臺灣彰化地方法院民事判決

108年度重訴字第199號

原　　告　興協昌建設股份有限公司
法定代理人　昌益荃
訴訟代理人　陳建良律師
被　　告　林冰鑫
　　林明志
　　林明珠
　　林鴻溪
　　林清河
　　林子雄
　　林瑞進
　　林有正
　　林有挺
上二人共同
訴訟代理人　謝錦娥
被　　告　林國充
　　林總郎
上　一　人
訴訟代理人　邱淑眞

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段1015-1、1015-12、1015-13、1042、1042-1、1042-2、1042-3地號土地，准予合併分割，分割方法如附表二所示，即：1015-1地號土地由被告林明志、林明珠取得，並按應有部分各2分之1之比例維持共有；1015-12、1015-13、1042地號土地由原告及被告林冰鑫取得，並均按原告1483分之1241、被告林冰鑫1483分之242之比例維持分別共有；1042-1、1042-2地號土地由原告與被告林鴻溪、林清河、林子雄、林瑞進、林有正、林有挺、林國充、林總郎取得，並均按原告3488分之1712、被告林鴻溪3488分之444、被告林清河3488分之444、

被告林子雄3488分之111、被告林瑞進3488分之111、被告林有正3488分之111、被告林有挺3488分之111、被告林國充3488分之222、被告林總郎3488分之222之比例維持分別共有，供作私設通路使用；1042-3地號土地分歸被告林鴻溪、林清河、林子雄、林瑞進、林有正、林有挺、林國充、林總郎取得，並按被告林鴻溪16分之4、被告林清河16分之4、被告林子雄16分之1、被告林瑞進16分之1、被告林有正16分之1、被告林有挺16分之1、被告林國充16分之2、被告林總郎16分之2之比例維持分別共有。

訴訟費用新台幣壹拾參萬柒仟捌佰肆拾肆元由兩造按如附表所示之比例負擔。

事實及理由

一、被告林明志、林子雄、林瑞進、林有正、林有挺、林總郎經合法通知，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。

二、原告起訴主張：

（一）緣原告與被告林冰鑫、林明志、林明珠共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土林冰鑫、林明志、林明珠、林鴻溪、林清河、林子雄、林瑞進、林有正、林有挺、林國充、林總郎共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○各共有人應有部分如附表一所示，系爭7筆土地均為特定農業區之甲種建築用地，並無不能分割原因，兩造亦無不分割之約定。系爭7筆土地原僅為1015-1及1042地號土地2筆，原告原分別與被告各別協議分割方式，並已獲致按附表二所示方式分割共識，但因未與被告林明珠、林明志明確約定分割後渠等分得位置為現1015-1或1015-12地號土地，致被告林明珠、林明志拒絕辦理後續共有物分割手續。因原告與被告林冰鑫有合併使用現1015-12、1015-13及1042地號土地合建房屋之協議，被告林明珠與林明志則要求分得現1015-12地號土地，原告與林冰鑫均無法同意，

故雖經多次協議，仍無法獲得分割方式之共識，爰依民法第823條第1項、第824條第1至6項之規定，請求分割如主文所示。

（二）原告主張系爭7筆土地應合併分割如附表二所示，蓋系爭7筆土地合併分割，得使各共有人所單獨分得或共同分得之土地集中，有利於日後建築使用；被告林明珠與林明志所共同分得1015-1地號土地現況為空地，土地西側臨大厝巷公有道路，臨路寬度9 公尺、深度約26至27公尺，得建築二棟房屋使用，日後縱被告林明珠、林明志分別建屋使用，亦無何窒礙不利之處，且因1015-1地號土地無須使用私設通路，故被告林明珠、林明志並不負擔私設通路用地，增加分配土地面積，顯然對渠等為極有利之分割方式；原告與被告林冰鑫有以所分得土地共同開發使用之協議，故將1015-12、1015-13及1042地號土地均分歸原告與林冰鑫共有，有利於日後共同開發使用；被告林鴻溪、林清河、林子雄、林瑞進、林有正、林有挺、林國充、林總郎等人為親族關係，於1042-3地號土地上有共有之三合院建物存在，願繼續維持共有以暫時保留三合院建物使用，並願將占用1042、1042-1及1042-2地號土地之建物拆除，且與原告就1042-1及1042-2地號合計寬度6公尺之土地維持共有，充作私設通路，供1042及1042-3地號土地通行使用，與原告並均同意被告林明珠、林明志及林冰鑫無須負擔私設通路用地；上開分割方式，已獲除林明珠及林明志以外其他共有人同意，應屬公平合理可採之分割方式。

