臺灣南投地方法院民事判決

105年度訴字第322號

原　　告　中泰資產管理有限公司
法定代理人　高泰山
訴訟代理人　甘龍強律師
複代理人　呂秀梅律師
訴訟代理人　林嘉培
被　　告　凱泰資產管理有限公司
法定代理人　林韋伶
被　　告　劉清雲
訴訟代理人　曾彥錚律師
被　　告　林吳鈴珠
　　林沛晨
　　林芃妤
兼上二人
訴訟代理人　蘇美端
被　　告　林宏一
　　羅智豪
訴訟代理人　張仕融律師
被　　告　林如章
　　吳梨珍
　　林志明
　　林益平
受告知人　南投縣竹山鎮農會
法定代理人　張彩珠

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年3月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落南投縣○○鎮○○段八零、八一、一零三、一零四、一零五地號土地，其分割方法為如附圖三即南投縣竹山地政事務所複丈日期民國一百零七年五月十五日土地複丈成果圖及附表二所示「標示」之土地各分歸如附表三所示「分得土地之共有人

」，並依附表三所示之金額互為補償。

原告與被告凱泰資產管理有限公司、吳梨珍、林志明共有坐落南投縣○○鎮○○段○○○○號土地，應予變價分割，所得價金由兩造按附表一「應有部分比例○○○鎮○○段○○○○號」欄所示分配。

訴訟費用由兩造按附表四所示比例負擔。

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，民事訴訟法第168條定有明文。又上開條文所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；又當事人不聲明承受訴訟，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，同法第175條第1項、第2項、第178條分別定有明文。本件原告起訴時原以黃秀枝為被告，嗣黃秀枝於民國105年6月27日訴訟進行中死亡，繼承人為直系血親卑親屬林如章、黃如欽、林素燕、林素琤、林素慧5人，此有黃秀枝及其繼承人之戶籍資料可佐（見本院卷一第275頁至第280頁）。揆諸首揭說明，本應由林如章、黃如欽、林素燕、林素琤、林素慧聲明承受黃秀枝之訴訟，惟因林如章、黃如欽、林素燕、林素琤、林素慧均未為承受訴訟之聲明，本院爰依職權於106年5月10日裁定命林如章、黃如欽、林素燕、林素琤、林素慧為黃秀枝之承受訴訟人，承受本件程序，並命其續行訴訟，合先敘明。

二、次按，訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。經查：

㈠被告林如章就原共有人黃秀枝於坐落南投縣○○鎮○○段○○○○○○○○○號土地之應有部分，已於105年9月7日以分割繼

承為登記原因，登記為所有權人，原權利範圍00000000分之895539增加為00 000000分之0000000，被告林如章於107年4月13日具狀聲請承當訴訟（見本院卷二第123頁），經本院將承當訴訟狀繕本送達黃如欽、林素燕、林素琤、林素慧、原告及其餘被告，黃如欽、林素燕、林素琤、林素慧、原告及其餘被告均未表示反對，有本院送達證書在卷可憑（見本院卷二第185至197頁），復於107年5月2日本院行準備程序時，經到庭兩造均表示同意（見本院卷二第200頁背面），應認兩造已同意其承當訴訟，依法已生承當訴訟之效力。

㈡被告林如章於本件訴訟繫屬後，於108年1月30日將系爭80、81、105土地應有部分00000000分之0000000移轉登記予原告，有系爭土地登記謄本在卷，惟未聲明承當訴訟，揆諸前揭說明，原告與被告林如章間就上開土地所有權之移轉，於本件訴訟並無影響，應予敘明。

三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴聲明：兩造共有坐落南投縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（面積2,082.28、1,247.99、7.78、85.82、772.46、95.20平方公尺，下不引縣、鎮、段，合稱系爭土地）准予裁判分割，分割方法為變賣該等土地，其價金按應有部分比例分配於各共有人（本院卷一第5頁）。嗣原告追加聲明第二項請求如107年2月14日陳報狀所載分割方案即調解程序時提出之分割方案為分割即南投縣竹山地政事務所複丈日期107年4月12日、同年5月15日土地複丈成果圖（下稱甲案），經核其請求之基礎事實同一，與前開規定無違，應予准許。

四、本件被告凱泰資產管理有限公司、林吳鈴珠、林宏一、林如章、林志明均經合法通知，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、原告方面：

㈠系爭土地彼此相鄰，各共有人共有情形及權利範圍詳如附表一應有部分比例所示，其中，系爭80、103、104地號土地之使用分區為農業區，系爭81 、102地號土地之使用分區為住宅區，系爭105地號土地使用分區為工業區，各土地之使用現況則如附圖一即南投縣竹山地政事務所106年3月29日竹地二字第1060001753號函所附複丈日期105年9月6日、7日及106年2月10日土地複丈成果圖所示（但其中編號M之房屋應更正為原告所有）。而就分割方法部分，原告與被告凱泰資產管理有限公司（下稱凱泰公司）2人同意合併分割，就系爭102、103地號土地部分，原告與被告凱泰公司之應有部分加總已超過半數；系爭80、81、104、105地號土地部分，僅要任意一位共有人亦同意合併分割，則原告、被告凱泰公司及此同意合併分割之共有人之應有部分加總亦均會超過半數，原告即得依民法第824條第6項規定，請求就系爭土地合併分割。

