臺灣嘉義地方法院民事判決

106年度重訴字第106號

原告	李蔣素玉
	李武雄
	李天行
	李劉杏
	李長興
	李美瑢
	林麗津
	林敏哲
	呂李秋菊
	李曉芳
	李曉玲
	劉秀菊
	李建賢
	李建寬
	李建儀
	李忠信
	林武儀
	林山中
	林武德
共同訴訟代理人	李政儒律師
被告	李素鸞
法定代理人	周惠慧
	周秀賢
訴訟代理人	湯光民律師
複代理人	林家弘律師
	劉昆銘律師
被告	周秀賢
	李俊德
	李錦樑

李書帆
抵押權人　林德國
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於109 年6 月30日言詞辯論終結，判決如下：
主　文
兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○○號、面積二七一八．０三平公尺土地應分割如附圖一所示：編號A部分面積一四九四．一四平方公尺分歸原告李蔣素玉、李武雄、李天行、李劉杏、李長興、李美瑢、林麗津、林敏哲、呂李秋菊、李曉芳、李曉玲、劉秀菊、李建賢、李建寬、李建儀、李忠信、林武儀、林山中、林武德共同取得，並按應有部分原告李蔣素玉一五八０七０分之一九八００、原告李武雄一五八０七０分之七九二００、原告李天行一五八０七０分之一七一０、原告李劉杏一五八０七０分之四五０、原告李長興一五八０七０分之一四八五０、原告李美瑢一五八０七０分之四五０、原告林麗津一五八０七０分之六七五、原告林敏哲一五八０七０分之一五０七五、原告呂李秋菊一五八０七０分之一三五０、原告李曉芳一五八０七０分之五七０、原告李曉玲一五八０七０分之五七０、原告劉秀菊一五八０七０分之五七０、原告李建賢一五八０七０分之五二五０、原告李建寬一五八０七０分之五二五０、原告李建儀一五八０七０分之五二五０、原告李忠信一五八０七０分之五二五０、原告林武儀一五八０七０分之六００、原告林山中一五八０七０分之六００、原告林武德一五八０七０分之六００之比例保持共有；編號B部分面積三三一．七四平方公尺分歸被告李素鸞取得；編號C部分面積二二二．六五平方公尺分歸被告周秀賢取得；編號D部分面積一０四．五一平方公尺分歸被告李書帆取得；編號E部分面積三一．九九平方公尺分歸被告李俊德、李錦樑共同取得，並按應有部分被告李俊德二分之一、被告李錦樑二分之一之比例保持共有；編號F部分面積五三三平方公尺分歸兩造共同取得，作為道路之用，並按原應有部分比例保持共有。
兩造應補償人、受補償人及補償之金額如附表二所示。

訴訟費用由兩造按如附表一所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、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。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；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。查被告李忠平、李其峻、李沛誠、李鉉潔均係坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分分別為4752分之105 、4752分之35、4752分之35、4752分之35，渠等於本件訴訟繫屬中即民國107 年8 月3 日將所有系爭土地應有部分共計4752分之210 移轉讓與訴外人李書帆，並於107 年8 月17日為所有權移轉登記，有土地登記第一類謄本可稽（見本院卷一第411 至423 頁）；於108 年1 月24日，李書帆當庭以言詞方式聲請承當訴訟，經到庭之原告、被告李素鸞、周秀賢、李忠平表示同意（見本院卷二第51至52頁），亦據被告李其峻、李沛誠、李鉉潔於108 年4 月9 日具狀表示同意（見本院卷二第119 頁），揆諸首揭規定，應予准許，李忠平、李其峻、李沛誠、李鉉潔因而脫離本件訴訟。

二、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前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。民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被告○○○於108年1月31日經本院以107年度監宣字第133號裁定宣告為受監護宣告之人，並選定甲○○、乙○○為其共同監護人，於108年2月14日裁定生效，並於108年3月21日向戶政機關登記在案，有戶籍謄本可稽（見本院卷二第239頁），而監護人甲○○、乙○○業於108年10月14日具狀向本院聲明承受訴訟（見本院卷二第235頁），於法並無不符，應予准許。

三、被告周秀賢、李俊德、李錦樑經合法通知，均未於言詞辯論期日或最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠系爭土地為兩造所共有，其應有部分比例如附表一所示。現為促進系爭土地之利用，依民法第823條第1項之規定，請求分割共有物。原告之分割方案如嘉義縣水上地政事務所108年8月9日複丈成果圖所示（下稱附圖一），而被告李素鸞所提之分割方案如嘉義縣水上地政事務所109年3月12日複丈成果圖所示（下稱附圖二）。

