臺灣南投地方法院民事簡易判決

109年度埔原簡字第9號

原　　告　彭秀美
訴訟代理人　彭芝樺
　　莊慶洲律師(法扶律師)
被　　告　林容秀
訴訟代理人　彭若齡
　　林家豪
被　　告　呂雄柒
　　紀清雲
上　二　人
訴訟代理人　吳昀陞律師(法扶律師)

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於110年3月18日言詞辯論終結，茲判決如下：

主　　文

兩造共有坐落南投縣○○鄉○○段○○○○號土地應變價分割，所得價金由兩造依附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示訴訟費用分擔比例欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告林容秀經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。原告原聲明：兩造共有南投縣○○鄉○○段○○○○段○000地號土地（下稱系爭土地）准予依起訴狀附表暨附圖之方式分割。嗣經本院會同兩造及南投縣埔里地政事務所（下稱埔里地政所）人員履勘現場，經埔里地政所就系爭土地分割方案之位置、面積測量如民國109年10月22日埔土測字000000號土地複丈成果圖即附圖一所示後，原告依前開測量結果，更正聲明為：編號甲土地，分歸原告單獨取得；編號乙土地

，分歸被告林容秀單獨取得；編號丙土地，由被告呂雄柒、紀清雲依附表所示應有部分比例共同取得。經核原告上開更正訴之聲明部分，係依埔里地政所之測量結果為補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更及追加，與首揭規定並無不符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分之比例則如附表所示，且系爭土地無不能分割之情事，亦無不能分割之約定，原告自得請求分割系爭土地。又原告主張之分割方案（下稱系爭分割方案一）為如埔里地政所109年10月22日埔土測字326300號土地複丈成果圖即附圖一所示，編號甲土地，分歸原告單獨取得；編號乙土地，分歸被告林容秀單獨取得；編號丙土地，由被告呂雄柒、紀清雲依附表所示應有部分比例共同取得。且系爭分割方案均得使兩造分得之土地緊臨道路，無袋地問題。而被告所提之分割方案（下稱系爭分割方案二），即如埔里地政所109年10月22日埔土測字000000號土地複丈成果圖即附圖三所示，編號庚土地，分歸原告取得，使原告所分得區域並不完整，且面臨中正路產生狹長土地除作道路使用外，無法做其他用途，又原告○○○區○○道路區域寬度，恐無法讓一般自小客車進出，且事後如欲興建房屋，工程車無從經過狹長地形而無法興建房屋，亦有違畸零地使用規則之疑慮，對原告之權益侵害甚鉅。再者，系爭分割方案一、二經佳宏不動產估價師事務所（下稱佳宏估價事務所）鑑價後，系爭土地若依系爭分割方案一分割，被告呂雄柒、紀清雲僅需分別補償原告新臺幣（下同）9,060元、被告林容秀16,280元，且分割後得增進總體土地價值，然依系爭分割方案二分割，被告則需補償原告88,995元，且系爭分割方案二未考量附圖三編號庚土地不方正，而產生之陸地無法供原告建築，顯見系爭分割方案一方屬最為有效系爭土地之利用，應屬對兩造最有利、合法之分割方式。爰依民法第823條第1項、第824條之規定提起本件訴訟等語，並

聲明：兩造共有系爭土地，分割方法如附圖一所示：編號甲土地，分歸原告單獨取得；編號乙土地，分歸被告林容秀單獨取得；編號丙土地，由被告呂雄柒、紀清雲依附表所示應有部分比例共同取得。

二、被告部分

（一）被告林容秀則以：同意原告之請求。

（二）被告呂雄柒、紀清雲則以：系爭土地現為兩造所共有，而就系爭土地之利用，迭經建物多次拆除興建。均係以各自所分配土地之位置進行規劃，且已留設寬六米左右之道路供原告家族對外通行，歷經數十餘年均未見原告反對或爭執，顯見土地共有人間就土地之使用確存有分管協議存在。是依被告所提之系爭分割方案二，即如附圖三所示，編號庚土地，分歸原告取得；編號丁土地，分歸被告林容秀取得；編號戊土地，分歸被告紀清雲取得；編號己土地，分歸被告呂雄柒取得，是依原使用土地位置分割，使系爭土地共有問題得一次解決，與原告所提之系爭分割方案一相去不遠，且更能一次完成土地分割，對原告權利影響甚小。另系爭土地上之建物均由被告紀清雲、呂雄柒使用，且原告彭秀美、被告林容秀無實際使用系爭土地情形，是依系爭分割方案二屬對兩造最有利之分割方式等詞資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證理由：

