

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度潮簡字第561號

原告 林玫秀

訴訟代理人 許惠珠律師

複代理人 趙禹任律師

被告 龔招仔

訴訟代理人 邱麗妃律師

被告 王璟文

鄭鎧欣

王吉明

連敏杏

沅桂營造有限公司

兼上一人

法定代理人 王璟仁（兼尤仁杰與尤品升之承當訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年11月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、兩造共有坐落於屏東縣○○鎮○○段00地號土地分割如附圖
及附表所示。

二、訴訟費用由兩造按附表「分割前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

壹、程序事項：

一、查，原告起訴時，訴外人尤仁杰與尤品升原為屏東縣○○鎮
○○段00地號土地（下稱系爭土地）之共有人之節，有土地

01 登記第一類謄本在卷可稽（本院卷一第137、138頁），次
02 查，於訴訟繫屬中將其等權利範圍出賣予被告王璟仁，並經
03 移轉登記之情，有土地建物查詢資料暨異動索引在卷可參
04 （本院卷二第227-257頁），嗣王璟仁具狀聲明承當訴訟
05 （本院卷二第161頁），並經兩造同意（本院卷二第183、20
06 7頁），則尤仁杰與尤品升即脫離本件訴訟，由王璟仁承當
07 訴訟，先予敘明。

08 二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
09 本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項
10 定有明文。查，於本件言詞辯論終結後，原告於民國114年1
11 2月2日具狀撤回本件訴訟（本院卷二第213-215頁），惟為
12 被告龔招仔所不同意（本院卷二第223-225頁），參酌上開
13 規定，原告撤回不生效力。

14 三、除龔招仔以外之被告未於最終言詞辯論期日到場，核無民事
15 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請（本院卷二
16 第208頁），由其一造辯論而為判決。

17 貳、實體事項：

18 一、原告主張：系爭土地現為兩造依附表「分割前應有部分暨訴
19 訟費用負擔比例」欄所示之權利範圍比例維持共有。而系爭
20 土地之土地使用分區為山坡地保育區之丙種建築用地，並未
21 訂定不分割之協議，亦無不能分割之情形，兩造始終無法達
22 成協議分割，故請求法院裁判分割。系爭土地上東南側坐落
23 有龔招仔居住使用之門牌號碼屏東縣○○鎮○○○路000巷0
24 0號建物、鐵皮棚、水井及無門牌號碼之鐵皮頂一層建物等
25 地上物（下合稱龔招仔地上物），另系爭土地南接糠林北路
26 145巷現況道路，本件妥適分割方案應如屏東縣恆春地政事
27 務所（下稱恆春地政）114年4月21日恆測法字第034800號複
28 丈成果圖即附圖所示，由龔招仔分得編號乙之位置，其餘共
29 有人含原告則分得編號甲之位置而維持共有（下稱系爭方
30 案），已取得分得編號甲之共有人維持共有同意書，且與龔
31 招仔達成共識日後不再因分配位置互相請求土地價差之找

01 補。是依民法第823條第1項前段、第824條之規定，提起本
02 訴等語。並聲明：如主文第1項所示。

03 二、被告部分：

04 (一)龔招仔略以：同意系爭方案，鐵皮棚之後願意拆除，亦同意
05 日後不再因分配位置向其餘共有人請求土地價差之找補等
06 語。

07 (二)王吉明未於最後言詞辯論期日到庭，據其之前到庭之陳述略
08 以：同意系爭方案等語。

09 (三)其餘被告經合法通知未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳
10 述。

11 三、得心證之理由：

12 (一)查，原告主張兩造均為系爭土地共有人，權利範圍如附表所
13 示，另系爭土地為山坡地保育區之丙種建築用地，地上物現
14 況如前述等事實，有土地登記公務用謄本暨異動索引、國土
15 測繪圖資服務雲、房屋稅籍記錄表、平面圖、稅籍證明書存
16 卷可參（本院卷一第39-117、217、279-286頁），並經本院
17 會同兩造與恆春地政測量人員至現場履勘確認無誤，另有本
18 院勘驗筆錄暨附圖及恆春地政113年10月18日恆測法字第075
19 300號土地複丈成果圖（下稱系爭現況複丈成果圖）存卷可
20 稽（本院卷二第7-19、31頁），亦為兩造所未爭執，堪信為
21 真實。

22 (二)按各共有人，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不
23 能分割或契約訂有不能分割之期限者，不在此限，民法第82
24 3條第1項定有明文。查，系爭土地無物之使用目的不能分割
25 乙節，有恆春地政113年7月15日屏恆地二字第1130502760號
26 函、屏東縣○○鎮○○000○○0○○鎮○○○0000000000
27 號函及屏東縣政府113年10月14日屏府城管字第1135065304
28 號函存卷可憑（本院卷一第37、233、323頁），是系爭土地
29 無不能分割之情形，堪以認定。又兩造迄至本件言詞辯論終
30 結前，均無全體共有人到庭以達成分割之協議，則原告以兩
31 造間就系爭土地不能協議分割為由，訴請分割系爭土地，自