㈡基於以下理由，應以方案一為佳：

1.依歐亞不動產估價師聯合事務所109年4月23日不動產估價報告書（下稱系爭鑑定報告）第59、62頁所載，附圖一所示分割方案使全體共有人之分配價值達新臺幣（下同）43,001,205元，顯高於附圖二所示分割方案之分配價值40,811,051元，足見原告對於全體共有人較為有利，對於系爭土地之利用開發較具優勢。

2.依系爭鑑定報告第58、61頁之分割後各筆土地條件分析表互核對照可知，附圖一所示分割方案使多數共有人所分得之土地寬深度條件較佳（附圖一編號A至D，面積2153.04平方公尺寬深度較佳），利於系爭土地將來建築使用，顯較附圖二所示分割方案犧牲多數共有人土地寬深度之分割方案為佳（附圖二編號甲、丙、丁、戊，面積僅1398.55平方公尺之寬深度較佳）。

3.就全體共有人就系爭土地之實際使用面積來看，附圖一所示分割方案之私設道路面積僅為533平方公尺（即附圖一編號F部分），亦較附圖二所示分割方案需犧牲高達650.09平方公尺作為私設道路為佳。

4.附圖一所示分割方案尚能使被告李素鸞分配之附圖一編號B部分寬深度優、距離主要幹道較近，被告周秀賢之附圖

一編號C部分、被告李書帆之附圖一編號D部分能分配較方正之土地，且全體共有人均能借由附圖一編號F部分道路通行主要幹道，足見原告所提方案係有利於多數共有人。反觀附圖二所示分割方案，卻使應有部分佔66.5%以上之原告（附圖二編號甲、乙部分），寬深度較差、土地不規則、距離主幹道甚遠，讓被告李書帆、李俊德、李錦樑等人之進出入動線較為曲折，顯然侵害多數共有人之分配利益甚明，不值採用。

5.被告李素鸞雖稱應考量系爭土地其上建物之完整云云，惟系爭土地上之磚造建物並未保存登記年代久遠幾無價值，有106 年10月23日勘驗筆錄及現場照片可參。

6.被告李素鸞雖稱附圖一所示分割方案之找補金額為4,138,076 元較附圖二所示分割方案之找補金額2,465,347 元為高，對共有人權益影響較大，惟考量原告之應有部分達66.5%及上述理由，要不能以找補金額較小對於共有人影響較小為由，即反推附圖二所示分割方案對於共有人較為有利。

㈢並聲明：

1.兩造共有系爭土地，依附圖一所示，其中面積1494.14 平方公尺之A部分，分割為原告分別共有；其中面積331.74平方公尺之B部分，分割為被告李素鸞所有；其中面積222.65平方公尺之C部分，分割為被告周秀賢所有；其中面積104.51平方公尺之D部分，分割為被告李書帆所有；其中面積31.99 平方公尺之E部分，分割為被告李俊德、李錦樑分別共有；其中面積533 平方公尺之F部分，分割為兩造分別共有。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告方面：

㈠被告李素鸞陳述略以：同意分割，且基於以下理由，應以被告李素鸞所提之附圖二所示分割方案為佳：

1.就占有使用位置而言，系爭土地上如嘉義縣水上地政事務

所107年1月11日複丈成果圖（下稱現況圖）所示編號B、C建物，為被告李素鸞所占有使用，另現況圖所示編號F建物，則為訴外人李忠平所占有使用，有本院106年10月23日勘驗筆錄及現場照片在卷可稽，而被告李素鸞與李忠平之子即被告李書帆均表明有意保留上開建物（見本院107年3月15日言詞辯論筆錄第2頁），是系爭土地採附圖二所示分割方案分割，乃大致維持各共有人現有使用位置及住居現狀，避免分割後對於各共有人之權益變動過大。又現況圖所示編號B、C、F建物大多為磚造建築，結構尚屬良好，繼續供占有人居住使用，應無危及安全之虞。況且，編號B、C建物現仍為被告李素鸞及其親屬居住使用，與其生活密切相關，自應顧及其使用系爭土地之情形與生活上有密不可分之關係，而有保留之必要，若依附圖一所示分割方案分割，顯然無視系爭土地上仍存有可供居住使用之建物，不僅於分割後需將全部房屋拆除，對社會經濟造成損害，亦導致被告李素鸞及其親屬居住之建物勢非拆除不可，造成渠等無屋可住之困境，有害居住正義，殊非妥適之分割方法。