㈡系爭土地並無法令規定不得分割之情形，亦無因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割之情形，系爭80、81、104地號土地之原共有人雖於82年3月10日曾訂立共有耕地分管契約書，約定嗣後就共有土地分割時，願依該分管契約所訂定之界線為準，申辦分割登記各取得分管土地之所有權，然原告與被告凱泰公司各於取得系爭土地所有權應有部分時，就上開分管契約均不知情亦無從得知分管契約之存在，自不受該分管契約之拘束，現因系爭土地中，僅系爭102、103、104、105地號土地面臨公路，倘若系爭土地未能合併分割，則系爭80、81地號土地為袋地，如何通行至公路即有爭議，為解決其袋地通行問題，系爭土地以原物分割，即有困難，因此系爭土地之分割方法以變價分割為宜。

㈢如變價分割為不可採，請求以如附圖二即南投縣竹山地政事務所複丈日期107年4月12日、107年5月15日土地複丈成果圖（甲案）所示方法為分割：

1.就系爭80地號土地部分，如甲案所示編號G部分，面積260.85平方公尺（道路），由全體共有人依陳報狀附表二所示負擔比例維持共有；編號T部分，面積4.92平方公尺（水井），由全體共有人依陳報狀附表二所示負擔比例維持共有；編號R部分，面積184.63平方公尺，分歸被告蘇美端、林沛晨、林芃妤依附表一所示分別所占系爭80地號土地原應有部分比例維持共有；編號Q部分，面積436.15平方公尺，分歸被告劉清雲單獨取得；編號J部分，面積217.49平方公尺，分歸原告、被告凱泰公司依附表一所示分別所占系爭80地號土地原應有部分比例維持共有；編號L部分，面積190.58平方公尺，分歸被告林吳鈴珠、林宏一依附表一所示分別所占系爭80地號土地原應有部分比例維持共有；編號N部分，面積306.58平方公尺，分歸被告羅智豪單獨取得；編號P部分，面積481.08平方公尺，分歸被告林如章單獨取得。

2.就系爭81地號土地部分：如甲案所示編號G1部分，面積122.83平方公尺（道路），由全體共有人依陳報狀附表二所示負擔比例維持共有；編號S部分，面積134.90平方公尺，分歸被告蘇美端、林沛晨、林芃妤依附表一所示分別所占系爭81地號土地原應有部分比例維持共有；編號U部分，面積14.37平方公尺（道路），由全體共有人依陳報狀附表二所示負擔比例維持共有；編號I部分，面積682.21平方公尺，分歸原告、被告凱泰公司依附表一所示分別所占系爭81地號土地原應有部分比例維持共有；編號H部分，面積39.22平方公尺，分歸被告劉清雲單獨取得；編號K部分，面積87.24平方公尺，分歸被告吳梨珍、林志明依附表一所示分別所占系爭81地號土地原應有部分比例維持共有；編號M部分，面積117.24平方公尺，分歸被告羅智豪單獨取得；編號O部分，面積49.98平方公尺，分歸林如章單獨取得。

3.就系爭102地號土地部分：如甲案所示編號X部分，面積7.78平方公尺，分歸原告、被告凱泰公司依附表一所示分別所占系爭102地號土地原應有部分比例維持共有。

4.就系爭103地號土地部分：如甲案所示編號E部分，面積42.25平方公尺，分歸原告、被告凱泰公司依附表一所示分別所占系爭103地號土地原應有部分比例維持共有；編號Y部分，面積30.10平方公尺（道路），由全體共有人依陳報狀附表二所示負擔比例維持共有；編號W部分，面積13.47平方公尺，分歸原告、被告凱泰公司依附表一所示分別所占系爭103地號土地原應有部分比例維持共有。

5.就系爭104地號土地部分：如甲案所示編號B部分，面積130.43平方公尺，分歸被告蘇美端、林沛晨、林芃妤依附表一所示分別所占系爭104 地號土地原應有部分比例維持共有；編號C 部分，面積150.00平方公尺，分歸被告林吳鈴珠、吳梨珍、林益平、林宏一依附表一所示分別所占系爭104 地號土地原應有部分比例維持共有；編號D部分，面積252.47平方公尺，分歸原告、被告凱泰公司依附表一所示分別所占系爭104地號土地原應有部分比例維持共有；編號F部分，面積197.98平方公尺（道路），由全體共有人依陳報狀附表二所示負擔比例維持共有；示編號V部分，面積22.30平方公尺，分歸原告、被告凱泰公司依附表一所示分別所占系爭104地號土地原應有部分比例維持共有；編號Z部分，面積19.28平方公尺，分歸被告蘇美端、林沛晨、林芃妤依附表一所示分別所占系爭104地號土地原應有部分比例維持共有。

6.就系爭105地號土地部分：如甲案所示編號A部分，面積47.03 平方公尺，分歸原告、被告凱泰公司依附表一所示分別所占系爭105地號土地原應有部分比例維持共有；編號A1部分，面積48.17平方公尺，分歸被告蘇美端、林沛晨、林芃妤依附表一所示分別所占系爭105地號土地原應有部分比例維持共有等語。

