

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3902號

原告 陳義宗

訴訟代理人 許博堯律師

複代理人 高子涵

被告 林秀貞地政士（即失蹤人張丙坤之財產管理人）

被告 龍有誠

龍建宇

龍韻如

受告知訴訟 臺中市后里區農會

人

法定代理人 張欽桐

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國108年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地（面積依序為92.66、36.29、298.37平方公尺）予以變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按對失蹤人提起財產權上之訴訟，應由失蹤人之財產管理人代為訴訟行為（司法院院解字第3445號解釋、民法第10條及家事事件法第143條參照），不得逕以失蹤人為被告並對之為公示送達進行訴訟程序。又所謂失蹤係指失蹤人離去其最後住所或居所，而陷於生死不明之狀態而言；對於為他人而為原告或被告，例如：遺產管理人就遺產、破產管理人就破產財團、失蹤人之財產管理人就失蹤人之財產為起訴或被訴者，當事人欄應表明其為遺產管理人、破產管理人或財產管理人，以表示其非以自己名義起訴或被訴（最高法院85年度台抗字第328號、94年度台上字第2365號、第2310號、98年度台上字第2021號裁判意旨參照）。本件張丙坤因已陷於生

死不明之狀態，經本院家事法庭依聲請人即原告之聲請，以107年度司財管字第26號民事裁定，選任林秀貞地政士為失蹤人張丙坤之財產管理人，並已確定在案，有該民事裁定暨確定證明書在卷可稽（見本院卷第45、113頁），並據本院依職權調取上開卷宗核閱屬實，是原告以林秀貞地政士為被告，並表明其為失蹤人張丙坤之財產管理人提起本件訴訟，揆諸上開說明，自屬適法，先予敘明。

二、被告林秀貞地政士（即失蹤人張丙坤之財產管理人）、龍建宇、龍韻如經合法通知，無正當理由均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表所示。系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，兩造亦未訂立不分割之特約，惟未能達成分割之協議，為此依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請裁判分割。分割方法為變價分割。並聲明：兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○號土地准予分割。

二、被告部分：

（一）被告龍有誠抗辯：系爭土地上有建物，是被告龍有誠與他人共有。系爭38、39地號土地不應列入被告龍有誠當初向原告父執輩購買之土地，扣除這兩塊土地，被告龍有誠在系爭44地號土地之持分應該比土地登記謄本的高。

（二）被告林秀貞地政士（即失蹤人張丙坤之財產管理人）雖未到庭，惟提出答辯狀表示：同意原告之分割方案（見本院卷第82頁反面）

（三）其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由

01 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物
02 。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者
03 ，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。
04 分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
05 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
06 為下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有均
07 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
08 二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
09 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣
10 ，以價金分配於各共有人，民法第823條第1項、第824條
11 第1、2項分別定有明文。又民法第823條第1項但書所謂因
12 物之使用目的不能分割，係指該共有物現在依其使用目的
13 不能分割者而言。倘現在尚無不能分割之情形，則將來縱
14 有可能依其使用目的不能分割情事，亦無礙於共有人之分
15 割請求權。依都市計畫法之規定，道路預定地屬於公共設
16 施用地。於一定期限內以徵收等方式取得之，逾期即視為
17 撤銷，且於未取得前，所有權人仍得繼續為原來之使用或
18 改為妨礙指定目的較輕之使用，並得申請為臨時建築使用
19 。故經都市○○○○○道路預定地而尚未闢為道路之共有
20 土地，其共有人非不能訴請分割（最高法院70年度台上字
21 第260號判決意旨及最高法院75年度第5次民事庭會議決議
22 參照）。

23 (二) 經查：系爭38地號土地，面積為92.66平方公尺，土地○
24 ○○區○○○道路用地；系爭39、44地號土地，面積分別
25 為36.29、298.37平方公尺，土地使用分區均編定為乙種
26 工業區，各筆共有人之應有部分比例詳如附表所示，有土
27 地登記謄本及臺中市后里區公所臺中市政府都市計畫土地
28 使用分區（或公共設施用地）證明書附卷（見本院卷第31
29 -41頁、第49頁）可稽。揆諸前開說明，系爭38地號土地
30 ，其○○○區○○○○○道路用地」，惟尚未經政府機關
31 徵收開闢為道路，故性質僅屬道路預定地，仍屬共有人可

起訴請求裁判分割之土地。又兩造間皆未定有不分割之協議，且兩造間就共有物之分割無法達成協議，是原告訴請裁判分割系爭土地，即屬有據，應予准許。另系爭38、39、44地號土地，使用分區不同，不宜合併分割（最高法院86年度台上字第2602號民事判決、84年度台上字第1630號民事判決要旨參照），併予敘明。

