臺灣橋頭地方法院民事判決

105年度訴字第1772號

原　　告　天文宮
法定代理人　洪同郁
訴訟代理人　蘇國泰
　　邱順勝
被　　告　洪素惠
訴訟代理人　郭林克
被　　告　郭瑞泰
兼上一人
訴訟代理人　郭瑞山
被　　告　陳清讚
訴訟代理人　陳信安
被　　告　劉麗華
訴訟代理人　林俊雄
被　　告　聯國金屬工業股份有限公司
法定代理人　吳顏麗卿
被　　告　陳選
　　蔡蘇月桂
　　林宗融
　　林淑芬
　　林宜男
　　林冠男
　　蔡能眼
　　陳鳳生
　　蘇志津
　　吳福吏
　　蔡憲治
　　郭清敏
　　蔡文雄
　　謝谷山
　　郭錦市

吳明瑞
吳金柱
吳明周
郭永富
簡文彥
莊琇文
莊大德
莊坤霖
吳德明
陳龔彩連（即陳志岡之承受訴訟人）
許美華（即林宗邦之承受訴訟人）
張仁和
曾國財
曾吳秀燕

參　加　人　高雄市興達港區漁會
法定代理人　林丁來
訴訟代理人　施錦川

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109 年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○號，面積六九五九九點一八平方公尺之土地，其分割方法如附圖一（即方案A）所示分割如下：㈠暫編地號227 部分面積三四五九點八○平方公尺之土地分歸原告所有；㈡暫編地號227 ⑴部分面積六六四點八七平方公尺之土地分歸兩造各按附表一所示之比例維持共有；㈢暫編地號227 ⑵部分面積六五四七四點五一平方公尺之土地分歸被告各按附表二所示之比例維持共有。

訴訟費用由兩造依附表一所示之比例負擔。參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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，民事訴訟法第170條定有明文。查原告之法定代理人原為洪正忠，嗣於訴訟進行中變更為辛○○，有民國106年5月16日高雄市寺廟登記證附卷可稽（本院卷㈡第78頁），辛○○具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

二、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；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，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，民事訴訟法第168條、第175條分別有明文。經查：

㈠被告卯○○於106年6月25日死亡，其法定繼承人為配偶申○○○、子女巳○○、辰○○，上開三人對卯○○之遺產均未聲明拋棄繼承，其三人協議由申○○○取得卯○○所遺本件土地之應有部分，並已辦畢繼承登記，有土地登記公務用謄本、繼承系統表、除戶謄本、繼承人之戶籍謄本、臺灣高雄少年及家事法院（下稱高少家法院）106年12月11日函等件附卷足憑，原告已具狀聲明申○○○、巳○○及辰○○為卯○○承受訴訟程序，於法並無不合，應予准許。嗣因僅申○○○經繼承人間遺產分割協議取得卯○○之應有部分，並已辦理分割繼承登記，原告乃撤回對巳○○及辰○○之訴，附此敘明。

㈡被告丁○○於109年1月21日死亡，其法定繼承人為配偶癸○○、子女乙○○、丙○○、林玨慧，上開四人對丁○○之遺產均未聲明拋棄繼承，上開繼承人4人協議由癸○○取得丁○○所遺本件土地之應有部分，並已辦畢繼承登記，有土地登記公務用謄本、繼承系統表、除戶謄本、繼承人之戶籍謄本、高少家法院網站家事事件（繼承事件）公告查詢結果等件附卷足憑，原告已具狀聲明癸○○、乙○○、丙○○、林玨慧為丁○○承受訴訟程序，於法並無

不合，亦應准許。嗣因僅癸○○經遺產分割協議取得丁○○之應有部分，並已辦理分割繼承登記，原告乃撤回對乙○○、丙○○及林玨慧之訴，併此敘明。

三、再按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；又訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第65條第1項、第67條之1條第1項定有明文。又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：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、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。查子○○、丑○○、壬○○以其所有系爭土地應有部分，為債權人高雄市興達港區漁會（原名：高雄縣興達港區漁會）設定抵押權（本院卷㈣第124至125頁），抵押權人高雄市興達港區漁會已參加本件訴訟，則本件共有物分割後，其權利即移存於被告子○○、丑○○、壬○○所分得之部分。