㈣爰依民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第3項、第4項、第6項之規定，訴請裁判分割。並聲明：兩造共有坐落南投縣○○鎮○○段○○○

部分比例分配於各共有人。如認變價分割方式不妥時，請依系爭甲方案分割。

二、被告方面：

㈠被告羅智豪：

1.希望原物分割，保留如附圖一即竹山地政事務所複丈日期105年9月6日、同年月7日、106年2月10日之土地複丈成果圖所示編號80⑺建物，編號80⑵、80⑷部分可以拆除作為道路使用，希望能沿著現況道路、地界到編號80⑻後面做一條4至5公尺的道路供系爭80地號土地使用。

2.以如附圖三即南投縣竹山地政事務所複丈日期107年5月15日土地複丈成果圖（乙案）為分割為分割，並同意鑑價找補：

⑴就80地號土地部分：乙案所示編號A部分，面積310.30平方公尺，分歸被告劉清雲單獨取得；編號B部分，面積1,657.46平方公尺，分歸原告、被告凱泰公司依附表一所示分別所占系爭80地號土地原應有部分比例維持共有；編號C部分，面積14.30平方公尺，分歸被告羅智豪單獨取得；編號K部分，面積96.48平方公尺（道路），由原告、被告凱泰公司、劉清雲、林吳鈴珠、蘇美端、林沛晨、林芃妤、林宏一、羅智豪、林如章，依附表一所示分別所占系爭80地號土地原應有部分比例維持共有；編號L1部分，面積3.74平方公尺（道路），由原告、被告凱泰公司、劉清雲、林吳鈴珠、蘇美端、林沛晨、林芃妤、林宏一、羅智豪、林如章，依附表一所示分別所占系爭80地號土地原應有部分比例維持共有。

⑵就系爭81地號土地部分：乙案所示編號D部分，面積31.83平方公尺，分歸原告、被告凱泰公司依附表一所示分別所占系爭81地號土地原應有部分比例維持共有；編號E部分，面積170.72平方公尺，分歸被告羅智豪單獨取得；編號F部分，面積286.10平方公尺，分歸被告林如章單獨取得；編號G部分，面積49.61平方公尺，分歸被告吳梨珍、林志明依附表一所示分別所占系爭81地號土地原應有部分比例維持共有；編號H部分，面積77.37平方公尺，分歸被告蘇美端、林沛晨

、林芃妤依附表一所示分別所占系爭81地號土地原應有部分比例維持共有；編號I部分，面積17.80平方公尺（道路），由原告、被告凱泰公司、劉清雲、蘇美端、林沛晨、林芃妤、羅智豪、林如章、吳梨珍、林志明，依附表一所示分別所占系爭81地號土地原應有部分比例維持共有；編號L部分，面積396.41平方公尺（道路），由原告、被告凱泰公司、劉清雲、蘇美端、林沛晨、林芃妤、羅智豪、林如章、吳梨珍、林志明，依附表一所示分別所占系爭81地號土地原應有部分比例維持共有；編號M部分，面積53.11平方公尺，分歸原告、被告凱泰公司依附表一所示分別所占系爭81地號土地原應有部分比例維持共有。編號N部分，面積6.87平方公尺，分歸原告、被告凱泰公司依附表一所示分別所占系爭81地號土地原應有部分比例維持共有；編號O部分，面積32.35平方公尺，分歸被告劉清雲單獨取得。編號P部分，面積125.82平方公尺，分歸被告羅智豪單獨取得。

⑶就系爭102地號土地部分：乙案所示編號W部分，面積7.78平方公尺變價分割。

⑷就系爭103地號土地部分：乙案所示編號R部分，面積11.60平方公尺，分歸被告羅智豪單獨取得；編號S部分，面積31.97平方公尺（道路），由原告、被告凱泰公司、林吳鈴珠、林宏一，依附表一所示分別所占系爭103地號土地原應有部分比例維持共有；編號T部分，面積42.25平方公尺，分歸被告林吳鈴珠、林宏一依附表一所示分別所占10 3地號土地原應有部分比例維持共有。

⑸就系爭104地號土地部分：乙案所示編號J部分，面積0.07平方公尺，分歸被告蘇美端、林沛晨、林芃妤依附表一所示分別所占系爭104地號土地原應有部分比例維持共有；編號R部分，面積20.21平方公尺，分歸被告羅智豪單獨取得；編號S部分，面積219.28平方公尺（道路），由原告、被告凱泰公司、劉清雲、林吳鈴珠、蘇美端、林沛晨、林芃妤、林宏一、羅智豪、吳梨珍、林益平，依附表一所示分別所占系爭10

4地號土地原應有部分比例維持共有；編號T部分，面積402.47平方公尺，分歸被告林吳鈴珠、吳梨珍、林益平、林宏一依附表一所示分別所占系爭104地號土地原應有部分比例維持共有；編號U部分，面積130.43平方公尺，分歸被告蘇美端、林沛晨、林芃妤依附表一所示分別所占系爭104地號土地原應有部分比例維持共有。

⑹就系爭105地號土地部分：乙案所示編號V部分，面積95.2 0平方公尺，分歸被告蘇美端、林沛晨、林芃妤依附表一所示分別所占系爭105地號土地原應有部分比例維持共有。