2.就土地形狀完整之經濟價值而言，系爭土地依附圖二所示分割方案分割後，各共有人受分配土地之形狀大致完整且均能臨路，保障各共有人之經濟效益，惟若依附圖一所示分割方案分割，除私設道路並非方正筆直外，關於被告李素鸞受分配附圖一編號B部分土地，南側將產生寬度約3公尺，深度卻有約9公尺之三角形狹長土地，顯然不利日後使用，亦難有何經濟效益可言。更遑論，關於被告李俊德、李錦樑受分配土地部分，倘依附圖二所示分割方案分割，其臨路寬度約3公尺，惟依附圖一所示分割方案分割，其臨路寬度竟只有約1.5公尺，自不利於被告李俊德、李錦樑出入聯絡甚或未來規劃使用，而降低經濟效益。

3.就金錢找補而言，依系爭鑑定報告之鑑價結果，倘採附圖一所示分割方案分割，共有人間找補金額合計高達4,138,

076 元，惟若採附圖二所示分割方案分割，共有人間找補金額合計僅為2,465,347 元，相差近2,000,000 元，顯然採附圖一所示分割方案對於各共有人之權益變動過大，並非妥適。再者，倘依附圖一所示分割方案分割，則原告受分配土地價值達32,745,902元，竟占系爭土地共有人受分配土地總價值76%以上，且全體被告均須受原告補償，足見附圖一所示分割方案乃完全有利偏袒於原告一方，並不符合公平原則。

㈡被告周秀賢陳述略以：同意分割，同意被告李素鸞所提之分割方案。

㈢被告李書帆陳述略以：同意分割，同意原告所提附圖一所示分割方案，因母親還在系爭土地之原有建物居住，還要做生意，考量建物最終要拆除重建，僅希望重建過程中能夠不要負擔太多費用。

㈣被告李俊德、李錦樑均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、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。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。共有物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：㈠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。㈡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。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 、2 、4 項分別定有明文。經查系爭土地為兩造所共有，其應有部分比例如附表一所示。且兩造無法達成分割協議，暨系爭土地無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，為到庭兩造所是認，並有土地登記

謄本1份附卷可稽，並經本院勘驗現場查明屬實，有勘驗筆錄1份在卷足憑。從而，原告訴請分割系爭土地，洵屬有據。

四、復按分割共有物，除應斟酌各共有人之意願、利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌分得部分所得利用之價值、經濟效用等原則。且裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明及上開事項等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院94年度台上字第1768號判決要旨參照）。系爭土地分割方法，本院斟酌如次：

㈠系爭土地上有共有人或共有人親屬之建物，南邊鄰阿里山公路，內有一巷道供出入，業經本院勘驗現場查明屬實，製有勘驗筆錄1份附卷足憑，並囑託嘉義縣水上地政事務所測製現況圖可稽，另有原告提出之現場照片足憑。

㈡原告主張按如附圖一所示分割方案分割系爭土地，被告李書帆同意原告上開分割方案；被告李素鸞主張按如附圖二所示分割方案分割系爭土地，被告周書賢同意被告李素鸞上開分割方案。經查，附圖一所示分割方案使各筆土地均面臨附圖一編號F部分道路通行主要幹道，進出入動線佳，易於利用。反觀被告李素鸞附圖二所示分割方案，將原告土地分為兩區塊，中間隔一道路，較為零碎，不易整體利用。且讓被告李書帆、李俊德、李錦樑等人之進出入動線較為曲折，不易利用。另被告李素鸞雖稱應考量系爭土地其上建物之完整云云，惟如採被告李素鸞之分割方案，被告李書帆分配位置之房屋部分仍會被拆除，無法達到保存建物之目的。另系爭土地上之建物並未保存登記，且年代久遠，有現場照片可參，其價值不高，被告李書帆亦不反對其建物遭拆除，而表示同意原告附圖一所示分割方案，故無必要為保存老舊價值不高之建物而分割系爭土地。況對於因面積增減、土地位置之差異所造成價值高低，亦可以透過補償金錢方式為之。是經審酌系爭土地之性質、使用現狀、共有人意願、整體利用效益

、各共有人之利益、各共有人所提出之分割方案優劣等情，認以原告所提出之附圖一所示分割方案，應屬最為妥適可採，爰判決如主文第1項所示。

五、復按以原物為分配時，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。查系爭土地按如附圖一所示分割方案分割，依兩造應有部分比例計算，兩造分得面積有增減，且依附圖一所示各部分土地之地形、寬度、深度、臨路情形等各項條件均不相同。準此，兩造各自所分得土地之經濟效益及其價值既有差別，即有不能按其應有部分受分配情形，揆諸上開說明，自有以金錢補償之必要。而本件以附圖一所示分割方案為分割，應屬最為妥適可採，已如上述，經本院將附圖一所示分割方案送請歐亞不動產估價師事務所鑑定，鑑定各共有人按所分得土地應互相補償之金額即原告應分別補償被告之金額如附表二所示，有該事務所109年4月29日歐估嘉字第000000號、109年7月8日歐估嘉字第1090703號函（該函係就前函補償金額予以更正正確）及所附估價報告書1份在卷足憑。本院審酌上開鑑定報告係參酌臨近土地價值，並審酌分割後各筆土地寬深度、地形、臨路情形、地勢、面積與規劃潛力關係等影響價格之因素，採用比較法及土地開發分析法等估價方法進行評估後得出前揭價額，上開鑑定人據以鑑定之參酌數據明確，其鑑定亦無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事等其他一切情狀，堪認上開鑑定結果可資採憑，爰判決如主文第2項所示。