（一）系爭土地為如附表共有人欄所示之共有人所共有，應有部分比例如附表應有部分比例欄所示，有系爭土地登記第一類謄本及地籍圖謄本在卷為憑（見本院卷第23頁、第25頁、第187頁至第189頁），堪信為真實。

（二）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。查兩造就系爭土地並未約定不得分割，系爭土地亦非因使用目的不能分割，且兩造於起訴前未能達成分割協議，則原告請求裁判

分割系爭土地，核無不合，應予准許。

（三）次按分割之方法不能協議決定者，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；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項第1款、第4項定有明文。復共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，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49年度台上字第2569號判決參照）。兩造固提出上開分割方案，惟依前揭規定，法院對於請求分割共有物訴訟得為適當之分配而不受任何共有人主張之拘束。本院經斟酌兩造之聲明、共有物性質、經濟效用及全體共有人利益後，認兩造所有之系爭土地以變價分割為適當，理由如下：

1.系爭土地現況如埔里地政所109年4月14日埔土測字第00000號複丈成果圖（見本院卷第109頁）所示，編號A，面積44平方公尺矮房，即門牌號碼南投縣○○鄉○○路○○號未辦保存登記建物（下稱建物A），為訴外人即被告紀清雲之母紀林春桃所建，紀林春桃87年1月8日死亡後為被告紀清雲繼承而為共有人之一，現況無人使用，有紀林春桃繼承系統表、除戶謄本、戶籍謄本、本院109年12月7日投院明家字第1090002443號函可參（見本院卷第371頁至第401頁、第429頁）；編號B，面積82平方公尺房屋，即門牌號碼南投縣○○鄉○○路○○號未辦保存登記建物（下稱建物B），目前由被告紀清雲使用；編號C，坐落系爭土地面積81平方公尺之樓房，即門牌號碼南投縣○○鄉○○路○○號

未辦保存登記建物（下稱建物C），為被告呂雄柒使用等情，經本院函囑埔里地政所派員會同本院及兩造於109年9月2日履勘現場查明屬實，製有勘驗筆錄、現場照片、埔里地政所109年10月30日埔地二字第1090011617號函暨所附複丈成果圖即附圖二、四在卷可參（見本院卷第289頁至第329頁、第335頁、第339頁、第343頁），堪信為真實。

2.原告主張之系爭分割方案一，即如附圖一、二所示，編號甲土地，分歸原告單獨取得；編號乙土地，分歸被告林容秀單獨取得；編號丙土地，由被告呂雄柒、紀清雲依附表所示應有部分比例共同取得。然審以系爭分割方案一將使建物B房屋土地所有權人相異，而生後續拆屋還地訴訟紛爭，已難認可採；且原告請求將建物B坐落如附圖二所示編號甲、乙部分土地，分別由原告及被告林容秀取得，非由建物B現況使用人即被告紀清雲取得，將使被告紀清雲無從使用建物B之全部而須面臨拆除建物B全部，自無以增進建物土地之經濟效用，且徒增法律關係繁雜；再原告固主張如附圖一、二所示，編號丙由被告呂雄柒、紀清雲依附表應有部分比例共同取得維持共有，原告復具狀稱被告紀清雲得將建物B遷移至建屋C後側，即附圖一、二所示編號丙東南側建築房屋利用系爭土地（見本院卷第253頁），經本院比對系爭分割方案一、二，足知原告係主張被告紀清雲得將建物B遷移至系爭分割方案二庚部分土地，惟原告已稱被告呂雄柒、紀清雲所提系爭分割方案二，即如附圖三、四所示編號庚部分由原告取得甚不公平合理，即以庚部分區域不完整，且面臨中正路產生狹長土地除作道路使用外，無法做其他用途，又恐無法讓一般自小客車進出，且如欲興建房屋工程車無從經過狹長地形而無從興建房屋，亦有違畸零地使用規則之疑慮，對原告之權益侵害甚鉅等詞為由，認若由原告取得編號庚部分土地為不可採，則原告上述所陳，無異形同要求被告紀清雲分得自己不

