臺灣苗栗地方法院民事判決

108年度訴字第491號

原　　告　建順煉鋼股份有限公司
兼法定代理人　王丕彰
共　　同
訴訟代理人　張智宏律師
複代理人　黃建誠律師
被　　告　吳政彥
　　吳承恩
共　　同
訴訟代理人　吳陳麒名

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109 年2 月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○號土地，應分割為如附圖所示：編號A 面積34.06 平方公尺，分歸被告吳政彥、吳承恩分別按60分之45、60分之15共有取得。編號B 面積888.27平方公尺，分歸原告王丕彰、建順煉鋼股份有限公司分別按1,565 分之1,545 、1,565 分之20共有取得。

訴訟費用由兩造按附表所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

（一）坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○號土地（以下省略段別，下稱系爭土地）為兩造所共有，而兩造就系爭土地之應有部分如附表所示。又系爭土地屬山坡地保育區之交通用地，非農業發展條例（下稱農發條例）第3 條第11款所稱耕地，自不受同條例第16條規定之限制，並無不能分割之情形，且目前為空地，兩造間亦無不分割之協議，被告吳政彥、吳承恩所得分配之面積僅各為25.54 、8.51平方公尺，面積甚小，日後使用不易，其經濟效益不大。茲考量上情，原告分割後願保持共有，並主張將系爭土地所有權全部

分歸原告2 人按原應有部分比例保持共有，而以價金補償被告吳政彥、吳承思，爰依民法第823 條第1 項、第824 條第3 項規定訴請裁判分割。

（二）系爭土地相鄰之23、25地號土地，業經本院100 年度訴字第409 號判決准予合併分割，並有部分土地分歸原告建順煉鋼股份有限公司（下稱建順公司）所有，原告建順公司並已向上開土地分割後之所有權人林秋木價購其分得之A1、B1部分。是被告如分得附圖編號A 部分，將難以利用，更成為袋地，不利於社會經濟利益。

（三）又系爭土地目前有抵押權人。為此，請依民法第824 條之1 規定，通知抵押權人吳政彥、吳鳳玉、吳嘉榮、吳玲玉及第一商業銀行股份有限公司參加本訴訟，俾使上開抵押權得以分割後，移存至原告分得之土地，以符法制。

（四）並聲明：兩造共有系爭土地分歸原告王丕彰、建順公司按原應有部分比例保持共有，原告以價金補償被告吳政彥、吳承恩。

二、被告答辯略以：

（一）依民法第824 條第2 項規定，共有物之分割以原物分配於各共有人為原則，被告2 人與相鄰23、24、25地號等土地之部分共有人相同，且與該相鄰土地之共有人莊忠茂為親戚關係。原告建順公司並與鄰地所有人即被告吳政彥之胞弟吳鎮勛訂立土地使用之租賃契約，因此被告對系爭土地仍有經濟效益。況系爭土地現為空地，原物分配共有人並無困難，為便於其家族間共同規劃使用土地，被告願於分割後保持共有，是系爭土地應予原物分割，並將如附圖所示編號A 部分，面積34.06 平方公尺分歸被告2 人按原應有部分共有取得，編號B 部分，面積888.27平方公尺分歸原告2 人按原應有部分共有取得。

（二）並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）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。分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人，民法第823 條第1 項、第824 條第2 項第1 款前段分別定有明文。經查，系爭土地之應有部分如附表所示乙節，有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第23至29頁）。又原告主張系爭土地之共有人間並無不為分割之協議，僅共有人間無法達成分割之協議乙節，為被告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真實。是原告依上開規定，請求裁判分割系爭土地，於法有據。

（二）再按原物分配顯有困難時，得變賣共有物，民法第824 條第2 項第2 款前段定有明文。定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、使用情形及各共有人分割後所得之利用價值、經濟效益是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平（最高法院104 年度台上字第139 號判決意旨參照）。又分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年度台上字第1831號判決意旨參照）。本件原告主張其等分割後願保持共有，並將系爭土地分歸為其等共有，而以價金補償被告，被告則主張其等分割後願保持共有，並應予原物分配各共有人。經查：

1、系爭土地地形現況雖為不規則形，但其主要部分，長寬尚稱方正，在西側有原告建順公司所有之鐵皮造雜物棚一間在其上，其餘部分均屬空地，其上雜草欉生，業據本院會同地政人員及兩造到場勘驗屬實，有勘驗筆錄、現場照片、複丈成果圖在卷可按，並為兩造所不爭執（見本院卷第231 至243 頁）。

2、按為兼顧社會之經濟及共有人個人利益，民國98年7 月23

日施行之民法第824條第2項就共有物之分割方法修正為：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。同條第三、四項規定：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。依上規定，就共有物之分割，原則上應以原物分配於各共有人或部分共有人；於原物分配顯有困難時，始得將共有物全部或一部變賣，以價金分配於各共有人，尚不得僅因共有人人數眾多，或部分共有人應有部分所占比例不高，依其應有部分無法分得足供建築用之土地，即逕將共有土地為變價分割，而不顧原可按其應有部分使用土地之其他共有人或於生活上對共有物有密切依存關係之共有人之利益（最高法院102年度台上字483號判決意旨參照）。是在國人「有土斯有財」之觀念下，原物分割之方法，應優位於分歸部分共有人，其他共有人以金錢補償之方式分割或變價分割。分割方法若逕分歸部分共有人或變賣共有物，忽略原地主對於土地之感情依附，將造成祖傳土地輕易異主，原地主也未必能透過變賣程序獲得對應市價之金錢利益，無異強行要部分共有人變賣其共有物。因此，必須物之性質不能分割，或分割將減損其價值之情形，才能採取分歸部分共有人或變賣共有物之方法為分割。