3.並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告劉清雲：伊不願意將土地出售，同意將土地原物分割，伊不同意拆除其所有坐落於系爭80地號土地上建築物即門牌號碼：南投縣○○鎮○○路○段○○○號，及坐落同地段98、99、100地號土地上建築物即門牌號碼南投縣○○鎮○○路○段○○○號。被告羅智豪之分割方案與目前土地使用現況較為符合，伊認為應以系爭乙方案分割較為妥適，並同意鑑價找補。並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告林益平、吳梨珍：伊等於購買系爭土地應有部分後均於系爭103、104地號土地上從事園藝生意並搭建鐵皮屋使用，被告林益平、吳梨珍、林宏一、林吳鈴珠、林志明等五人一致同意按各共有人持有面積或占有位置原物分割，保留已搭建之鐵皮屋，並保持共有，不同意變價分割。伊等均同意乙案，並同意鑑價找補。被告林益平、吳梨珍並聲明：原告之訴駁回。

㈣被告林宏一、林吳鈴珠、林志明未於本院準備程序或言詞辯論期日到庭，惟以聲請書表明已與被告羅智豪成立和解，以被告羅智豪訴訟代理人張仕融律師提出分割方案為據。

㈤被告蘇美端、林沛晨、林芃妤：同意分割，但要維持現有之使用狀況，伊等的鐵皮建物、雞舍要保留，伊等3 人要保持共有，就原告之原物分割方案與被告羅智豪提出之分割方案比較，伊等均同意系爭乙方案，並同意鑑價找補。並聲明：

原告之訴駁回。

㈥被告林如章：同意分割亦同意變價分割，也可以接受原物分割，伊目前沒有使用系爭土地，如以原物分割，希望能分配完整一塊土地給伊，有路通行即可，伊同意系爭乙方案，並同意鑑價找補。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭80地號土地，地目旱，面積2,082.28平方公尺，經103年8月27日竹山（含延平地區）都市計畫編定為農業區，於本件起訴時為原告與被告凱泰公司、劉清雲、林吳鈴珠、蘇美端、林沛晨、林芃妤、林宏一、羅智豪、林如章及黃秀枝共有，嗣黃秀枝於訴訟進行中死亡，黃秀枝之應有部分爰以分割繼承為登記原因，移轉登記於林如章名下。系爭80地號土地現由原告與被告凱泰公司、劉清雲、林吳鈴珠、蘇美端、林沛晨、林芃妤、林宏一、羅智豪、林如章共有，應有部分比例詳如附表一所示。

㈡系爭81地號土地，地目旱，面積1,247.99平方公尺，經103年8月27日竹山（含延平地區）都市計畫編定為住宅區，於本件起訴時為原告與被告凱泰司、劉清雲、蘇美端、林沛晨、林芃妤、羅智豪、林如章、吳梨珍、林志明及黃秀枝共有，嗣黃秀枝於訴訟進行中死亡，黃秀枝之應有部分爰以分割繼承為登記原因，移轉登記於林如章名下。系爭81地號土地現由原告與被告凱泰公司、劉清雲、蘇美端、林沛晨、林芃妤、羅智豪、林如章、吳梨珍、林志明共有，應有部分比例詳如附表一所示。

㈢系爭102地號土地，地目田，面積7.78平方公尺，經103年8月27日竹山（含延平地區）都市計畫編定為住宅區，為原告與被告凱泰公司、吳梨珍、林志明共有，應有部分比例詳如附表一所示。

㈣系爭103地號土地，地目田，面積85.82平方公尺，經103年8月27日竹山（含延平地區）都市計畫編定為農業區，為原告與被告凱泰公司、林吳鈴珠、林宏一共有，應有部分比例詳

如附表一所示。

㈤系爭104地號土地，地目旱，面積772.46平方公尺，經103年8月27日竹山（含延平地區）都市計畫編定為農業區，為原告與被告凱泰公司、劉清雲、林吳鈴珠、蘇美端、林沛晨、林芃妤、林宏一、羅智豪、吳梨珍、林益平共有，應有部分比例詳如附表一所示。

㈥系爭105地號土地，地目旱，面積95.20平方公尺，經103年8月27日竹山（含延平地區）都市計畫編定為工業區，於本件起訴時為原告與被告凱泰公司、劉清雲、蘇美端、林沛晨、林芃妤、羅智豪、林如章、吳梨珍、林志明及黃秀枝共有，嗣黃秀枝於訴訟進行中死亡，黃秀枝之應有部分爰以分割繼承為登記原因，移轉登記於林如章名下。系爭105地號土地現由原告與被告凱泰公司、劉清雲、蘇美端、林沛晨、林芃妤、羅智豪、林如章、吳梨珍、林志明共有，應有部分比例詳如附表一所示。

㈦黃秀枝為本件起訴時之系爭80、81、105 地號土地共有人，同為本件共同被告，嗣黃秀枝於105 年6 月27日即訴訟進行中死亡，並以林如章、林素燕、林素琤、林素慧、黃如欽為黃秀枝之全體合法繼承人。本院爰於106 年5 月10日裁定命林如章、林素燕、林素琤、林素慧、黃如欽為黃秀枝之承受訴訟人，並續行訴訟。黃秀枝就系爭80、81、105 地號土地之應有部分，全部以分割繼承為登記原因，移轉登記於林如章名下，並由林如章承當訴訟。