（三）對被告林明珠所提之協議書形式上並不爭執，惟定協議之人並非原告，且就附圖二A、B部分並沒有達成協議。

（四）被告林明珠所提之方案，將被告林冰鑫的土地分成二筆，而且被告林明志、林明珠之土地也分成二筆，夾在被告林冰鑫所分得之土地中間，顯然是損人不利己之分割方式，也違反被告林冰鑫之意願，該方案並不可採，否認曾提出被告所主張之分割方案圖。

三、被告方面：

（一）被告林冰鑫部分：

1.同意分割，同意原告所提之方案。被告林明珠所提之方案，當初並無講好。

2.系爭1015-12地號土地上之房子雖是被告林明珠的父親蓋的沒錯，但被告林明珠的父親也有分祖產，另外房子被拆了，也有補貼。

（二）被告林明志部分：

1.同意分割。

2.分割方法希望照原本協議書之約定，希望分在南邊即1015-12地號土地，以保有伊父親所蓋之房子。

（三）被告林明珠部分：

1.本件共有人皆同意分割，惟原告出爾反爾，原告與被告林明珠、林明志本協議分割，立有協議書，惟到真正要使用印鑑證明時，原告並未照約定行使。本件從頭到尾都是由協議書上所載之人出面跟所有共有人接洽買賣，原告否認其與伊定協議，有詐欺之嫌。當初協調時，原告是各個擊破，分別與伊及伊的叔叔說，並非所有共有人均有出面。。

2.希望依照原本協議書之約定即附圖二之方法分割，伊堅持分得南邊即1015-12地號土地，以保有伊父親所建之房子，且該方案也是原告自己所提。

3.並聲明：請求駁回原告之訴。訴訟費用由原告負擔。

（四）被告林鴻溪部分：同意分割，且已協議好，同意原告所提之分割方案，但訴訟費用應由原告負擔。

（五）被告林清河部分：同意分割，且已協議好，同意原告所提之分割方案，但合併分割後應實地測量。

（六）被告林國充部分：同意分割，且已協議好，同意原告所提之分割方案。

（七）被告林子雄、林瑞進、林有正、林有挺、林總郎未於最後言詞辯論期日到庭，據其先前到庭陳述：同意分割，且已

協議好，同意原告所提之分割方案。

四、得心證之理由：

（一）本件原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分詳如附表一所示，且無因物之使用目的不能分割或訂有不分割期限等情形，兩造復未能協議分割各情，業據其提出系爭土地之地籍圖謄本、土地登記謄本等件附卷為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。

（二）次按共有物之分割，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。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至4項第1款分別規定。而法院裁判分割共有物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、土地之價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問題、各共有人所分得之土地能否為適當之利用，及各共有人間有無符合公平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允之方法為分割。

（三）經查：系爭土地為特定農業區之甲種建築用地，其上有如附圖一所示編號B、D之一層建物，現為被告林冰鑫、林明志、林明珠使用，編號H之一層建物，現為被告林國充、林總郎使用，編號I、K、M、P、U、X、丁之一層建物，現為被告林鴻溪使用，編號Y、Z、甲之一層建物，現為被告林清河使用，編號丙部分之一層建物，現為被告林子雄、林瑞進、林有正、林有挺使用，編號戊之一層建物，現為被告林有正、林有挺使用，編號G為廁所，編號N、S、乙