3、系爭土地屬山坡地保育區之交通用地，非農發條例第3條第11款所稱耕地，自不受同條例第16條規定之限制，並無不能分割之情形，且其地形雖為不規則形，但其主要部分，長寬尚稱方正，在西側有原告建順公司所有之鐵皮造雜物棚一間在其上，其餘部分均屬空地，其上雜草欉生，已如前述。如以原物分配，被告分得之面積雖僅有34.06平

方公尺，然原物分配並無任何困難。是原告主張應將系爭土地分歸其等保持共有取得，並以金錢償被告之方式分割，顯未能考量民法第824 條係以原物分割為原則，及被告等對系爭土地之情感依附，足認原告主張之分割方案，除對其有利外，對被告而言無異係要強行變賣其等之共有物，故原告主張之分割方案，顯無可採。

4、被告所採如附圖之原物分割方案，原告分得如附圖編號B部分，面積888.27平方公尺，被告分得如附圖編號A 部分，面積34.06 平方公尺，被告分得之部分係在系爭土地之東南側角落，而可與鄰地24地號土地其姻親所有之土地聯合使用，非無經濟利益，並有24地號土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第141 頁）。除能顧及被告對系爭土地之感情依附，亦無令被告感受到遭強行變賣其等共有物之憾；而原告分得之部分更顯方正，而無畸零地之情形，更可利用自如，兩造分得之土地價值亦未減損，參照前揭最高法院102 年度台上字483 號判決意旨，堪認被告主張之分割較為適當。

5、原告雖另主張與系爭土地相鄰之23、25地號土地，業經合併分割而取得部分土地，原告建順公司並價購原共有人林秋木分得之A1、B1部分，被告如分得附圖編號A 部分，將難以利用，更成為袋地等語。惟原告建順公司價購訴外人林秋木之A1、B1部分，與系爭土地並不相鄰，其間尚隔有B 部分，有土地複丈成果圖在卷可按（見本院卷第195 頁）。非如原告主張，被告分得之土地有無法利用之情事，是原告前開主張，並不可採。

6、綜上所述，系爭土地除在西側有原告建順公司所有之鐵皮造雜物棚一間在其上，其餘部分均屬空地，本院審酌被告主張以原物分割之方法，並無明顯不當或違背公平之處，兩造並可集中利用獲分配之土地，亦不致強令被告變賣其等之共有物，經考量系爭土地之經濟效用、共有人之使用情形及利益均衡等情，認採被告之分割方法，應屬適宜。

又兩造均分別陳明，於分割後，原告2 人及被告2 人均分別願依原應有部分保持共有，亦符民法第824 條第4 項，及最高法院69年度台上字第1831號判決意旨，爰判決如主文第1 項所示。

7、原告雖主張將系爭土地分歸其等共有，而以價金補償被告，如認有必要請送鑑定系爭土地價額。惟本院認不宜為採原告之分割方案，已如前述。是為免支出鑑定費用而增加訴訟費用，故本院認無再送請鑑定系爭土地價額之必要，併予敘明。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

五、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所分得之部分：・・・三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824 條之1 第1 、2 項定有明文。查系爭土地1,625 分之60曾設定抵押權新臺幣（下同）2,500,000 元予受告知人吳政彥、吳鳳玉、吳嘉榮、吳玲玉（債務人張廷連、設定義務人張姚美，債權比例各4 分之1 ）；1,625 分之1,565 曾設定最高限額抵押權1,800,000,000 元予受告知人第一商業銀行股份有限公司（債務人建順公司，設定義務人王丕彰、建順公司），有系爭土地之土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第25至29頁）。而受告知訴訟人經本院告知訴訟後均未表示意見，或表明參加訴訟，則受告知訴訟人對於系爭土地之上開抵押權、最高限額抵押權，若尚未塗銷，自應移存於兩造分別所分得之部分。另關於抵押權移存於抵押人所分得部分，只要符合前揭規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中加以說明即可（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第10號討論意見參照），附此敘明。

六、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。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，故本院認由被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，應依民事訴訟法第80條之1 規定，由兩造按應有部分比例分擔，方屬公允，爰諭知如主文第2 項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1 、第85條第1 項但書。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　17　　日

民事第二庭　　法　官　陳秋錦

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。

書記官　張智揚

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　17　　日

附表：

編號	共有人	應有部分及訴訟費用負擔比例
1	王丕彰	1,625分之1,545
2	建順煉鋼股份有限公司	1,625分之20
3	吳政彥	1,625分之45
4	吳承恩	1,625分之15