四、除被告子○○、丑○○、壬○○、亥○○、戌○○外，其餘被告均經合法通知，無正當理由未於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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），各共有人應有部分比例如附表一。兩造就系爭土地並無不分割之約定，亦無明文之分管契約，系爭土地並無依其使用目的不能分割之情形，惟兩造間無法以協議定分割之方法。系爭土地上之東側部分為伊所有之甲○○之建物及地上物所占用，為利伊依高雄市非都市土地申請變更為宗教使用事業計畫審查及管理要點、非都市土地使用管制規則第28條規定，將甲○○所坐落土地與建物合法化，系

爭土地之分割方法如附圖一（方案Ａ）所示，暫編地號227部分之土地分歸原告所有，暫編地號227 ⑴部分為供通行之用，分歸兩造維持共有，暫編地號227 ⑵部分分歸被告維持共有。

二、被告之答辯：

㈠被告天○○則以：伊希望分得土地供種菜之用，分割方法如附圖二（方案Ｂ）所示，附圖二暫編地號227部分之土地分歸原告所有，暫編地號227 ⑴部分分歸伊所有，暫編地號227 ⑵為供通行之用，分歸兩造維持共有，暫編地號227 ⑶部分分歸除伊以外之被告維持共有等語。

㈡被告子○○、丑○○、壬○○、亥○○、未○○、寅○○、午○○、申○○○、戊○○、己○○、癸○○則以：同意原告之分割方案等語。

㈢被告庚○○則以：不同意原告之分割方案等語。

三、參加人表示對原告之分割方案無意見等語。

四、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823條第1項、第824條第1項至第4項分別定有明文。查本件原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分如附表

一所示等情，有土地登記謄本在卷足憑（本院卷㈤第89至98頁）。又原告主張兩造共有人就系爭土地，未訂有不分割之協議，亦無因物之使用目的上不能分割之情形，此為被告所未爭執，惟兩造就分割方法未能達成協議，揆諸首揭規定，原告訴請判決分割系爭土地，自屬有據。

㈡查系爭土地之使用分區為一般農業區，使用地類別為養殖用地，系爭土地上之現況狀態及使用人如附圖三及所附面積表之記載所示，有本院106 年3 月22日勘驗筆錄、現場照片、地籍圖套航照圖、岡山地政事務所106 年6 月14日函及所○○○區○○段○○○ ○號面積表暨土地複丈成果圖、系爭土地登記謄本等件可稽（本院卷㈡第7 至13頁、第46至48頁、卷㈤第89至98頁）。另據戊○○及酉○○○具狀，及戊○○到庭陳稱附圖三暫編地號227(11)至227(17)之魚塭及暫編地號227 ⑴至227 ⑶所示建物於戊○○及酉○○○於108 年1 月31日取得系爭土地之應有部分後，已為其2 人所占有使用等情，此亦為109 年10月15日言詞辯論期日到庭之原告及被告所不爭執（本院卷㈤第83頁）。另查，系爭土地登記謄本記載：未經解除套繪管制不得辦理分割等語（本院卷㈤第89頁），再參酌高雄市政府工務局109 年8 月21日函記載：「經查本局建築管理系統，旨揭土地業已領有㊽永鄉建字第08229 號及㊽永鄉建字第08228 號農舍使用執照在案，屬一般農業區養殖用地」等語（本院卷㈤第39頁）。按農業用地興建農舍辦法（下稱農舍辦法）第12條第2 項固規定：「已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。」，惟該項規定乃內政部對已建築農舍用地之法定空地所為之管制，立法目的在於貫徹農發條例所揭示農地實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育之農業使用，避免農業用地流為建築用途。故依據農業發展條例第18條第5 項授權之農舍辦法第9 條第2 項