（三）按共有人因共有物分割之方法，不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條第2項命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，審判上之共有物分割方法，在德、日、瑞民法，固以原物分割為原則，價金分配為例外，但我民法對於二者，則無分軒輊，均應由法院斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之（最高法院69年度台上字第350號判決要旨參照）。故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（參最高法院88年度台上字第600號判決意旨）。經查：

- 1、本件原告及被告林秀貞地政士（即失蹤人張丙坤之財產管理人）均同意採變價分割。其餘被告則均已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀表示任何對分割之意見。
- 2、本院審酌系爭38地號土地依都市○○○○○道路用地，事實上雖遲未徵收，亦無法供合法建築之用。另系爭39、44地號土地使用分區為「乙種工業區」，依都市計畫法第36條規定，工業區為促進工業發展而劃定，其土地及建築物，以供工業使用為主。換言之，作為工廠之合法使用，始能發揮系爭39、44地號土地之最大經濟利益。又系爭38、39、44地號土地，面積各為92.66、36.29、298.37平方公尺，如採各自原物分割，上開土地依應有部分細分結果，恐有畸零地之產生，分配地形難期方整，且共有人應有部

分較少者，恐將成為袋地，徒增彼此法律關係之複雜性，不僅難以為有效之經濟使用，更將使土地整體價值驟減，嚴重影響各共有人之權益，明顯不利於共有人，且細分後之土地面積均相對狹小，甚至須各自預留通路，而使可實際作為工廠使用之面積更為狹小，明顯限制需較大面積之工廠使用者進駐使用之意願，已難符合設置工廠的經濟利益。

3、本件復未有任何共有人表示願意依民法第824條第4項規定，以原物為分配時，就共有物之一部分仍維持共有，使土地不致產生細分而無法有效利用之情事，到庭之共有人亦未曾提出任何原物分割方案供本院審酌，是系爭土地有各共有人均受原物之分配顯有困難之情形。反之，如採變價分割方式，於自由市場良性公平競價情形下，除可提高土地之利用價值，共有人如欲買回自行使用，亦有優先行使優先承買權之機會，可保持土地完整使用，並得確保土地價值能公平分配予各共有人。因此，本院審酌共有人利益及共有物之性質、經濟效用及共有人聲明等情形，認系爭38、39、44地號土地採變價分割，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配，應屬妥適，並符合公平，以消滅共有關係。

4、至被告龍有誠雖稱系爭38、39地號土地不應列入其當初向原告父執輩購買之土地，其在系爭44地號土地之持分應該比土地登記謄本為高云云。惟被告龍有誠當初向原告父執輩購買之土地，究竟是否包含系爭38、39地號土地，其在系爭44地號土地之應有部分，是否大於登記之權利範圍，應另循法律途徑救濟，非本件分割共有物事件所得審究，附此說明。

(四) 綜據前述，本院審酌系爭土地之性質、使用情形、經濟效用及利益之均衡等情狀，認為系爭土地以採取變價分割，將所得價金按兩造應有部分之比例分配，較為妥當。

四、按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所

有權。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。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，民法第824條之1第1至3項分別定有明文。本件依土地登記謄本所示，原告於98年5月12日將其就系爭44地號土地、權利範圍4030分之691，設定債權總金額新台幣540萬元之最高限額抵押權予臺中市后里區農會（見本院卷第41頁），原告並聲請對抵押權人臺中市后里區農會就本件分割共有物事件為告知訴訟，經本院依法對抵押權人告知訴訟，臺中市后里區農會並未參加訴訟，是依上開規定，在判決分割確定後，其權利應僅移存於原告受分配之價金，而不及於其他共有人分得之部分，併予敘明。

五、綜上所述，本件原告請求系爭38、39、44地號土地予以分割，並以變價分割由各共有人依應有部分比例分配其價金之方式為分割，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

六、本件判決基礎已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、按分割共有物之訴，乃固有必要共同訴訟，原、被告間本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，其等所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是本院因認本件訴訟費用應由兩造依如附表所示各共有人應有部分比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 108 年 5 月 15 日

民事第一庭 法官 羅智文

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 5 月 15 日

書記官 廖鳳美

附表

臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地

編號	共有人	應有部分比例
1	陳義宗	691/4030
2	林秀貞地政士即失蹤人張丙坤之 財產管理人	1/2
3	龍有誠	662/4030
4	龍建宇	331/4030
5	龍韻如	331/4030