

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度原訴字第1號

原告 鄔孟衛

訴訟代理人 鄔桶生

被告 陳正雄

盧瓊文

上一人

訴訟代理人 盧政益

被告 許素梅

鄔馨茹

上一人

訴訟代理人 黃雅筑律師

被告 陳琦恩

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落屏東縣○○鎮○○段000地號面積804.27平方公尺土地，依下列方法分割：(一)如附圖所示編號A1部分面積93.69平方公尺、A6部分面積418平方公尺分歸原告取得；(二)如附圖所示編號A2部分面積18.32平方公尺分歸被告鄔馨茹取得；(三)如附圖所示編號A3部分面積18.32平方公尺分歸被告陳琦恩取得；(四)如附圖所示編號A4部分面積18.32平方公尺分歸被告陳正雄取得；(五)如附圖所示編號A5部分面積237.62平方公尺分歸被告許素梅取得。

二、前項分割結果，被告許素梅應補償被告盧瓊文新台幣55萬4,

01 180元。

02 三、訴訟費用由兩造按如附表「訴訟費用負擔比例」欄所載比例
03 負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面

06 一、按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影
07 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於
08 抵押人所分得之部分，民法第824條之1第2項第3款定有明
09 文。本件被告鄔馨茹以其所有坐落屏東縣○○鎮○○段000
10 地號面積804.27平方公尺土地(下稱系爭土地)應有部分19/8
11 34，為中租迪和股份有限公司設定新台幣(下同)300萬元之
12 最高限額抵押權，於民國110年3月18日辦畢登記；被告陳琦
13 恩以其所有系爭土地應有部分19/834，為彰化商業銀行股份
14 有限公司設定384萬元之最高限額抵押權，於112年6月2日辦
15 畢登記，中租迪和股份有限公司及彰化商業銀行股份有限公
16 司經原告告知訴訟而未參加等情，有告知訴訟狀及本院送達
17 證書附卷可稽(見本院卷一第114至118頁)，則依前揭規定，
18 上開抵押權應分別移存於被告鄔馨茹、陳琦恩所分得之部
19 分。

20 二、被告陳志龍就系爭土地之原應有部分，均經被告許素梅拍賣
21 取得，是被告陳志龍現已非系爭土地之共有人，則原告撤回
22 對被告陳志龍之起訴，仍足維持固有必要共同訴訟之當事人
23 適格(臺灣高等法院暨所屬法院107年法律座談會民事類提案
24 第16號決議意旨參照)，於法並無不合，應予准許。

25 三、被告陳正雄、許素梅、陳琦恩未於言詞辯論期日到場，核無
26 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
27 一造辯論而為判決。

28 貳、實體方面

29 一、原告主張：兩造共有系爭土地為國家公園區用地，各共有
30 人之應有部分比例如附表所示。又系爭土地依其使用目的並無
31 不能分割之情事，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，

01 惟其分割之方法不能協議決定，依民法第823條第1項、第82
02 4條第2項及第3項規定，伊得請求分割系爭土地。關於分割
03 之方法，伊主張按附圖所示方法分割，由伊取得編號A1部分
04 面積93.69平方公尺、A6部分面積418平方公尺；由被告鄔馨
05 茹取得編號A2部分面積18.32平方公尺；由被告陳琦恩取得
06 編號A3部分面積18.32平方公尺；由被告陳正雄取得編號A4
07 部分面積18.32平方公尺；由被告許素梅取得編號A5部分面
08 積237.62平方公尺。而依上開方法分割，被告許素梅多受分
09 配18.32平方公尺土地，被告盧瓊文短少受分配18.32平方公
10 尺土地，伊主張金錢找補之標準以每平方公尺3萬250元計
11 算，由被告許素梅以金錢補償55萬4,180元予被告盧瓊文等
12 情。並聲明：兩造共有系爭土地，准予分割。

13 二、被告方面：

14 (一)被告陳正雄未於言詞辯論期日到場，惟據其前此到場，陳
15 稱：同意分割，但不同意原告主張之分割方案，伊希望分
16 得部分在同段647地號土地對面等語。

17 (二)被告盧瓊文陳稱：同意原告提出之分割方案，亦同意以原
18 告主張之上開標準受金錢找補等語。

19 (三)被告許素梅未於言詞辯論期日到場，惟據其前此到場，陳
20 稱：同意原告提出之分割方案，亦同意以原告主張之上開
21 標準找補短少受分配之被告盧瓊文等語。