㈧系爭102、103、104、105地號土地北側臨接集山路3段，於系爭土地上有4公尺寬之水泥道路，依其現況可供通行使用。坐落系爭土地如附圖一即竹山地政事務所複丈日期105年9月6日、7日及106年2月10日複丈成果圖所示編號A之鐵皮工廠，目前之使用人為被告劉清雲；編號B之鐵架棚子及部分磚牆倉庫、編號D之鐵皮倉庫、編號G之鐵架棚子、編號H之鐵皮工廠、編號I之鐵皮、編號J之倉庫，目前之使用人為原告；編號C之鋼鐵造住家、編號E之鐵皮倉庫、編號F之鐵架

棚子，目前之使用人為被告羅智豪；編號K之使用範圍包含花園、鐵架棚子及部分木屋，目前之使用人為被告林益平；編號L之使用範圍包含鐵皮及雞舍狗窩、空地，目前之使用人為被告蘇美端。坐落81地號土地有1棟無門牌號碼之建物，為被告劉清雲占有使用。位於系爭土地東側之同段11、12、15、17地號土地，其上鋪設柏油，路面平坦，有車輛往來通行，其中17地號土地並與80地號土地相鄰。

㈨系爭80、81、103 、104 地號土地之原共有人即被告劉清雲與謝莊玉秀、林木榮、黃秀枝、林清義、羅耿池、林南山等人，曾於82年3月10日共同簽立1份共有耕地分管契約書，就立契約書人共有之80、81、103、104地號土地及同段97、98、99、100、101地號土地達成分管協議，分別管理使用系爭土地。

四、兩造爭執事項：

㈠原告請求分割系爭土地，應否准許？

㈡系爭土地有無依物之使用目的有不能分割之情事？各共有人是否受系爭分管契約之約束？

㈢倘准許原告分割土地之請求，應採何種方式分割？

㈣倘准為分割，各共有人應否相互補償？如應補償，應依何種方式補償？

五、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，命為以原物分配於各共有人；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823條第1項、第824條第1項、第2項第1款前段、第4項分別定有明文。經查，原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附表一所示；兩造就系爭土地並無不得分割之約定

，又無因物之使用目的有不能分割之情事，惟兩造間因無法達成分割協議，因而請求裁判分割等情，業提出土地登記第一類謄本、地籍圖謄本等件為證（見本院卷一第16頁至第34頁、第89頁至第106頁），且為到庭被告等所不爭，堪信原告之主張為真實。

㈡次按，共有物之分割方法不能協議決定，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：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，得變賣共有物，以價金分配於各共有人：或以原物之一部分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；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2、3項亦定有明文。又分割共有物之訴，法院就其分割方法，固有依民法第824條第2項所定之分割方法，命為適當分割之自由裁量權，不受任何共有人主張之拘束。然其分割方法以適當為限，故法院自應依共有物之性質、價值及使用狀態，並斟酌各共有人之意願、利害關係，分割後之經濟效用及分得部分之利用價值，符合公平經濟原則，並兼顧全體共有人之利益，而為公平之分割。至究以原物分割或變價分割，必於原物分配有困難，始予變賣，以價金分配於各共有人，不能僅因應有部分所占比例不多或甚少之共有人，依其應有部分無法分得足供建築或其他使用之面積，即將共有土地變價分割，不顧原可按其應有部分使用土地之其他共有人利益，尤其此等共有人對共有物在感情上或生活上有密不可分之依存關係，則其所定之分割方法即非適當，不符公平原則。

㈢系爭土地坐落竹山鎮，其中系爭102、103、104、105地號土地北側臨接集山路3段。系爭土地上有4米寬之水泥道路，現況可供通行。系爭土地上坐落磚造水泥及鐵皮建物若干棟，並占有土地開設蘭花園，據共有人稱為林益平使用。系爭80

、81地號土地上之鐵皮建物，分別為原告、羅智豪、劉清雲所有。系爭81地號土地上坐落門牌號○○○鎮○○路○○○號建物，為被告羅智豪所占有使用，及被告劉清雲所有之建物1棟。系爭土地東側地號11、12、17、15等筆土地，其上鋪設柏油，路面平坦，有車輛來往通行，17地號土地與系爭80地號土地連接等情，經本院於105年8月16日、106年2月10日會同兩造及南投縣竹山地政事務所人員履勘現場查明屬實，製有勘驗筆錄、附圖、照片61張及南投縣竹山地政事務所複丈日期105年9月6日、同年月7日、106年2月10日之複丈成果圖即附圖四在卷足稽（見本院卷一第167頁至第196頁、第204頁、第283頁至第297頁、第335頁）。系爭土地雖各筆土地面積並非廣大，共有人數眾多，然由上開甲、乙案可知，原告及被告凱泰公司係同意就分得土地維持共有；被告蘇美端、林沛晨、林芃妤亦同意就分得土地維持共有，以系爭81地號土地而言，原告及被告凱泰公司依其應有部分比例可分得面積為1,028.68平方公尺（小數點第三位以下四捨五入），而被告蘇美端、林沛晨、林芃妤依其應有部分比例可分得面積為109.41平方公尺（小數點第三位以下四捨五入）。足見共有人分得土地尚不至於過於零碎。況分割之方法非必以各共有人均需獲得原物分配為必要，如以部分共有人原物分配，部分共有人價金補償，尚可為適當之分配。加以系爭土地上存有若干建物、地上物，且現供部分共有人所使用，業如前述，倘率以變價分割之方式，則對上述共有人有所不公。是以系爭土地之分割，兩造並非均受原物之分配顯有困難，系爭土地之原物分配既無困難，自不宜予以變價分割。