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。系爭土地因兩造無法自行協議分割，依前開說明，本院認本件訴訟費用應由兩造按其應有部分比例負擔為適當，爰判決如主文第3項所示。

七、末按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。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：㈠權利人同意分割。㈡權利人已參加共有物分割訴訟。㈢權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法第824條之1第2項定有明文。查本件原告李忠信曾將系爭土地應有部分4752分之105設定1,000,000元最高限額抵押權予第三人林德國，並於106年12月6日辦妥抵押權設定登記。經本院通知第三人林德國到庭，林德國未到庭表示意見，依上開規定，上開原所設定於原告李忠信所有系爭土地應有部分之抵押權移存於抵押人即原告李忠信就系爭土地分割所分得之如附圖一所示編號A部分土地，附此敘明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　14　　日

民三庭法　官　黃茂宏

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　　109　　年　　7　　月　　14　　日

書記官　官佳慧

附表一：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	李蔣素玉	12分之1	12分之1
2	李武雄	3分之1	3分之1

（續上頁）

3	李素鸞	528分之78	528分之78
4	李天行	2640分之19	2640分之19
5	李俊德	26400分之285	26400分之285
6	李劉杏	528分之1	528分之1
7	李長興	16分之1	16分之1
8	李美瑢	528分之1	528分之1
9	林麗津	352分之1	352分之1
10	林敏哲	1056分之67	1056分之67
11	呂李秋菊	176分之1	176分之1
12	李錦樑	26400分之285	26400分之285
13	李曉芳	7920分之19	7920分之19
14	李曉玲	7920分之19	7920分之19
15	劉秀菊	7920分之19	7920分之19
16	李建賢	1584分之35	1584分之35

（續上頁）

17	李建寬	1584分之35	1584分之35
18	李建儀	1584分之35	1584分之35
19	周秀賢	528分之64	528分之64
20	李忠信	4752分之105	4752分之105
21	林武儀	396分之1	396分之1
22	林山中	396分之1	396分之1
23	林武德	396分之1	396分之1
24	李書帆	4752分之210	4752分之210

附表二：方案一分割後共有人間互相補償金額明細表（單位：元/新臺幣）

應補償人	受補償人應受補償金額					應付補償金之合計
	李素鸞	周秀賢	李書帆	李俊德	李錦樑	
李蔣素玉	177,128元	230,446元	49,415元	30,675元	30,675元	518,339元
李武雄	708,513元	921,786元	197,662元	122,698元	122,698元	2,073,357元
李天行	15,298元	19,902元	4,268元	2,649元	2,649元	44,766元
李劉杏	4,025元	5,238元	1,122元	697元	698元	11,780元
李長興	132,846元	172,835元	37,062元	23,006元	23,006元	388,755元
李美瑢	4,025元	5,238元	1,123元	697元	697元	11,780元
林麗津	6,038元	7,856元	1,685元	1,046元	1,046元	17,671元

（續上頁）

林敏哲	134,859元	175,455元	37,623元	23,354元	23,354元	394,645元
呂李秋菊	12,077元	15,712元	3,369元	2,092元	2,091元	35,341元
李曉芳	5,099元	6,634元	1,423元	883元	883元	14,922元
李曉玲	5,099元	6,634元	1,423元	883元	883元	14,922元
劉秀菊	5,099元	6,634元	1,423元	883元	883元	14,922元
李建賢	46,966元	61,103元	13,103元	8,133元	8,133元	137,438元
李建寬	46,966元	61,103元	13,103元	8,133元	8,133元	137,438元
李建儀	46,966元	61,103元	13,103元	8,133元	8,133元	137,438元
李忠信	46,966元	61,103元	13,103元	8,133元	8,133元	137,438元
林武儀	5,368元	6,984元	1,496元	930元	930元	15,708元
林山中	5,368元	6,984元	1,496元	930元	930元	15,708元
林武德	5,368元	6,982元	1,498元	930元	930元	15,708元
應受補償金合計	1,414,074元	1,839,732元	394,500元	244,885元	244,885元	4,138,076元