部分則為公廳等情，業經本院會同彰化縣彰化地政事務所人員履勘現場，製有履勘筆錄及複丈成果圖（即附圖一）在卷可佐，被告等對此亦無異議，自屬真實可採。本件原告與被告林明珠分別提出分割方案，原告主張依地號分割，被告則對主張如附圖二所示方分割；被告林明珠雖提出協議書影本稱共有人已有協議云云，惟為原告否認，且核被告提出之協議書並無原告公司及法代簽章，尚難認兩造就系爭土地已達成分割協議，被告所辯殊無足採。本院審酌原告方案為除林明珠、林明志以外之共有人一致同意，且能維持系爭土地之完整及最大經濟效益，並有出入通行之道路，當為適宜可採，爰判決如主文所示。

五、本件分割共有物事件，如由敗訴之被告負擔訴訟費用顯失公平，爰命勝訴之原告負擔部分訴訟費用，亦即各依兩造應有部分之比例負擔。

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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　8　　日

民事第一庭法　官　謝仁棠

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　　9　　月　　8　　日

書記官　陳文新

附表一：應有部分比例及訴訟費用負擔比例表

編號	共有人姓名	應有部分比例							訴訟費用負擔比例
		1042地號	1042-1地號	1042-2地號	1042-3地號	1015-1地號	1015-12地號	1015-13地號	
1	興協昌建設股份有限公司	9/24	9/24	9/24	9/24	3/4	3/4	3/4	43/100
2	林冰鑫	1/16	1/16	1/16	1/16	1/8	1/8	1/8	7/100
3	林明志	1/32	1/32	1/32	1/32	1/16	1/16	1/16	4/100
4	林明珠	1/32	1/32	1/32	1/32	1/16	1/16	1/16	4/100
5	林鴻溪	1/8	1/8	1/8	1/8	---	---	---	10/100

（續上頁）

6	林清河	1/8	1/8	1/8	1/8	---------	---------	---------	10/100
7	林子雄	1/32	1/32	1/32	1/32	---------	---------	---------	3/100
8	林瑞進	1/32	1/32	1/32	1/32	---------	---------	---------	3/100
9	林有正	1/32	1/32	1/32	1/32	---------	---------	---------	3/100
10	林有挺	1/32	1/32	1/32	1/32	---------	---------	---------	3/100
11	林國充	1/16	1/16	1/16	1/16	---------	---------	---------	5/100
12	林總郎	1/16	1/16	1/16	1/16	---------	---------	---------	5/100

附表二：合併分割位置表

編號	坐落地號	面　積 （平方公尺）	分配所有權人	權利範圍	備　註
1	1015-1	243	林明志	1/2	維持分別共有
			林明珠	1/2	
2	1015-12	216	興協昌建設股份有限公司	1241/1483	維持分別共有
			林冰鑫	242/1483	
3	1015-13	26	興協昌建設股份有限公司	1241/1483	維持分別共有
			林冰鑫	242/1483	
4	1042	1241	興協昌建設股份有限公司	1241/1483	維持分別共有
			林冰鑫	242/1483	
5	1042-1	214	興協昌建設股份有限公司	1712/3488	維持分別共有 供作私設通路使用
			林鴻溪	444/3488	
			林清河	444/3488	
			林子雄	111/3488	
			林瑞進	111/3488	
			林有正	111/3488	
			林有挺	111/3488	

（續上頁）

			林國充	222/3488	
			林總郎	222/3488	
6	1042-2	222	興協昌建設股份有限公司	1712/3488	維持分別共有供作道路使用
			林鴻溪	444/3488	
			林清河	444/3488	
			林子雄	111/3488	
			林瑞進	111/3488	
			林有正	111/3488	
			林有挺	111/3488	
			林國充	222/3488	
			林總郎	222/3488	
7	1042-3	1233	林鴻溪	4/16	維持分別共有
			林清河	4/16	
			林子雄	1/16	
			林瑞進	1/16	
			林有正	1/16	
			林有挺	1/16	
			林國充	2/16	
			林總郎	2/16	