欲取得之編號庚部分土地，亦難認合乎全體共有人之利益；又參以被告紀清雲、呂雄柒亦不願維持共有（見本院卷第549頁）；是本院綜上情，難認原告主張之系爭分割方案一可採。至原告另稱被告呂雄柒、紀清雲所提系爭分割方案二，亦有將建物B拆除之風險，何不採原告方案等詞，然查被告呂雄柒、紀清雲所提系爭分割方案二，係請求將建物B坐落約半數之部分土地即如附圖四所示編號戊，由被告紀清雲取得，是建物B約48平方公尺仍取得部分土地坐落權源，衡與原告所提系爭分割方案一，即建物B坐落土地全部82平方公尺均非由建物B使用人即被告紀清雲取得，而須面臨全部拆除等情相異，自難認可比附援引。原告固另稱願以金錢補償建物B搬遷費，然本院審酌原告除未曾提出補償金額為何，又系爭分割方案一與系爭土地之現使用人不符，且徒增法律關係複雜，並生後續訴訟等情，難認原告徒以泛稱願補償建物B搬遷費等詞足以衡平全體共有人利益，是亦認不足採。

3.被告呂雄柒、紀清雲所提系爭分割方案二即如附圖三所示，編號庚土地，分歸原告取得；編號丁土地，分歸被告林容秀取得；編號戊土地，分歸被告紀清雲取得；編號己土地，分歸被告呂雄柒取得。然審以丁、戊部分土地將使建物B約1/2房屋土地所有權人相異，衍生後續拆屋還地訴訟紛爭，不利土地建物經濟價值；又己部分顯係以建物C臨路經濟價值較高之土地為界，向東南劃設長方型土地分予建物C使用人即被告呂雄柒，另就建物C後側經濟價值較低之系爭土地東南側所餘土地，則劃設為庚部分土地分予原告，已難認公平合理；再者，原告所分得之庚部分土地呈形狀不規則之「L」型，則分得之土地面積自無從全部充分利用，勢必須將庚部分西北側臨路部分面積充當進出之道路使用，顯有不公平之情；再者，庚部分土地臨路部分面寬縱為6.95公尺，然逐漸減縮至4.05公尺，且上開供進出使用之庚部分西側土地為配合建物C現況，係沿建物C西

南側地基之邊緣劃設，使庚部分供進出使用之土地亦非方正而呈梯形，顯有土地交易價值減損之情；縱經佳宏估價事務所就系爭分割方案二估價報告以：原告依系爭分割方案二分得庚部分土地，則應受88,995元之金錢補償等情（見佳宏不動產估價師事務所估價報告第6頁），然本院審酌原告分得之庚部分土地形狀不規則方正，須以分得近半數之土地面積作為進出道路，復位於建物C後側進出利用均屬不便，足見如依被告呂雄柒、紀清雲所提依建物現況將庚部分土地分予原告，顯有不公平之情，將使庚部分土地交易經濟價值低落，難認合理，故亦不足採。

4.被告呂雄柒、紀清雲雖稱本件兩造間訂有口頭分管契約，且系爭土地上建物現依歷來約定之分管方式占有使用中，又原告原有建物位於系爭分割方案二庚部分土地之位置，是系爭分割方案二分割之方式對現占有人之生活影響較小云云。然查，所謂分管契約係共有人間就物之使用、收益或管理方法所為之約定，法院裁判分割共有物，並不當然受分管契約之拘束。本院審酌系爭分割方案二核與全體共有人利益不合，且使土地經濟效用大幅減損，認不可採，業如上述，是縱兩造訂有分管契約，原告原有建物即位於庚部分土地等情為真，均無從拘束本院對於請求分割共有物訴訟為適當之分配。況被告呂雄柒、紀清雲未就有口頭分管契約舉證，分述如下：

