

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度重訴字第150號

原告 拓暘企業有限公司

法定代理人 楊淑晴

訴訟代理人 施廷勳律師

複代理人 張幸茵律師

被告 曾進財

訴訟代理人 曾宇鍾

被告 曾章益

訴訟代理人 鄭智文律師

被告 曾達隆

曾靜蘭

上二人共同

訴訟代理人 李進建律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年11月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○市○○段000地號、1,363平方公尺土地，准予分割，分割方法如附圖（即彰化縣彰化地政事務所收件日期110年9月17日彰土測字第2264號土地複丈成果圖、原告C方案）所示，各共有人取得土地之位置編號、面積及權利範圍，詳如附表二所列。

訴訟費用由兩造以附表一所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)緣坐落彰化縣○○市○○段000地號、1,363平方公尺（下稱

01 系爭土地)為兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附表
02 一所示，並無不能分割原因，兩造亦無不分割之約定，惟就
03 分割方法不能達成協議，爰依民法823條第1項、第824條第2
04 項規定，訴請依附圖即彰化縣彰化地政事務所收件日期文號
05 110年9月17日彰土測字第2264號複丈成果圖(下稱C方案)或
06 依彰化縣彰化地政事務所收件日期文號110年9月17日彰土測
07 字第2263號複丈成果圖(下稱D方案)所示之方法，分割系爭
08 土地。

09 (二)C方案可保留被告曾章益所有如現況複丈成果圖上編號A建物
10 之主要全部，亦可保留編號B建物全部，使被告曾章益、曾
11 靜蘭於系爭土地分割後仍可居住於該房屋。且被告曾章益所
12 獲分配編號A、A1土地，依彰化縣畸零地使用自治條例第3條
13 及第6條規定檢測，並非畸零地，可於其上申請建築。

14 (三)而按D方案分割後各土地地形均方正，容易使用，雖被告曾
15 達隆、曾靜蘭所有編號B建物無法全部保留，但考量其建物
16 已老舊且係違章建築，價值已不高，相較系爭土地日後利用
17 方便及經濟價值，當已顧全日後利用方便及經濟價值優先。
18 且被告曾達隆、曾靜蘭所分得編號B1土地，按上揭畸零地自
19 治條例，仍為可建築之土地，非屬畸零地。另被告曾章益曾
20 於鈞院110年度3月3日言詞辯論時表示：同意A方案但希望A1
21 可以留大一點，住家需要道路使用等語。當時所指A方案大
22 致與D方案相同，僅有按被告曾章益上開訴求將編號A面積縮
23 減，增加A1土地面積，是原告提出D方案對被告曾章益並無
24 不利，且此方案分割後土地地形方正，日後均能用於起造房
25 屋，因地形不佳造成難以利用範圍土地損失最少，此方案亦
26 不失為一妥適之方案。

27 (四)原告不同意被告曾章益所提分割方案，此方案令被告曾達
28 隆、曾靜蘭所有建物全部拆除，完全違背其等意願，亦無足
29 以彌補損失之補償，且令原告分得編號C2部分地形不佳，日
30 後利用或開發建築時，定將造成諸多難以利用畸零地或不正
31 土地，無端損失土地。而被告曾章益自己所獲分配部分能合

01 併西側709、709-1、709-2土地合併使用，形成一方正、北
02 臨公路、東側完全臨6米私設道路之完整坵塊，瞬間大幅提
03 升使用利益及經濟價值，但卻使其他共有人所分土地均有缺
04 陷，獨厚自己而不利其他共有人，不公平，且均未為其他共
05 有人同意，應無可採等語。

06 (五)並聲明：兩造共有坐落彰化縣○○市○○段000地號，面積
07 1,363平方公尺之土地乙筆，請准按彰化縣彰化地政事務所
08 收件日期文號110年9月17日彰土測字第2264號複丈成果圖
09 (即原告C方案)，或按彰化縣彰化地政事務所收件日期文號1
10 10年9月17日彰土測字第2263號複丈成果圖(即原告D方案)分
11 割。

12 二、被告方面：

13 (一)被告曾進財：

14 同意原告主張C方案，可以保存建物，拆到部分較少。不同
15 意D方案及被告曾章益所提方案，均會使房屋遭到拆除等
16 語。

17 (二)被告曾達隆、曾靜蘭：

18 同意原告主張C方案，此方案地形較為完整，且可以保留被
19 告二人之建物，被告二人經濟狀況不好，並無改建或購買其
20 他房屋住居之能力。其餘方案都會損及被告二人之房屋，不
21 同意D方案及被告曾章益所提方案等語。