㈣關於本案之分割方案應以何者為宜，原告就系爭土地原物分割之方案提出如附圖二所示之甲案；被告羅智豪則提出如附圖三所示之乙案。經查：

1.系爭80、81、103、104地號土地之原共有人即被告劉清雲與謝莊玉秀、林木榮、黃秀枝、林清義、羅耿池、林南山等人，曾於82年3月10日共同簽立1份共有耕地分管契約書，就立

契約書人共有之80、81、103、104地號土地及同段97、98、99、100、101地號土地達成分管協議，分別管理使用系爭土地乙節，有分管契約書及所附地籍圖謄本在卷可稽（見本院卷二第20頁至第22頁），且為兩造所不爭執，業如前述。由此可知，系爭土地自82年起，斯時各共有人就土地各自管理、使用之位置，已有明確之劃分，原共有人暨其繼受土地應有部分之共有人沿襲此項約定已久，形成對於系爭土地管理、收益存在已久而穩固之使用秩序，自應加以尊重。而原告以債權人身份對債務人羅耿池、陳玉嬌聲請強制執行，經本院101年度司執字第4146號案件受理在案，並於強制執行中債權人聲明承受而取得系爭土地所有權及集山路343號之建物之所有權（即附圖一編號M），業經本院調閱本院101年度司執字第4146號強制執行案件卷宗核閱無訛。縱然原告取得系爭土地所有權時不知有此分管契約之存在，而無須受其拘束，然共有人及其繼受人均依照前開系爭土地之分管契約所形成之使用秩序加以管理，自不宜驟然改變此長久存在之現狀，以免對各共有人之影響過鉅。而對照附圖三所示之乙案與附圖一之使用現況圖及前開分管契約所附之地籍圖謄本對照以觀，可知被告羅智豪所提乙案採取之分割方法與共有人各自向來管領使用之範圍大致相符。又如附圖三之乙案經南投竹山事務所繪製完成後，經被告劉清雲、林益平、吳梨珍、林宏一、林吳鈴珠、林志明、蘇美端、林沛晨、林芃妤、林如章表示意見，均表示同意依乙案所示之方案分割，可知除原告及被告凱泰公司外，其餘共有人均認同並支持乙案，原告雖主張其與被告凱泰公司之應有部分合計為多數，然共有物之分割非徒以應有部分比例為多者之意見為是，毋寧更須兼顧於共有土地，有長期使用而與土地有較高程度關連之多數人。

2.觀諸原告所提出之甲案，附圖二編號D之位置，該處現況應為被告林益平所使用，附圖二編號A之位置，該處現況應為被告蘇美端所使用，然甲案係將編號D、A部分分歸與原告及

被告凱泰公司所共有，顯見甲案有與使用現況難以吻合之情形。而原告就系爭104地號土地將附圖二編號D之位置分配於己，然原告並無使用該處位置，實有過於偏重自己利益而損及其他確實使用該處共有人之權益。再者，對照甲案與前述分管契約所附之地籍圖謄本以觀，甲案與共有人向來土地使用之慣習，差距較大，對於在系爭土地上依前開分管契約所劃分區域而使用使用已久之共有人影響甚鉅，變動過大。再者，甲案固有留設如附圖二編號G、G1之通行道路以供系爭80、81地號土地通行至集山路，不致有成為袋地之虞。惟甲案為遷就原告之鐵皮工廠之現存位置，將前開通行道路安排至土地偏南側，使通路北側之土地面積較廣，地形亦較為方正，然通路南側之土地則勢成狹長，尤以附圖二編號S、R部分（即被告蘇美端、林沛晨、林芃妤分配位置）之土地，其地勢形狀過於細長，將不利日後分得此處之共有人使用，而有成為畸零地之虞，難謂為公平、適宜之方案。

3.又原告雖主張乙案就如附圖三編號P所示位置若分歸與被告羅智豪所有，將使其上原告所有之集山路3段343號建物日後恐遭拆除等語，然查，集山路3段343號建物內部空曠，無放置家具，並有天花板、牆面剝落而未經整修之情形，顯見目前尚無人實際居住使用之情形，業經本院於105年8月16日履勘屬實，並有照片在卷可稽（見本院卷一第194頁至第196頁）。可知原告固雖取得上開建物之所有權，然並未居處其內或有使用該建物之情形，對於該建物及其坐落土地之依附程度非高。況於原告最初所主張之分割方案係以變價分割，變價所得之價金再依比例分配，益徵前開建物及土地之實際取得位置應對原告有何實際利用之利益與不利益，關係甚微。