(1)按98年1月23日修正前民法第820條第1項規定：「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理」。共有人間約定就共有物劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理之分管契約，雖非法所不許，惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按，所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示

。又「知悉」並不等同於「同意」，某人知悉某項事實而不為反對之表示，能否視為同意或默示同意，仍須以該人是否有某項舉動，足以推知其有同意之意思者，始足當之，縱房屋已建築多年，倘未能積極證明土地所有人同意建築，不能因建築多年即認為土地所有人已同意使用（最高法院95年度臺上字第2952號判決、69年度臺上字第462號判決意旨參照）。

(2)被告呂雄柒、紀清雲無非以系爭土地空照圖、建物現況、原告原有建物地基照片為據抗辯系爭土地有口頭分管契約。然查系爭土地空照圖僅足證明系爭土地地上物概況，且觀上開空照圖之地上物影像模糊（見本院卷第215頁、第279頁至第285頁），難以辨識系爭土地地上物分界；又被告呂雄柒、紀清雲固於上揭空照圖上分別以「紀」、「彭」、「呂」標示，然系爭土地上建物於50年前為何人所有使用，顯難徒憑被告手寫文字為據，亦不足作為分管契約之證據；又建物現況照片亦僅足證明系爭土地現況（見本院卷第217頁至第223頁）；再本院至系爭土地現場履勘時詢問原告：原告原有建物位置是否坐落於被告所提分割方案之庚部分？經原告訴訟代理人指出原告原有建物坐落位置且稱：是原有建物，我記得門牌號碼為南投縣○○鄉○○路○○ 號，20年前因七二水災被沖掉，原有位置就在相對人主張分割方案庚部分，臨同段381地號土地之地籍線位置，原告這20幾年來都沒有使用系爭土地等語，有本院勘驗筆錄、履勘照片編號12號在卷（見本院卷第291頁、第32 3頁），是堪認被告呂雄柒、紀清雲抗辯原告原有建物位於系爭分割方案二之庚部分位置，為原告所不爭，然此至多僅足證明系爭土地舊有建物位置，亦無足作為兩造間立有分管契約之證據。

(3)又證人彭文福即原告之弟審理中結證略以：系爭土地為紀林春桃、彭漢中、呂文能興建房屋居住使用，證人彭

文福當時年紀很小，就系爭土地使用約定不知情；又房屋係以石頭立的防波堤為分界；被告呂雄柒之房屋興建時，證人彭文福、彭文福之兄彭文義有同意，原告在外很少管事，可能不同意等語（見本卷第439頁至第441頁），足見證人彭文福對於本院及兩造訴訟代理人所詢系爭土地分管契約約定內容為何，均證稱不知情，且自承其當時仍年幼，僅知悉系爭土地原為紀林春桃、彭漢中、呂文能建屋使用，然就系爭土地分管契約之具體內容為何，證人彭文福均未能翔實證述此等事實之細節，實難認證人彭文福確有親身經歷、見聞系爭土地分管契約之成立或形成過程，殊難僅憑證人彭文福泛泛空言有用石頭立的防波堤云云，即認確有成立分管契約；又證人彭文福非系爭土地共有人，則證人彭文福及訴外人彭文義（即證人彭文福之兄）縱有同意被告呂雄柒興建建物C，仍不足作為系爭土地有分管契約之證據。又證人黃國明審理中結證略以：最近方知悉兩造因系爭土地產生糾紛，就系爭土地分管協議不清楚；系爭土地上建物係以石砌之牆作為分界等語（見本院卷第442頁）。是證人黃國明既證稱就系爭土地分管契約不清楚，自難僅憑上開證言認系爭土地確有分管之合意。又前開證人所述以石砌之牆為界，洵難特定為系爭土地上何石塊為界，自非可得知共有人間約定系爭土地使用範圍及內容為何？再者，上開證人均未具體證述被告呂雄柒、紀清雲所辯口頭分管協議之過程，是難認兩造已就系爭土地有「實際上」「劃定使用範圍」而成立分管契約，是被告呂雄柒、紀清雲所辯系爭土地立有口頭分管契約云云，洵難採信。至證人黃國明另稱原告有領取七二水災之補助金；且稱原告領取補助金時，經證人黃國明詢問原告是否應興建房屋於系爭土地原有建物原址供彭文福居住，原告有應允等語（見本院卷第442頁、第443頁），然原告是否領取水災補助金核與系爭土地分管契約無涉；又姑不

