

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮簡字第107號

原告 李謙信

被告 李文龍

兼

訴訟代理人 李謙雄

被告 彰化商業銀行股份有限公司

法定代理人 胡光華

訴訟代理人 賴璿翔

莊心雅

林宣儀

林大權

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落屏東縣○○鎮○○段00地號土地，分割如附圖及附表所示。

訴訟費用由兩造按附表「原應有部分暨訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告之法定代理人原為凌忠嫻，嗣於民國113年9月3日變更為胡光華，有經濟部商工登記公示資料查詢及公司變更登記表在卷可查（本院卷第391、409-412頁），並經胡光華具狀聲明承受訴訟，經核無不合，先予敘明。

二、原告主張：屏東縣○○鎮○○段00地號土地（下稱系爭土地）由兩造依如附表「原應有部分暨訴訟費用負擔比例」欄所示權利範圍共有，土地使用分區為都市計畫土地商業區。系爭土地上現有屏東縣○○鎮○○路00巷○○○○○道路○○○○○○○○○○號碼屏東縣○○鎮○○路00號及30號之一層部分建物（下分稱28號房及30號房）等地上物。系

01 爭土地無法律上、使用目的上不能分割之情形，兩造亦未訂
02 有不分割之契約，然無法就分割方法達成協議，故訴請裁判
03 分割，爰依民法第823條第1項、第824條第1項、第2項之規
04 定，請求將系爭土地原物分割如附圖及附表所示（下稱原告
05 方案）等語。並聲明：如主文第1項所示。

06 三、被告部分：

07 (一)被告李文龍、李謙雄則以：系爭道路非計畫道路，同意原告
08 方案，願與原告繼續維持共有等語。

09 (二)被告彰化商業銀行股份有限公司（下稱彰銀公司）略以：

10 1.系爭道路為既成巷道，並無阻隔不特定人進入之設施，堪認
11 係供附近居民或其他進出往來之道路使用，依最高法院95年
12 度台上字第150號裁定見解，系爭道路既已開闢為道路而供
13 公眾通行，系爭道路坐落之系爭土地即應認屬因使用目的而
14 不得分割。

15 2.退步言之，縱得分割，亦應採變價分割為宜：

16 (1)原告方案如附圖編號B部分由原告、李文龍及李謙雄等人

17 （下稱原告等3人）維持共有，創設新共有關係，違反分割
18 共有物以消滅共有關係為目的。原告就系爭土地亦無何使用
19 目的或就系爭土地有何情感因素而須原物維持共有之必要。

20 (2)系爭土地扣除系爭道路面積，建築基地正面路寬僅約2.6公
21 尺，最小深度僅約5公尺，屬屏東縣畸零地使用規則第3條所
22 稱之「面積狹小基地」，無法提供為建築使用，原告方案無
23 異為將1筆畸零地再分割為2筆畸零地，各共有人實質上無法
24 為有效規劃利用，原告方案中彰銀公司所分得之附圖編號A-
25 1、B-1部分土地亦無法與鄰地合併利用，原告方案顯對彰銀
26 公司不利。

27 (3)系爭土地上28號房及30號房分別遭訴外人紀文卿及張正辰占
28 用，嗣分別於民國103年11月12日及104年1月21日與兩造簽
29 訂土地租賃契約，惟自108年起，原告等3人與紀文卿及張正
30 辰發生爭執，即未再與彰銀公司共同出租系爭土地，彰銀公
31 司僅以權利範圍與紀文卿及張正辰續訂土地租賃契約至113

01 年12月31日。是如依原告方案，系爭土地上30號房基地面積
02 劃為如附圖編號B部分土地，分歸原告等3人所有，28號房則
03 跨足如附圖編號B及B-1部分，恐生彰銀公司與紀文卿及張正
04 辰違約之風險，及原告等3人向張正辰請求返還土地之爭議
05 等語，資為抗辯。

06 3.並聲明：原告之訴駁回。

07 四、經查，兩造為系爭土地共有人，系爭土地為都市計畫土地商
08 業區，系爭土地上地上物如屏東縣潮州地政事務所（下稱潮
09 州地政）112年5月23日屏潮法字第29200號土地複丈成果圖
10 所示，編號甲為30號房，編號乙為28號房，編號丙為28號房
11 之遮雨棚，編號丁為系爭道路，編號戊則為道路外水泥鋪面
12 等事實，有系爭土地土地登記第一類謄本暨異動索引（本院
13 卷第15-17、29-32頁）；都市計畫土地使用分區證明書（本
14 院卷第33頁）；Google地圖暨街景圖、內政部國土測繪中心
15 國土測繪圖資服務雲圖（本院卷第35-44、47頁），且經本
16 院會同兩造與潮州地政測量人員至現場履勘確認無誤，另有
17 本院勘驗筆錄、現場照片及前開複丈成果圖在卷可佐（本院
18 卷第105-111、129頁），亦為兩造所未爭執，堪信為真實。

19 五、得心證之理由：

20 (一)原告得否請求裁判分割系爭土地：

21 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
22 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
23 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按雖土地係屬供公
24 眾通行之柏油路面，惟無論其為具公用地役關係之既成道
25 路，或供特定多數人通行之私設道路，於分割後不妨害既成
26 道路或私設道路供通行目的使用之前提下，現行法規並未限
27 制其不得為權利分割（最高法院110年度台上字第1272號裁
28 定意旨參照）。

29 2.查，系爭道路為屏東縣潮州鎮公所管理道路，標示為既成道
30 路，目前供公共通行道路，其坐落位置於系爭土地得溯及前
31 段已供建築線指示之通行道，且保有後段建築法實施前舊有