4.綜上，本院斟酌共有物之性質、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，認被告羅智豪所提乙案之分割方法，符合大多數共有人之意願及利益，應屬可採。又被告林如章於系爭80、81、105地號土地之應有部分已移轉與原告，是就乙案中被告林如章分

配取得之土地，則分配由原告取得，附此敘明。

㈤再按以原物為分配時，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。又法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部分之比例定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例分配原物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，以金錢補償之（最高法院72年度台上字第829號判決意旨參照）。經查，系爭土地雖依各共有人之應有部分比例分配其土地面積，然分配之土地有直接鄰路，有非直接鄰路尚須藉私設之單向道路連接，且各筆土地經濟價值，難期相當，為共有人間分配公平起見，自應鑑估個別土地之價格，以為共有人間互相找補之依據。本院就被告羅智豪所主張之乙案，囑託陳松造不動產估價師事務所就各共有人分得土地價格，較其應有部分價值之溢價、減損情形為鑑定。經鑑定結果，認各共有人原應有部分之價值及分割後取得土地之價值比較後，其相互間應予找補，並就應找補之差額作成共有人分割後互補明細表，有該事務所107年8月9日檔案編號00000000號不動產估價報告書在卷為憑，且為到場被告所認同，迄至言詞辯論終結前均未對該鑑價報告提出異議，自堪採為兩造補償之基準。

㈥至原告雖辯稱：鑑價報告就同屬農業區用地、臨集山路25公尺之系爭103、104地號土地，其鑑價價值僅為土地公告現值之0.39倍及0.45倍，而未臨集山路之系爭80地號土地，則為土地公告現值之3.13倍；同屬住宅區用地，臨集山路之系爭102地號土地，為土地公告現值之0.73倍，而未臨集山路之系爭81地號土地，則為土地公告現值之1.32倍；屬工業區用地，臨集山路之系爭105地號土地，則僅為土地公告現值0.85倍至0.87倍，該鑑價報告之不合理等語。惟查，土地價值之鑑估非僅考慮使用分區此因素，就土地地形、地貌、面積

大小、是否過於零碎為畸零地，得否於鄰近土地合併使用，現行使用狀況如何等情狀，均影響其價值之評估，經本院依職權函詢陳松造不動產估價師事務所，其函覆略以：不動產價值評估乃針對各宗地個別因素評估，雖屬正臨路，然為畸零地或現有道路使用皆影響其土地單價，而非似公告現值僅分臨路及裡地價格，若依公告現值評估其道路用地價格，往往高於住宅區建地價格，則甚不合理。故本次評估皆依不動產估價技術規則，搜尋區內適用勘估標的之成交案例進行分析檢討及調整等語，有陳松造不動產估價師事務所108年1月14日造字第20180101號函附卷足憑（見本院卷第349頁）。是以，本案土地單價價值既經不動產估價師事務所鑑定，綜合上述土地個別因素而為評估，非僅以是否臨路為單一評估標準，而土地公告現值僅為土地價值之參考標準之一，尚須參酌土地之各項因素，故原告上開主張，尚難憑採。

㈦綜上所述，原告請求判決分割系爭土地為有理由，應予准許，爰諭知系爭土地分割方法、共有人間補償方式如主文第1項所示。

㈧另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。但有權利人經共有人告知訴訟而未參加之情形，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分。民法第824條之1第1項及第2項第3款定有明文。經查：被告羅智豪於103年5月15日，將所有系爭81、104地號土地應有部分各26034分之2580，共同抵押設定擔保債權總金額250萬元之最高限額抵押權予訴外人南投縣竹山鎮農會，此有系爭土地登記第一類謄本在卷可佐（見本院卷一第19頁至第22頁、第100頁至第103頁），並經本院對抵押權人南投縣竹山鎮農會告知訴訟，惟經告知後，迄未表明參加訴訟。則揆諸上開說明，受告知人南投縣竹山鎮農會就被告羅智豪所有系爭81、104土地應有部分之抵押權，依法僅得轉載於被告羅智豪就系爭81、104地號分配取得如附表二所示之土地。

六、兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論述之必要，附此敘明。

七、又因共有物分割、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。本件係因分割共有物事件涉訟，兩造之行為，均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故諭知由兩造按分割前原應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰判決如主文第3項所示，由兩造依附表5之訴訟費用負擔比例分擔之。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　17　　日

民事第一庭　　法　官　李怡貞

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　　108　　年　　5　　月　　17　　日

書記官

附表一：系爭土地各共有人共有情形及應有部分比例

	應有部分比例					
	○○○鎮○○段80地號	○○○鎮○○段81地號	○○○鎮○○段102地號	○○○鎮○○段103地號	○○○鎮○○段104地號	○○○鎮○○段105地號
原告 中泰資產管理有限公司	00000000分之0000000	00000000分之0000000	25分之1	25分之1	00000000分之260340	00000000分之0000000
被告 凱泰資產管理有限公司	00000000分之00000000	00000000分之00000000	25分之16	25分之16	00000000分之00000000	00000000分之00000000
被告劉清雲	26034分之2580	26034分之2580	--------	--------	26034分之2580	26034分之2580
被告林吳鈴珠	12000分之731	--------	--------	100分之16	600000分之66035	--------