論原告是否曾允諾證人黃國明於系爭土地原址建屋，查證人黃國明既非系爭土地共有人，縱原告有應允證人黃國明於原址建屋，亦與共有人間約定就共有物劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理之分管契約無涉，併此敘明。

5.本院審酌兩造所提原物分割之方法均有如上述之理由而不適於原物分配，兩造復未提出其他分割方案以供本院審酌，參以若將原物分配予部分共有人，則受分配者對於未受分配或不能按其應有部分受分配者，依民法第824條第3項規定必須以金錢補償，惟各共有人對於金錢補償之標準不易取得共識，且受分配者未必有資力以金錢補償其他共有人。本件經本院函囑佳宏估價事務所鑑定回函以：系爭分割方案三（即由被告呂雄柒、紀清雲取得系爭土地全部，並金錢補償未分得土地之原告、被告林容秀），被告呂雄柒、紀清雲須以2,584,604元金錢補償予未受原物分配之原告、被告林容秀等情（見佳宏估價事務所估價報告第7頁），然經被告呂雄柒、紀清雲具狀表示無資力以估價報告所示之上開金額補償原告及被告林容秀，被告呂雄柒、紀清雲固稱願以向南投縣仁愛鄉農會詢問系爭土地之貸款金額即1,500,000元金錢補償原告及被告林容秀（見本院卷第541頁），惟經原告表示不同意（見本院卷第549頁），故該分割方式亦有困難；本院斟酌系爭土地為丙種建築用地，倘透過變賣方式，藉由市場之自由競爭，可使系爭土地之市場價值極大化，各共有人能分配之金額即屬實際市場之交易價值，對於全體共有人而言，自屬有利，亦可避免兩造對於系爭土地目前客觀市價之疑慮。並考以採取變賣共有物方式為分割時，依民法第824條第7項規定，共有人即兩造任一方仍有依相同條件優先承買之權，故認應變賣共有物，將所得價金依共有人應有部分之比例分配，始為允當。

四、綜上所述，原告請求分割系爭土地，本院參酌共有物之性質

、經濟效用、當事人之意願、全體共有人之利益及未來之利用等情，認兩造共有之系爭土地以變價分割之方式，將所得價金按兩造如附表所示應有部分比例分配，為適當、公允之分割方法，爰就系爭土地之分割方法諭知如主文第1項所示。

五、兩造其餘攻擊及舉證方法經審酌核與本件判決結果無影響，爰不一一論述。又本件事證已臻明確，原告固請求另行測量系爭分割方案一編號甲、乙、丙，臨路面寬依全體共有人平均分別各：7.9425公尺、7.9425公尺、15.885公尺（原系爭分割方案一如附圖二：編號甲、乙、丙臨路面寬分別為7.78公尺、7.71公尺、16.28公尺），然上開測量方式僅屬臨路面寬微小之調整，核與原告原提之系爭分割方案一無二致，而系爭分割方案一業經本院認不可採，均如上述，自難認有另行測量之必要，併此敘明。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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，本院認由敗訴當事人負擔全部訴訟費用顯失公平，爰命訴訟費用應由兩造按附表所示應有部分比例負擔，並諭知如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　9　　日

臺灣南投地方法院埔里簡易庭

法　官　陳盈呈

附表：

共有人	應有部分比例	訴訟費用分擔比例
彭秀美	1/4	1/4

（續上頁）

林容秀	1/4	1/4
呂雄柒	177/702	177/702
紀清雲	174/702	174/702

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）；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；並均須向本院繳足上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　9　　日

書記官　洪妍汝