22 (四)被告鄔馨茹陳稱：同意原告提出之分割方案等語。

23 (五)其餘被告則未於準備期日到場，亦未提出準備書狀作何聲
24 明或陳述。

25 三、得心證之理由：

26 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
27 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
28 者，不在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定
29 後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共
30 有人之請求，命為下列分配：一、以原物分配於各共有
31 人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，將原物分配

01 於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
02 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各
03 共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為
04 分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受
05 分配者，得以金錢補償之。民法第823條第1項、第824條
06 第2項及第3項分別定有明文。查系爭土地為兩造所共有之
07 國家公園區用地，各共有人之應有部分如附表所示。又系
08 爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦未
09 以契約訂有不分割之期限，惟分割方法不能協議決定等事
10 實，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本附卷可稽（見本
11 院卷一第328至330頁），揆諸前揭規定，原告請求裁判分
12 割系爭土地，於法並無不合，應予准許。

13 (二)按法院裁判分割共有物，定其分配，應斟酌各共有人之利
14 害關係、使用情形，及共有物之性質、價格、利用價值及
15 經濟效用決之。經查，系爭土地北側及東側均為屏東縣恆
16 春鎮砂尾路，北側路寬約5公尺，系爭土地由東至西之地
17 上物分別為：①被告許素梅經營之討海人海鮮餐廳後方搭
18 建之鐵皮屋，現作為廚房及工作間使用；②被告陳正雄搭
19 建之鐵皮倉庫；③被告盧瓊文設置之鐵皮倉庫，用於放置
20 雜物及回收物；④原告使用之鐵皮倉庫；⑤訴外人江雲成
21 使用之鐵皮平房與鴿舍等情，經本院會同屏東縣恆春地政
22 事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄足憑，並
23 有現場照片及複丈成果圖附卷可稽（見本院卷一第170、1
24 78至184、188頁）。

25 (三)關於系爭土地分割之方法，原告及被告盧瓊文、許素梅、
26 鄔馨茹均同意按如附圖所示方法分割系爭土地，本院審酌
27 如附圖所示分割方法，除被告盧瓊文未受分配土地，而其
28 應有部分折算之面積為18.32平方公尺，被告許素梅則多
29 受分配18.32平方公尺外，其餘共有人所受分配土地面
30 積，均與其應有部分折算之面積大致相符。而被告盧瓊文
31 與被告許素梅均同意以每平方公尺3萬250元為找補標準，

01 由多受分配土地之被告許素梅以金錢補償少受分配土地之
02 被告盧瓊文55萬4,180元(計算式：30250×18.32=55418
03 0)，足以調整前揭分配差額。且分割後各筆土地之形狀亦
04 堪稱方整，大致符合使用現況，因認按如附圖所示方法分
05 割系爭土地，應屬公平適當，爰依此分割系爭土地如主文
06 第1項所示。

07 (四)至被告陳正雄雖主張希望分得部分位於同段647地號土地
08 對面，即其原先搭建鐵皮屋所在之現況位置。惟該鐵皮屋
09 僅係被告陳正雄用以堆放雜物之簡易搭建物，並非具備固
10 定基礎或合法建築之設施，其使用性質亦屬臨時性設施，
11 尚不足作為決定共有物分割位置之重要依據。況該鐵皮屋
12 之存在，僅係被告陳正雄個人單方利用共有土地所為之事
13 實狀態，並非經全體共有人同意所形成之使用安排，自不
14 得據此主張於分割時優先取得該部分土地，併此敘明。

15 四、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
16 第1項前段、第78條、第80條之1、第85條第1項但書，判決
17 如主文。

18 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日
19 民事第二庭 審判長法官 黃顛雯
20 法官 簡光昌
21 法官 劉千瑜

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
24 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
25 (均須按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，
26 應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日
28 書記官 陳彥伶

29 附表：

30

編號	所有權人	應有部分	折算面積 (m ²)	備註	訴訟費用負擔比例
1	鄔孟衛	2653/4170	511.69		2653/4170

(續上頁)

01

2	陳正雄	19/834	18.32		19/834
3	盧瓊文	19/834	18.32		19/834
4	許素梅	379/1390	219.3	1.拍賣取得陳志龍之應有部分379/4170。 2.原應有部分758/4170。	379/1390
5	鄔馨茹	19/834	18.32		19/834
6	陳琦恩	19/834	18.32		19/834