（續上頁）

被告蘇美端	18000分之526	18000分之526	--------	--------	18000分之526	18000分之526
被告林沛晨	18000分之526	18000分之526	--------	--------	18000分之526	18000分之526
被告林芃妤	18000分之526	18000分之526	--------	--------	18000分之526	18000分之526
被告林宏一	12000分之731	--------	--------	100分之16	600000分之7065	--------
被告羅智豪	26034分之2580	26034分之2580	--------	--------	26034分之2580	26034分之2580
被告吳梨珍	--------	60000分之3655	100分之16	--------	00000000分之0000000	60000分之3655
被告林志明	--------	60000分之3655	100分之16	--------	--------	60000分之3655
被告林益平	--------	--------	--------	--------	00000000分之895539	--------

附表二：

坐落地號	標示	面積	分得土地之共有人
80	A	310.30	劉清雲
80	B	1657.46	原告、被告凱泰公司依附表一所示原共有比例保持共有
80	C	14.30	羅智豪
81	D	31.83	原告、被告凱泰公司依附表一所示原共有比例保持共有
81	E	170.72	羅智豪

（續上頁）

81	F	286.10	原告
81	G	49.61	吳梨珍、林志明依附表一所示原共有比例保持共有
81	H	77.37	蘇美端、林沛晨、林芃妤依附表一所示原共有比例保持共有
81	I	17.80	原告、被告凱泰公司、劉清雲、蘇美端、林沛晨、林芃妤、羅智豪、吳梨珍、林志明，依附表一所示原共有比例保持共有，供作道路通行。
104	J	0.07	蘇美端、林沛晨、林芃妤依附表一所示原共有比例保持共有。
80	K	96.48	原告、被告凱泰公司、劉清雲、林吳鈴珠、蘇美端、林沛晨、林芃妤、林宏一、羅智豪，依附表一所示

（續上頁）

			原共有比例保持共有，供作道路通行。
81	L	396.41	原告、被告凱泰公司、劉清雲、蘇美端、林沛晨、林芃妤、羅智豪、吳梨珍、林志明，依附表一所示原共有比例保持共有，供作道路通行。
80	L1	3.74	原告、被告凱泰公司、劉清雲、林吳鈴珠、蘇美端、林沛晨、林芃妤、林宏一、羅智豪，依附表一所示原共有比例保持共有，供作道路通行。
81	M	53.11	原告、被告凱泰公司依附表一所示原共有比例保持共有
81	N	6.87	原告、被告凱泰公司依附表一所示原共有比例保持共有
81	O	32.35	劉清雲

（續上頁）

81	P	125.82	羅智豪
103	R	11.60	羅智豪
104	R	20.21	羅智豪
103	S	31.97	原告、被告凱泰公司、林吳鈴珠、林宏一依附表一所示原共有比例保持共有，供作道路通行。
104	S	219.28	原告、被告凱泰公司、劉清雲、林吳鈴珠、蘇美端、林沛晨、林芃妤、林宏一、羅智豪、吳梨珍、林益平依附表一所示原共有比例保持共有，供作道路通行。
103	T	42.25	林吳鈴珠、林宏一依附表一所示原共有比例保持共有。
104	T	402.47	林吳鈴珠、吳梨珍、林益平、林宏一依附

（續上頁）

			表一所示原共有比例保持共有。
104	U	130.43	蘇美端、林沛晨、林芃妤依附表一所示原共有比例保持共有。
105	V	95.20	蘇美端、林沛晨、林芃妤依附表一所示原共有比例保持共有。

附表三

		應補償人及金額							
		蘇美端	林沛晨	林芃妤	林吳鈴珠	林益平	羅智豪	中泰資產管理有限公司	受補償金額合計
應受補償人及金額	中泰資產管理有限公司	15,735元	15,735元	15,735元	23,092元	25,104元	48,740元	53,230元	197,371元
	凱泰資產管理有限公司	670,953元	670,953元	670,953元	984,651元	1,070,434元	2,078,323元	2,269,777元	8,416,044元
	劉清雲	126,947元	126,947元	126,947元	186,300元	202,531元	393,228元	429,452元	1,592,352元
	林宏一	41,496元	41,496元	41,497元	60,898元	66,202元	128,539元	140,379元	520,507元
	吳梨珍	36,291元	36,292元	36,291元	53,258元	57,899元	112,414元	122,770元	455,215元
	林志明	68,009元	68,008元	68,008元	99,803元	108,499元	210,659元	230,065元	853,051元
	應補償金額合計	959,431元	959,431元	959,431元	1,408,002元	1,530,669元	2,971,903元	3,245,673元	12,034,540元

附表四：訴訟費用負擔比例

當事人姓名	訴訟費用負擔比例
原告	100分之10

（續上頁）

被告凱泰資產管理有限公司	100分之50
劉清雲	100分之6
林吳鈴珠	100分之3
蘇美端	100分之7
林沛晨	100分之7
林芃妤	100分之7
林宏一	100分之2
羅智豪	100分之2
吳梨珍	100分之2
林志明	100分之1
林益平	100分之1