318

附表三：相互補償金額表 （單位：新臺幣）	
受補償人	原告永欣租賃股份有限

（續上頁）

應補償人		公司
被告李陳坐		70,356元
被告李文豐		5,863元
被告李金房		5,863元
被告李冠杰		5,863元
被告李桐村		17,589元
被告李丁順		17,589元
被告李龍文		17,589元
被告李品稼		23,452元
被告李茂昌		35,178元
被告李茂生		35,178元
被告李樹壇		23,452元
被告李學賢		23,452元
被告李瑞濱		15,730元

（續上頁）

受補償金額合計	297,154元