臺灣宜蘭地方法院民事判決

109年度重訴字第14號

原　　告　黃大豪
訴訟代理人　林世超律師
被　　告　黃漢鎮
　　黃漢章
　　黃金龍
　　黃漢欽
受告知人　　華智開發股份有限公司

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國109年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○○號土地（面積一一○五點○一平方公尺），應依如附圖（宜蘭縣宜蘭地政事務所土地複丈成果圖，收件日期文號：一百零九年四月十六日字九二六號）被告方案所示方法予以分割，其中如附圖所示編號A部分土地（面積四七五點一五平方公尺），分歸原告所有；附圖所示編號B部分土地（面積六二九點八六平方公尺）分歸被告黃漢鎮、黃漢章、黃金龍及黃漢欽取得，並按應有部分比例維持共有。

訴訟費用按附表所示之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告黃漢章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。

二、原告起訴主張：緣坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分如附表所示。因兩造就系爭土地之分割方案無法達成協議，且鄰地即同段266地號土地亦為原告所共有之土地，爰依民法第823條第1項、第824條之規定請求裁判分割，分割方案則請求以宜蘭縣宜蘭地政事務所收件日期文號為109年4月16日字926號複丈成果圖（下稱附圖）原告方案為分割方法，即其中如編號A所示土地分予原告，編號B所示土地則分予被告等繼續維持共

有等語。

三、被告則以：依附圖所示被告方案，即其中編號A所示土地分予原告，編號B所示土地則分予被告等繼續維持共有，得使被告等有效使用所分得之土地及同段264地號土地，另原告亦得有效利用其可分得之土地及同段266、267地號土地。又原告之分割方案僅獨厚原告一人，且該處土地亦最具價值，再依此分割方案，原告分得之土地位置，日後恐有無法對外通行之虞。至系爭土地上雖有被告等之建物，然原告已對被告等提起拆屋還地訴訟並聲請強制執行，惟雙方已就此達成共識，原告再以此為由主張其分割方案，自不足採等語，資為抗辯。

四、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；分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，為分割共有物之裁判，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。原告主張兩造為系爭土地共有人，應有部分各如附表所示，系爭土地無不予分割之約定，系爭土地亦無因物之使用目的不能分割，兩造就系爭土地無法協議分割等事實，業據提出系爭土地之土地登記第一類謄本、地籍圖謄本等件影本為證，且為被告等所不爭執，自堪信為真實。

五、第按分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命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，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項第1款、第3項分別定有明文。另按裁判分割共有物，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（最高法院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經

濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。再按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號判決要旨參照）。

六、經查，系爭土地呈南北向長條型狀乙節，有地籍圖在卷可按（見本院卷第11頁），且現其上有被告黃漢章所有未辦理保存登記之門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○○路○○巷○號房屋（下稱系爭房屋）等情，亦為兩造所不爭執。再查，系爭土地西側連接原告與訴外人黃世能等人共有之同段266地號土地，並得利用同段266地號土地通行至同段271地號土地之現有道路，至系爭土地南方則連接被告等共有之同段264地號土地，且該同段264地號土地目前為道路用地等情，有土地登記謄本及宜蘭縣員山鄉公所109年8月18日員鄉工字第1090010414號函可佐（見本院卷第88至89頁、第163至166頁），並經本院至現場勘驗查明，製有勘驗筆錄及複丈成果圖即附圖在卷可參（本院卷第117至121頁）。本院審酌系爭土地使用現況及周邊鄰地、道路通行狀況，認為如依被告主張之方割方案，將編號A部分面積475.15平方公尺分歸原告取得，將編號B部分面積629.86平方公尺分歸被告取得，兩造可分得之土地地形均較為方正，且原告分得之編號A部分土地仍可依照現有通行方式，即利用原告與黃世能等人共有之同段266地號土地通行至附近道路即同段271地號土地，而被告分得之編號B部分土地亦可經由被告等所有之同段264地號土地通行至附近道路即同段271地號土地，如此分割結果，兩造分得之土地均有適宜之聯絡可通行至公路，應可兼顧雙方利益。至被告黃漢章對於系爭房屋因系爭土地分割後占用原告所分得之土地部分，亦同意將其拆除，此業據被告黃漢章陳

述在卷（見本院卷第137頁），因此被告所提出之分割方案，對被告黃漢章之權益亦無不利；反之，如依原告主張之方割方案，兩造可分得之地形均較為狹長，對於兩造就土地之利用均較為不利。故應以被告之方割方案，較為公平、合理、妥適，爰予採之。

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：1.權利人同意分割、2.權利人已參加共有物分割訴訟、3.權利人經共有人告知訴訟而未參加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用民法第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，同法第824條之1第2項、第3項分別規範明確。而關於抵押權移存於抵押人所分得部分，祇要符合民法第824條之1第2項但書各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足（參見臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第10號研討結果）。經查，受告知人華智開發股份有限公司（下稱華智公司）、黃漢欽分別於88年5月4日、105年7月1日就系爭土地設有最高限額抵押權、普通抵押權，設定義務人分別為被告黃漢章、黃漢鎮，此有土地登記謄本在卷可按（見本院卷第62至63頁），華智公司經本院告知訴訟而未參加，至被告黃漢欽則為系爭土地之共有人，揆諸上揭規定，最高限額抵押權人華智公司、普通抵押權人黃漢欽之權利，應分別移存於被告黃漢章、黃漢鎮所分得之土地，併予敘明。

八、綜上所述，兩造對系爭土地並無不分割之約定，又無不能分割之情事，是原告訴請裁判分割系爭土地，於法自無不合。本院審酌兩造之應有部分之比例、使用現狀、經濟效益及多數共有人之意願等情，認系爭土地應分割如主文第1項所示，較符合全體共有人之最佳利益，且應屬適當公平，爰定系爭土地之分割方案如主文第1項所示。又分割共有物之訴，

核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟費用應由共有人依其應有部分之比例分擔，始為公允，爰諭知本件訴訟費用負擔之比例如附表所示。

九、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　17　　日

民事庭法　官　許婉芳

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，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）。

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　　9　　月　　17　　日

書記官　吳昕儒

附表：

編號	姓名	應有部分比例/應負擔比例
1	黃大豪	200分之86
2	黃漢鎮	600分之76
3	黃漢章	200分之38
4	黃金龍	200分之38

（續上頁）

5	黃漢欽	600分之38