22 (三)被告曾章益：

23 主張依彰化縣彰化地政事務所收件日期文號110年9月13日彰
24 土測字第2207號複丈成果圖分割系爭土地，此方案調整南北
25 分割線，使分得土地更為方正，可與毗臨同段709、709-1土
26 地作結合使用，可使其他共有人分得土地南北向較為直線方
27 正，對於所有共有人土地利用最為有利，而被告曾達隆、曾
28 靜蘭欲保留之建物已逾60年以上，殘值有限，而依此方案被
29 告曾達隆、曾靜蘭所獲分配土地，北臨崙美路240巷、西臨6
30 米寬私設道路，為角地建築地，其未來土地使用效益，已足
31 彌補拆除其等建物之損害，對於所有共有人並無顯然不利情

01 事，應為最公平與適當方案。不同意原告所提C方案及D方
02 案，D方案使被告曾章益所獲分配A1部分不符合彰化縣畸零
03 地使用自治條例，屬於面積狹小之畸零地，根本無法建築，
04 且雖未全部拆除被告曾達隆、曾靜蘭之建物，但已傷及建築
05 物柱、樑結構，等同全部拆除，是否仍要保留建物已無實
06 益，且其等所獲分配B1部分面寬雖為3.2公尺，惟深度超過2
07 1公尺，對於曾達隆、曾靜蘭顯然更為不利，並非公平適當
08 方案。至C方案拆除被告曾章益部分柱樑結構體後，建物已
09 不符合結構安全，且與被告曾達隆、曾靜蘭所有之建物結構
10 體連結，對於老舊建物安全性已生疑義，等同無法保存使
11 用，雖獲大多數共有人同意，但僅被告曾章益分得A部分面
12 寬最小，A1又屬不方正，所面臨6米寬道路又是斜角，造成
13 車輛進出困難，不利被告曾章益，分割方案應考量各共有人
14 公平及適當性，並非最多共有人同意，即可代表為最公平適
15 當之分割方案等語。

16 三、得心證之理由：

17 (一)本件原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表
18 一所示，兩造並未有不分割之約定，亦未有因物之使用目的
19 而不能分割之情形，然無法達成協議分割等情，業據其提出
20 土地登記謄本、地籍圖等件為證，並有彰化縣彰化地政事務
21 所109年9月25日彰地二字第1090008775號函在卷可稽（參本
22 院卷第53頁），且為到庭被告所不爭執，堪信為真實。則原
23 告請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

24 (二)又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
25 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
26 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配：一以原
27 物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難
28 者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，
29 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
30 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。民
31 法第824條第1項訂有明文。再按裁判分割共有物，屬形成判

01 決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共
02 有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，本於自由裁
03 量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或分管約定
04 之拘束，最高法院93年度台上字第1797號判決要旨可供參
05 照。準此，就共有物之分割，法院應審酌共有人之應有部分
06 比例、各共有人之意願、分割方案有無符合公平原則及整體
07 共有人之經濟利益等因素，為通盤之考量，以求得合理、適
08 當之分割方法。

09 (三)經查，系爭土地為都市計畫住宅區，有彰化縣彰化市公所都
10 市計畫土地使用分區證明書附卷可稽（見本院卷第23頁），
11 而系爭土地形狀呈南北走向，土地北側部分臨崙美路240
12 巷，其上分別有被告曾達隆及被告曾靜蘭共有之兩層加強磚
13 造加蓋鐵皮建物、被告曾章益之兩層加強磚造加蓋鐵皮建物
14 及一層加強磚造鐵皮建物，其餘為空地、圍牆等情，業經本
15 院會同地政事務所人員至現場履勘查明，製有勘驗筆錄、照
16 片及現況圖（即彰化縣彰化地政事務所收件日期109年12月8
17 日彰土測字第3455號土地複丈成果圖）在卷可佐。