01 屬有據。

02 (三)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
03 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
04 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

05 一、以原物分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之
06 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民
07 法第824條第1項、第2項第1款前段及第4項定有明文。次按
08 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
09 有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如
10 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
11 形外，應將土地分配與各共有人單獨所有，不得創設新的共
12 有關係（最高法院88年台上字第1801號判決參照）。未按分
13 割共有物固不受分管契約之拘束，惟儘量依各共有人使用現
14 狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失
15 為裁判分割斟酌之一種原則（最高法院82年度台上字第1990
16 號判決參照）。

17 (四)查，系爭土地由北至南略呈由寬至窄之不規則多邊形，而系
18 爭土地僅得以南接糠林北路145巷而對外通行等節，有前開
19 國土測繪圖資服務雲及系爭現況複丈成果圖存卷可參（本院
20 卷一第217頁、卷二第31頁）；次查，依系爭現況複丈成果
21 圖所示，編號A至D之龔招仔地上物均位處系爭土地南側，則
22 系爭方案考量龔招仔系爭土地使用現況，將其分配於如附圖
23 編號乙之位置，尚稱妥適。至鐵皮棚雖部分未劃分於編號乙
24 處，然此已據龔招仔自陳願意拆除等語在卷，自無不合。此
25 外，系爭方案將龔招仔以外之共有人共同分配於如附圖編號
26 甲，並依附表「分割後應有部分」欄所示之應有部分比例維
27 持共有，本院審酌分配於該部分之共有人均具狀表明願意維
28 持共有乙情，此有同意書在卷可查（本院卷二第181頁），
29 參酌上開規定，並無不可。又附圖編號甲形狀雖係倒L型，
30 然此係為通行至糠林北路145巷所致，以避免分割後另形成
31 袋地而生共有人間之不利益，足認為妥適之分配。據此，本

01 院審酌系爭土地使用現狀、整體利用效益、共有人之利益、
02 共有人意願等一切情狀，認以系爭方案所為之分割，應屬妥
03 適、合理、公平之分割方案。

04 (五)併以敘明者，原告及被告王璟仁雖於言詞辯論終結後，具狀
05 稱因與被告協議路權而無共識，故廢棄原本協議之系爭方案
06 等語，然於言詞辯論終結前，原告均表明同意系爭方案，王
07 璟仁雖未到庭亦未曾表示反對之意，渠等於言詞辯論終結後
08 所為之陳述，難以為採。而依龔招仔所提之民事異議狀所載
09 (本院卷二第223頁)，原告及王璟仁翻異之故乃因就龔招
10 仔分割後取得之土地現況道路部分，原告要求其簽立承諾書
11 同意繼續供道路使用，否有新臺幣100萬元之違約罰則，龔
12 招仔雖同意繼續供道路使用，然拒絕罰則規範所致。果以如
13 此，本院審究原告及王璟仁等人所分配之如附圖編號甲之位
14 置，已有寬約7公尺之長形面積可作通路以供通行至現況道
15 路，勉難信有何路權之問題，是其翻異原因，尚不足影響本
16 院就本件分割方案之判斷。

17 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條之規定，訴
18 請本院就系爭土地予以裁判分割，於法有據，本院於斟酌各
19 種情況後，爰諭知分割方法如主文第1項所示。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
22 敘明。

23 六、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起
24 本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不得不
25 然，其所為抗辯為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結
26 果，全體共有均蒙其利，是本件訴訟費用應由兩造各依附
27 表「分割前應有部分暨訴訟費用負擔比例」欄所示之比例加
28 以分擔，始為公允，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1
29 項但書規定，酌定訴訟費用負擔如主文第2項所示。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 11 日
31 潮州簡易庭 法 官 吳建緯

01 以上正本係照原本作成。
 02 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
 03 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
 04 20 日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者
 05 ，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 12 月 11 日
 07 書記官 薛雅云

08 附表：
 09

屏東縣○○鎮○○段00地號土地					
共有人	分割前應有部分暨訴訟費用負擔比例	分割前換算面積（平方公尺）	附圖分配位置	分割後應有部分	分割後換算面積（平方公尺）
林玟秀	1/96	41.68	甲	4168/256267	2,562.67
王璟仁	199/448	1,777.32		177732/256267	
王璟文	19/192	395.95		39595/256267	
鄭鎧欣	1/60	66.69		6669/256267	
沅桂營造有限公司	1/96	41.68		4168/256267	
王吉明	131/3360	156		15600/256267	
連敏杏	2/96	83.35		8335/256267	
龔招仔	151/420	1,438.54	乙	1/1	1,438.54