第3款規定：申請興建農舍之農業用地，其農舍用地面積不得超過該農業用地面積10%，扣除農舍用地面積後，供農業生產使用部分之農業經營用地應為完整區塊，且其面積不得低於該農業用地面積90%，可見農舍及其坐落基地之「建物建蔽率」、「空地使用方式」確受管制，而農舍坐落基地之範圍、面積、使用方式為何，揆諸上開規定，應由主管機關套繪管理，以避免同一坐落基地重複申請建築農舍，或農舍坐落基地之農業用地面積不足，使農舍建蔽率僅為農業用地面積10%，其餘90%土地仍應為農業使用之立法目的喪失。基此，考量上開立法目的，如分割結果並未造成農舍坐落基地建蔽率不足之結果，應非法令所禁止。觀諸方案A及方案B所示分割後分歸被告維持共有之暫編地號227⑵或227⑶部分土地之面積分別為65,474.51平方公尺、65,303.84平方公尺，而坐落於該等土地上之如附圖三所示暫編地號227⑴至⑶、⑸至⑹之建築物面積分別為197.54、159.09、75.31、14.95、249.44平方公尺，未超過10%，符合上揭農舍辦法第9條第2項第3款規定，惟農業用地並無建築基地法定空地分割辦法之適用，應辦理農舍使用執照基地調整。基上所述，系爭土地並無法令上不得分割之情形，原告訴請分割系爭土地，應屬可採。

㈢本件原告及被告天○○就系爭土地之分割方法各自提出方案A、方案B，本院就系爭土地就應如何分割始為適當，析述如下：

1.系爭土地面積為69,599.18平方公尺，其形狀呈東西兩側較長之不規則長方形，其四面均未面臨道路，系爭土地上除如附圖三位於東南角之暫編地號227⑽為甲○○廟宇之一部分、暫編地號227⑻部分之土地為空地及暫編地號227⑼部分之土地供做通路使用外，其餘部分之土地幾乎全闢為魚塭使用，其對外通行方式係經由附圖三暫編地號⑼之通路往東接連甲○○之廟前空地，再對

外通行至道路，故原告主張將附圖一暫編地號227 ⑴部分之土地（即附圖三暫編地號227 ⑼之水泥道路及其南側土地）供通行使用，由兩造維持共有，此亦為到庭之被告所同意，自屬妥適。再參酌系爭土地及其周遭土地之空拍圖（本院卷㈤第59頁）可知，系爭土地及其周遭土地均供作為魚塭使用，可見系爭土地除原告之建物所占用之附圖一所示暫編地號227 部分之土地及供作為通路使用之暫編地號227 ⑴部分之土地以外，將其餘土地即附圖一暫編地號227 ⑵部分之土地作為魚塭使用，較符合當地之經濟開發利用方式。經審酌系爭土地之共有人多達36人，且本件有一部分共有人同時共有系爭土地及相鄰土地即同段226 地號土地，惟僅一部分共有人占用系爭土地，其他共有人雖未占用系爭土地，然係占用相鄰土地作為魚塭使用（本院卷㈡第181 頁），且部分共有人並表示希望將來再一併處理系爭土地除原告分得之土地及通路用地以外之土地及相鄰土地之分割事宜等語（本院卷㈤第81頁）。本院審酌若採原物分配，將系爭土地如附圖一所示暫編地號227 ⑵部分之土地分配於各共有人單獨所有之方式，將使其上之魚塭無法再為整體有效使用，就系爭土地之經濟使用而言，實非妥適之分割方法。從而，本院斟酌原告及被告子○○、丑○○、壬○○、亥○○、未○○、寅○○、午○○、申○○、戌○○、己○○、癸○○均表示同意原告之分割方案，另除天○○及庚○○表示不同意原告之方案外，其餘被告均未就原告提出之方案A分割方法加以爭執，是為防止系爭土地細分影響土地經濟效益，本院認系爭土地宜採原告所主張之方案A為分割，較能發揮系爭土地之經濟價值，有利系爭土地之整體利用，並符合公平分配之原則及全體共有人之利益。