建物供通行事實等節，有屏東縣潮州鎮公所112年5月4日潮鎮建字第11230844900號函、113年8月8日潮鎮建字第1130009388號函覆內容存卷可查（本院卷第77、307頁），則系爭道路為既成道路，固可認定，然系爭土地為都市計畫商業區，非全為系爭道路所覆，而原告等3人本欲將所分得系爭道路位置繼續供道路之用之情，此為原告自陳在卷（本院卷第153頁），彰銀公司亦稱如分得系爭道路，將維持現況等語（本院卷第402頁），是於系爭道路為既成道路已供公眾通行之前提下，系爭土地共有人即兩造均允諾於分割後不妨礙原有通行，則無危害公益之問題，參諸前開說明，自無限制分割之必要，以求土地經濟利益之最大化及保障人民自由處分財產權，是彰銀公司所辯，並無足取。第查，系爭土地無不得分割登記之情事，有潮州地政113年4月29日屏潮地二字第1130001698號函在卷可稽（本院卷第237頁），足認系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造復無不為分割之約定，卻始終無法就系爭土地之分割方法達成協議，則原告請求分割系爭土地，即屬有據。

(二)本件合宜之分割方案：

- 1.按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，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2項、第4項各有明文。是我國民法關於分割共有物，係以原物分割為原則，變價分割為例外。次按分割共有物係以消滅共有關係為目的，故法院於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（如共同使用之道路）或部分共有人明示仍願維持共有關係等情形外，應將土

01 地分配與各共有人單獨所有，不得創設新的共有關係（最高
02 法院88年台上字第1801號判決意旨參照）。又分割共有物
03 時，法院應參酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及
04 全體共有人利益等公平決之（最高法院49年台上字第2569
05 號、55年台上字第1982號判決意旨參照）。

06 2.依前揭之說明，共有物之分割以原物分割為原則，變價分割
07 為例外，必於原物分配有困難者，始予變賣，再以價金分配
08 於各共有人。彰銀公司固以前詞為辯，然查：

09 (1)按面積狹小之基地非經補足所缺寬度、深度，地界曲折之基
10 地非經整理，均不得建築。但符合下列情形之一者，不在此
11 限：一、臨接地為道路、水溝、軍事設施或公共設施用地，
12 屏東縣畸零地使用規則第8條第1項定有明文。查系爭道路為
13 既成道路乙情，業已說明如前，又系爭土地扣除系爭道路之
14 部分均鄰接系爭道路，依前開規定，自無不得建築之虞，此
15 情核與屏東縣政府113年12月10日屏府城管字第1135116103
16 號函覆內容相符（本院卷第349頁），足認系爭土地並非畸
17 零地而不得建築，是就系爭土地扣除系爭道路之部分，仍得
18 建築合於建築法規之建物，或為其他妥適之利用，彰銀公司
19 辯稱不得建築或難以利用之節，尚乏可信。

20 (2)系爭土地固存有非兩造所有之28號房及30號房，又前開建物
21 使用人與彰銀公司訂有土地租賃契約等節，有房屋稅籍資料
22 及彰化銀行土地租賃契約存卷可查（本院卷第145-147、273
23 -280頁），然前開土地租賃契約於113年12月31日屆期，應
24 無違約之風險，又28號房及30號房使用人紀文卿及張正辰非
25 系爭土地共有人，參酌前開說明，於考量分割方案時應慮及
26 者為共有人之利益，而非紀文卿及張正辰之使用利益，是被
27 告所辯，均難逕謂有何原物分割困難之節，自無採變價分割
28 之必要。

29 3.本院審酌原告方案大致將系爭土地以南北向劃分為2筆，東
30 側（即如附圖編號A-1、B-1部分）分歸為彰銀公司所有，西
31 側（即如附圖編號A、B部分）則劃為原告等3人維持共有，

而李文龍、李謙雄已明示同意原告方案，願與原告維持共有等語，再者，系爭土地鄰地之同段8地號土地為原告等3人共有，土地使用分區同為都市計畫商業區乙節，有地籍圖、土地登記公務用謄本及都市計畫土地使用分區證明書在卷可考（本院卷第19、69-71、79頁），足見同段8地號土地得待將來與原告等3人於系爭土地所分得之部分合併利用、分割，自無隨意創設共有關係之疑慮。又原告等3人與彰銀公司各分得部分系爭道路，並無獨利於何者，分得部分亦得保持現況以待未來政府徵收。而彰銀公司所分得之如附圖編號B-1部分，得保持現況繼續承租予28號房使用人紀文卿，或為出售予紀文卿等適當處分，並無不利之情，則原告方案並無不適之處，本院認原告方案屬妥適、合理、公平之分割方案。

六、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第1款等規定，訴請本院就系爭土地予以裁判分割，於法有據，本院於斟酌各種情況後，爰就系爭土地之分割方法諭知如主文第1項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項前段。按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且本件分割結果，共有人均蒙其利，茲斟酌兩造所受利益，並參酌其等應有部分之比例，爰命兩造各依系爭土地應有部分之比例（即附表「原應有部分暨訴訟費用負擔比例」欄所示）分擔本件訴訟費用。

中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
潮州簡易庭 法 官 吳建緯

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

20 日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 114 年 2 月 20 日
書記官 薛雅云

附表：

屏東縣○○鎮○○段00地號土地				
編號	共有人	原應有部分 暨訴訟費用 負擔比例	分 配 位 置 (附圖)	分配後應有部分
1	李謙信	1/8	A	1/4
			B	1/4
2	李文龍	1/4	A	1/2
			B	1/2
3	李謙雄	1/8	A	1/4
			B	1/4
4	彰化商業銀行 股份有限公司	1/2	A-1	1/1
			B-1	1/1