臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第655號

原　　告　徐家聰
訴訟代理人　陳世煌律師
　　李冠穎律師
被　　告　楊文章
　　蔡清春
　　許斤旺
　　楊文芳
受告知人　　連瑞弦
　　豐禾實業股份有限公司
法定代理人　張朝翔
　　張朝喨
受告知人　　廣都實業股份有限公司
法定代理人　洪堯堂
　　陳榮章
　　賴俊銘

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○○○號土地，准予分割如附圖（即彰化縣溪湖地政事務所收件日期109年6月12日溪測土字第868號土地複丈成果圖）所示，各共有人取得土地之位置編號、面積及權利範圍，詳如附表二所列。

訴訟費用由兩造以如附表一所示之比例負擔。

事實及理由

一、被告等均經合法通知，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，爰依原告聲請一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：緣坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○○○號、面積1382.06平方公尺土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附表一所示，系爭土地並無不

能分割原因，兩造亦無不分割之約定，惟就分割方法不能達成協議，爰依民法823條、第824條之1第1項至第2項訴請依附圖（即彰化縣溪湖地政事務所收件日期109年6月12日彰土測字第868號土地複丈成果圖）所示之方法分割。原告已與被告楊文章、楊文芳達成協議，待本件分割確定，將原告所取得如附圖編號B1移轉登記予被告楊文章、楊文芳。並聲明如主文所示。

三、被告方面：

㈠楊文章、楊文芳：同意分割系爭土地，於系爭土地上有建物希望保留，但因為持分不夠，希望可以跟共有人協調購買土地。

㈡其餘被告則未到庭或具狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823條第1項前段所明定，是項規定旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。查系爭土地為兩造所共有，兩造共有之狀況如附表所示，且兩造未訂有不分割之契約或約定不為分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟無法達成協議分割等情，有原告提出土地登記謄本、地籍圖謄本及現場照片等件在卷為證（參本院卷第19至27頁），並有彰化縣溪湖地政事務所108年7月10日溪地二字第1080003301號函在卷可稽（參本院卷第55頁），並為到場之被告所不爭執，其餘被告經合法通知未到場亦未提出書狀陳述意見，堪信為真實。是以原告依法請求分割系爭土地，於法有據，應予准許。

㈡又按，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，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。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。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1項至第4項訂有明文。再按裁判分割共有物，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、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，本於自由裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，最高法院93年度台上字第1797號判決要旨可供參照。準此，就共有物之分割，法院應審酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、分割方案有無符合公平原則及整體共有人之經濟利益等因素，為通盤之考量，以求得合理、適當之分割方法。

㈢經查，系爭土地為鄉村區乙種建築用地，略呈東北向西南走向，西、北及南邊皆臨私設道路，得以連接至埔港路，其上分別有被告楊文章、蔡清春、許斤旺及原告徐家聰之地上物及建物，其餘均為空地及巷道等情，業經本院會同地政事務所人員至現場履勘查明，製有勘驗筆錄、照片及現況圖（即彰化縣溪湖地政事務所收件日期108年8月16日溪土測字第1135號複丈成果圖）在卷可佐，復為兩造所不爭執，堪信為真實。核原告所提如附圖所示分割方案，係據兩造原土地應有部分比例計算分配取得，亦維持兩造現況使用之大要，分割後地塊大致方整，得與對外道路相鄰，交通尚稱便利。亦與原告稱與被告楊文章、楊文芳達成協議，待系爭土地依附圖所示分割方案分割確定，將所分得附圖編號B1土地移轉予被告楊文章、楊文芳所有，以維持被告楊文章、楊文芳建物之完整等情相符，有不動產買賣契約書在卷可憑。因此，本院在兼衡共有物之性質、共有人之意願、利害關係、經濟效用及全體共有人之利益、各該共有人分得土地之環境、交通及使用現狀等各項因素下，認依原告所提如附圖所示之分割方案，符合共有人全體之利益，應屬公允、適當，故判決如主文第一項所示。

㈣末查，本件受告知人連瑞弦、豐禾實業股份有限公司及廣都實業股份有限公司為系爭土地之抵押權人，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…三、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881條第1項、第2項及第899條第1項規定。此於民法第824條之1第2項第3款、第3項分別定有明文，前揭受告知人既經本院合法通知，雖未聲明參加訴訟，依上揭規定，其抵押權亦應分別移存於各該抵押義務人所分得之部分，併此敘明。

五、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之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，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是以本院認本件訴訟費用，應參酌兩造於分割所得之利益之多寡，及兩造就系爭土地各自享有應有部分之比例等一切情事，由兩造依原應有部分比例分擔較為公允，爰判決由兩造按附表一訴訟費用負擔比例負擔訴訟費用。

六、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　7　　日

民事第一庭　　法　官　姚銘鴻

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　10　　月　　7　　日

書記官　陳品潔

附表一：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	楊文章	1/6	1/6

（續上頁）

2	蔡清春	191/1362	191/1362
3	許斤旺	36/1362	36/1362
4	楊文芳	1/6	1/6
5	徐家聰	3/6	3/6

附表二：

分配位置編號	分配面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍
A	460.68	楊文章	1/2
		楊文芳	1/2
B1	127	徐家聰	1/1
B	564.03	徐家聰	1/1
C	193.82	蔡清春	1/1
D	36.53	許斤旺	1/1