2.被告天○○提出附圖二（方案B）分割方法，主張將其中暫編地號227 ⑴部分面積170.67平方公尺之土地分歸

其單獨所有等語，為被告子○○、丑○○、壬○○、亥○○所反對，並稱該處土地至遲於90年間起即為其等所占用，原係作為魚塭使用，數年前填平，其等花費諸多費用改善該處之土地等語。經查，天○○自承其從未占用系爭土地，審諸天○○於本件訴訟進行之初係表示其持有系爭土地應有部分，以一般農業區之養殖用地就從事養殖魚塭而言，已不符合經濟利用原則，爰請求原告以105 年度土地公告現值每平方公尺1,200 元加4 成價格（即每平方公尺1,680 元），即以總價289,498 元為補償後，將其持有之應有部分分配予原告等語（審訴卷第111 至112 頁），嗣經本院囑託愷豐不動產估價師聯合事務所就系爭土地之價值進行鑑定，該所出具之鑑定報告書認定系爭土地每平方公尺之單價為1,200 元（見外放鑑定報告書第2 頁），天○○因不同意以上開價格為金錢補償，改為主張希望分得土地供種菜之用等語，顯見天○○亦知悉以其應有部分比例取得之土地面積，根本無法有效利用土地，其並無必然須取得土地原物之意願。另查，天○○住居於屏東縣屏東市，且係經由拍賣取得系爭土地之應有部分，對系爭土地之使用並無高度依賴關係，若採用其所主張之方案B為分割，由其單獨取得之附圖二暫編地號227 ⑴部分之土地面積僅170.67平方公尺，根本不足供作魚塭使用，且若僅分割附圖二暫編地號227 ⑴部分之土地供天○○種菜之用，亦將影響該處之周圍土地日後再作為魚塭使用時之完整形狀規劃，是依天○○所提方案B為分割，將致系爭土地之使用機能遭受減損效益，而原告所提方案A之分割方式，較符合系爭土地之使用現況，且能使系爭土地發揮最大經濟效用。又天○○既不同意以上開鑑定報告書之鑑價結果對其為金錢補償，其若另謀更高之價格，仍可洽其他共有人或第三人出售其應有部分，併此敘明。此外，庚○○雖表示不同意原告所提之分割方案，惟其並未

具體指明反對之理由，其上開抗辯自不足採。

3.據上說明，本院審酌依原告主張如附圖一所示之方案A分割方法，得維持土地分割後之最大使用經濟效益，並兼顧共有人之占有使用現狀等一切情狀，認如附圖一（即方案A）所示之分割方案，符合系爭土地分割之整體效益及共有人全體之利益，應可採取。

五、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，本院審酌系爭土地目前養殖使用現況、共有人之意願及系爭土地整體使用利益及經濟效益等一切情狀，認採取原告主張之附圖一（即方案A）所示之分割方案符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方法，爰判決如主文第一項所示。

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。蓋分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同。是故，原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平。本院乃依上開意旨酌定兩造應分擔之數額，諭知兩造應按主文第二項負擔訴訟費用。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後認均於判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

八、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80條之1、第86條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　26　　日

民事第一庭法　官　許慧如

附圖一：高雄市岡山地政事務所複丈日期108年7月30日方案A分割方案圖乙份。

附圖二：高雄市岡山地政事務所複丈日期108年7月30日方案B分割方案圖乙份。

附圖三：高雄市政府地政局岡山地政事務所複丈日期106年6月（收件日期文號106年3月7日岡土法字第114號）土地複丈成果圖（包○○○區○○段○○○ ○號土地面積表）乙份。

註：上開附圖一、二之標題應更正為「分割方案圖」（岡山地政事務所誤載為「現況測量成果圖」），且附圖一、二之表格中「原面積」欄之土地面積應更正為「69599.18」（岡山地政事務所誤載為「695599.18」），併此敘明。

附表一：兩造原應有部分比例、訴訟費用負擔比例、各共有人就附圖一（即方案A）所示暫編地號227⑴部分土地各自之應有部分比例。

附表二：被告就附圖一（即方案A）所示暫編地號227⑵部分土地各自之應有部分比例。

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　　10　　月　　26　　日

書記官　黃鈺玲