# 臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第2396號

原　　告　蕭陳錦寶
訴訟代理人　陳鎮律師
　　張嘉育律師
複代理人　宋豐浚律師
被　　告　陳一天
訴訟代理人　陳寶桂
被　　告　陳弍
訴訟代理人　陳趙阿梅
被　　告　陳慶叁
　　陳坤炳
　　陳炳煌
受告知訴訟人　中租迪和股份有限公司
法定代理人　陳鳳龍

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國108 年11月7 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○○號面積414.31平方公尺土地，按附圖所示分割，即：

（一）編號000(A)部分面積207.16平方公尺，分歸被告陳一天、陳弍、陳慶叁、陳坤炳、陳炳煌共同取得，並按應有部分各五分之一之比例維持共有；

（二）編號000(B)部分面積207.15平方公尺，分歸原告取得；

（三）被告陳一天、陳弍、陳慶叁、陳坤炳、陳炳煌應分別補償原告新臺幣43,900元。

訴訟費用由被告負擔各十分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、被告陳慶叁、陳坤炳、陳炳煌均經合法通知，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，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造共有坐○○○區○○段○○○○號（即起訴時重測前○○○段○○○小段00-0地號）面積414.31平方公尺土地（下稱系爭土地），依其使用目的無不能分割之情事，且未訂有不分割之特約，未能協議分割，爰請裁判分割；願分得附圖編號000(B)部分，並按鑑價結果受金錢補償等語。並聲明：准分割系爭土地。

三、被告方面：

（一）被告陳一天、陳弍均稱：願與被告陳慶叁、陳坤炳、陳炳煌共同分得附圖編號000(A)部分，並共同補償原告等語，表明同意原告主張。被告陳一天訴訟代理人並陳明：我有問過被告陳慶叁、陳坤炳、陳炳煌他們也認同等語。

（二）被告陳慶叁、陳坤炳、陳炳煌未於最後言詞辯論期日到場。惟被告陳慶叁、陳坤炳曾於民國107年8月30日言詞辯論期日到場，就原則上同意分割土地，及關於系爭土地上之建物，表示其意見均同被告陳一天訴訟代理人。之後被告陳坤炳於107年10月11日言詞辯論期日到場時，對於當時被告陳弍所提出願分得全部土地，以市價補償他共有人之分割方案，亦表示同意。被告陳炳煌則曾於108年1月25日本院履勘時到場，參與討論分割方案即如附圖。另有被告陳一天、陳弍、陳坤炳、陳炳煌於107年12月25日所聯名蓋章提出之分割共有土地事件陳報聲明答辯狀，略以：請確認系爭土地面積，請清水地政人員實地測量並預留通路，依使用現況分割，被告陳弍一家在此三合院房屋之一側生活已六、七十年等語。

四、依民法第823條第1項規定：「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。」及同法第824條第2項規定：「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。」經查系爭土地之土地使用分區為第二種住宅區，業據原告提出臺中市沙鹿區都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書附卷可稽（見本院卷一第65頁）。系爭土地登記為兩造分別共有，原告之應有部分為二分之一，被告陳一天、陳弍、陳慶叁、陳坤炳、陳炳煌之應有部分為各十分之一，有原告提出最新土地登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷二第25至26頁）。經本院履勘系爭土地，其上有未辦保存登記之三合院房屋，此有現場照片、原告提出之平面圖及被告陳弍提出加註使用現況之現場照片足資參照（見本院卷一第127頁至第130頁、第34至36頁、第113至114頁）。被告陳一天、陳弍、陳慶叁、陳坤炳均稱：「原告的父親跟被告5人的父親是兄弟，房子是被告5人的父親買土地的時候上面就有3間土房子，後來再增建成為現在的三合院」等語，經記明筆錄（見本院卷一第49頁反面），原告則具狀陳稱：「鈞院詢問之系爭土地上未保存登記建物產權歸屬乙節，應係原告之父與被告等人之父共同購買，購買之初僅有中間正廳，嗣增建為三合院」等語（見本院卷一第149頁反面），可見系爭土地之三合院房屋之所有權或其處分權應已由兩造繼承之，如同兩造已繼承系爭土地。綜上所述，系爭土地確為兩造所共有，依其使用目的無不能分割之情事，且兩造不爭執並未訂有不分割之特約，既未能協議分割，與裁判分割之要件核無不合。

五、本院依108年1月25日履勘現場時與到場之原告及被告陳一天、陳弍、陳炳煌討論結果，囑託臺中市清水地政事務所測繪已有共識之分割方案（當時僅尚未決定編號000(A)、000(B)部分之歸屬）的複丈成果圖，即為本判決之附圖，其分割線係與西側鄰地即現況大致為道路之同段654地號土地垂直，並使系爭土地面積平分為二，故分割後均有最大臨路面寬；至於系爭土地北側鄰地即現況亦大致為道路之同段648地號

土地則為斜坡，並非適合之通路。嗣後經原告及被告陳一天、陳弍議定分割後編號000(A)、000(B)部分之歸屬，而被告陳慶叁、陳坤炳、陳炳煌均無異議。按以原物為分配時，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4項亦有明文。基此，本院以原物分配於各共有人，如主文第1項第1款、第2款所示。

六、另按以原物為分配時，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項亦有明文。經本院囑託鑑價結果，編號000(A)部分價值新臺幣（下同）8,836,000元，編號000(B)部分價值8,397,000元，可見原告分得之編號000(B)部分，價值未達其應有部分二分之一之比例，此有華淵不動產估價師事務所108年7月18日【108】華估字第C7LR0000000號函檢送鑑估報告書可查，兩造均無異議，應堪採憑。準此，自應由分得編號000(A)部分之全體被告共同補償原告219,500元（計算式：8,836,000－219,500＝8,397,000＋219,500＝8,616,500），各被告之應有部分均等，亦即各被告應分別補償原告43,900元（計算式：219,500÷5＝43,900）。

七、此外，「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，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。」「前條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。」「前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第2項但書之抵押權。」「抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。」「抵押權人對於前項抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權同。」民法第824條之1第2項但書第3款、第3項、第4項、第5

項、第881條第1項、第2項分別定有明文。一方面，應受金錢補償之共有人有優先之抵押權，以保障其權利。另方面，如同本件原告將其所有系爭土地分割前之應有部分二分之一設定最高限額抵押權予訴外人中租迪和股份有限公司，業經原告具狀對其告知訴訟，經本院送達，有本院送達證書可憑（本院卷二第35頁），中租迪和股份有限公司經共有人告知訴訟而未參加，其抵押權應移存於原告所分得之土地部分，及移存於對原告受金錢補償請求權之權利質權，併予指明。

八、綜上所述，原告依民法第823條第1項之規定，訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許，並經本院斟酌其分割方法，爰判決如主文。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　28　　日

民事第二庭　　法　官　蔡嘉裕

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　　108　　年　　11　　月　　28　　日

書記官　許瑞萍