18 (四)分割方法部分，原告主張依C方案或D方案為分割，被告曾進
19 財、曾達隆及曾靜蘭同意依C方案為分割。被告曾章益則主
20 張依其方案為分割，就共有人意願部分，僅原告主張依D方
21 案分割，被告曾章益主張依其方案分割，其他共有人均未表
22 明同意。而系爭土地有如上之建物，除編號C建物部分被告
23 曾章益未主張保留外，其餘部分建物均為使用中，且該等地
24 上物均有其經濟價值，是系爭土地之分割方式首應以保留上
25 開地上物得以維持現狀繼續使用為前提，並綜合考量各共有
26 人所分得土地之對外通行方式。依原告C方案、D方案及被告
27 曾章益方案套繪系爭土地現況圖可知，原告C方案可保留被
28 告曾達隆及曾靜蘭共有編號B建物及被告曾章益所有之編號A
29 建物，雖部分損及被告曾章益所有編號A之建物，但依原告D
30 方案及被告曾章益之方案，須拆除被告曾達隆及曾靜蘭共有
31 編號B建物全部，相較而言，被告曾達隆及曾靜蘭拆除房屋

01 所造成之經濟價值損失較大，且使其等須另覓住處或重新起
02 造房屋，明顯不利於被告曾達隆及曾靜蘭，而無可採；再被
03 告曾達隆方案由其分配取得狹長坵塊即編號A，並於緊鄰編
04 號E留設道路，顯然其目的係為與鄰地合併使用，否則編號A
05 難以單獨利用，然除有上開缺失將私設道路留設於被告曾達
06 隆及曾靜蘭共有編號B建物基地外，亦未考量其他共有人之
07 利益，乃獨厚被告曾章益而不利其他共有人之分割方法，難
08 以遽認被告曾章益方案較為適當。反之C方案已盡量維持共
09 有人原使用之位置，且於東側上留有編號E區塊私設道路可
10 供各區塊受分配人對外通行，符合建築技術規則建築設計施
11 工編第163條第1項、第166條規定，並增加分割後土地利用
12 之經濟價值，已兼顧多數共有人之意願及利益，至雖被告曾
13 章益不同意原告C方案，但由如附圖編號A1所示坵塊之地形
14 觀之，該坵塊應已符合建築法第44條、彰化縣畸零地使用自
15 治條例第3條第1項所定之建築基地最小面積要求而得供建築
16 使用，且此方案已分配編號A部分坵塊為盡力保留其編號A建
17 物，對於被告曾章益而言，並非絕對不利。故本院考量原告
18 D方案及被告曾章益方案有上開缺失而無可採，C方案應係目
19 前相對完整且最符合共有人利益之分割方案。

20 (五)是本院審酌分配坵塊最大化、系爭土地將來建築利用價值、
21 系爭土地將來對外之可通行性、系爭土地上之建物保留可能
22 性、共有人間之意願及公平等因素後等各項因素下，認以原
23 告方案C即附圖所示方案分割系爭土地，應屬妥適，而為可
24 採之分割方法，爰據附圖方案，判決兩造就系爭土地各分得
25 之位置如主文第一項所示。

26 五、再按應有部分有抵押權，其權利不因共有物之分割而受影響
27 。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分
28 得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物
29 分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法第
30 824之1條第2項定有明文。查原告拓暘企業有限公司就系爭
31 土地應有部分設定抵押權予有限責任彰化第六信用合作社乙

情，有土地登記謄本在卷可按，而經本院通知有限責任彰化第六信用合作社未參加本件共有物分割訴訟，依前揭法條規定，該抵押權亦應移存於抵押人即共有人拓暘企業有限公司所分得之部分，附此敘明。

六、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，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是以本院認本件訴訟費用，應參酌兩造於分割所得之利益之多寡，及兩造就系爭土地各自享有應有部分之比例等一切情事，由兩造依原應有部分比例分擔較為公允，爰判決由兩造按如附表一所示訴訟費用負擔比例負擔訴訟費用。

七、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第80條之1及第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
民事第四庭 法 官 姚銘鴻

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 110 年 12 月 30 日
書記官 陳品潔

附表一：兩造就系爭土地應有部分比例及訴訟費用負擔比例。

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	拓暘企業有限公司	5/8	5/8
2	曾進財	1/8	1/8
3	曾達隆	1/16	1/16
4	曾章益	1/8	1/8
5	曾靜蘭	1/16	1/16

附表二：

分配位	分配面積	所有權人	權利範圍	備註
-----	------	------	------	----

(續上頁)

01

置編號	(平方公尺)			
A	45	曾章益	全部	
A1	89			
B	134	曾達隆 曾靜蘭	按原應有部分比例 維持共有	
C	116	拓暘企業有 限公司	全部	
C1	114			
C2	440			
D	134	曾進財	全部	
E	291	全體共有人	按應有部分維持共 有	作為6公 尺寬道 路使用
合計	1363			