

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第387號

原告 三芯國際股份有限公司

法定代理人 徐君川

訴訟代理人 黃勃叡律師

被告 黃晨瑾

訴訟代理人 洪永冉

兼訴訟代理

人 黃志和

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○○段000○000地號土地合併分割為如附表及如附圖二所示。

二、訴訟費用由兩造依如附表所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○○段000○000地號土地（下稱806、809土地，並合稱系爭土地；以下同段土地逕以地號稱之），應有部分如附表所示，無不能分割之原因，且無法協議決定分割方法，茲依民法第823條、第824條之規定，請求合併分割系爭土地，並依如附圖一所示之方案分割（下稱原告方案）等語。

二、被告陳稱：同意合併分割系爭土地，並請求依如附表、如附圖二所示之方案分割（下稱被告方案）等語。

三、本院之判斷：

（一）系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，無因物之使用目的不能分割或訂有不分割期限之約定，且兩造無法協議決定分割方法等節，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、地籍圖附卷可證（見本院卷第17、49至55頁），應屬真實。從而，原告依民法第823條第1項前段、第824條

第2項、第5項之規定，請求合併分割系爭土地，即屬有據。

(二) 按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事人聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因素為之。經查：

1、系爭土地面積分別為671、434.53平方公尺，使用分區均為鄉村區，使用地類別亦均為乙種建築用地；又系爭土地均略呈正方形，且僅得透過809土地南側之巷道往東通行至彰化縣埔鹽鄉埔打路對外出入，而806土地之北側雖臨巷道，但有圍牆阻隔，故現今無法經由該北側巷道對外出入；另系爭土地上有一層樓鐵皮建物2棟、一層樓磚造建物1棟、三層樓磚造水泥建物1棟（即彰化縣○○鄉○○○段00○號建物，下稱60建物）、圍牆，而其餘面積則為空地，且上開建物均非兩造所有等情，為兩造所不爭執（見本院卷第45、144頁），並有土地登記謄本、建物登記謄本、地籍圖、本院勘驗測量筆錄、彰化縣溪湖地政事務所110年5月10日溪測土字第651號土地複丈成果圖在卷可佐（見本院卷第17、49至57、79至97、117頁），堪信屬實。

2、系爭土地分割方案之採取：

(1) 系爭土地面積分別為671、434.53平方公尺，業如前述，以原物分配並無困難，故應以原物分配予兩造。

(2) 依被告方案之分割結果（即如附表、如附圖二所示）：

①兩造所受分配如附圖二編號A至C所示之坵塊地形完整，適於建築開發利用，並無將兩造應有部分所折算之土地面積分割坐落在不同坵塊而無法整體使用；再者，兩造所受分配之該等坵塊均是按系爭土地應有部分比例折算而達該等坵塊面積最大化，使系爭土地之經濟價值得以充分發揮。

②810土地為被告與其他訴外人所共有，且808土地為黃紗之

01 繼承人所有一節，有土地登記謄本存卷可參（見本院卷第
02 161、162、168頁），則依本院勘驗測量筆錄所示（見本
03 院卷第81、83頁），被告受分配如附圖二編號A所示之坵
04 塊後，即得經由坐落其等所共有之810土地、黃紗繼承人
05 所有之808土地上之現有通路往東方向通行至彰化縣埔鹽
06 鄉埔打路而得對外出入。

07 ③原告所受分配如附圖二編號B、C所示之坵塊雖現因於806
08 土地上有60建物及圍牆而致與坐落844土地上之現有通路
09 相阻隔，然原告為充分利用該坵塊，其於本件判決確定後
10 勢必會對60建物及圍牆所有權人提起拆屋還地訴訟（按：
11 如同原告於其方案將有60建物及圍牆坐落之如附圖一編號
12 B所示之坵塊分配予被告，被告亦勢必會對60建物及圍牆
13 所有權人提起拆屋還地訴訟），可見原告所受分配如附圖
14 二編號B、C所示之坵塊，日後即可經由上開現有通路往東
15 方向通行至彰化縣埔鹽鄉埔打路而同得對外出入，此由原
16 告陳稱：其於其方案所保留如附圖一編號A所示之私設通
17 路因可與844土地上之既成道路相連接，故無劃設迴轉道
18 之必要等語觀之（見本院卷第192頁），亦足見原告也肯
19 認於本件判決確定後，如附圖二編號B、C所示之坵塊日後
20 可經由上開現有通路對外通行。又依現場照片及原告測量
21 上開現有通路寬度結果所示（見本院卷第183至186、217
22 至227頁），上開現有通路寬度約為2.8公尺至3.5公尺，
23 已足供一般車輛往來出入，故原告受分配如附圖二編號
24 B、C所示之坵塊後，同可駕駛一般汽車經由上開現有通路
25 通行至彰化縣埔鹽鄉埔打路，且倘原告認上開現有通路寬
26 度仍有不足，應亦為原告是否於其所受分配如附圖二編號
27 B、C所示之坵塊予以退縮之問題。

28 ④依土地登記謄本所示（見本院卷第157至160頁），被告於
29 805、807土地上均具應有部分3分之1之所有權，則相較於
30 原告方案，被告方案可使被告於如附圖二編號A所示之坵
31 塊保留較多之單一所有權面積而有於日後再與805、807土

地合併分割、整體規劃之可能及彈性。

- ⑤原告所受分配如附圖二編號B、C所示之坵塊面積為737.02平方公尺，已較其於如附圖一編號C所示面積480.62平方公尺之坵塊為多，可見原告將有更多之單一所有權面積可供自己於將來審慎思考如何整體規劃如附圖二編號B、C所示之坵塊，對於原告應無不利。

(3) 依原告方案之分割結果（即如附圖一所示）：

- ①原告方案雖保留如附圖一編號A所示面積384.60平方公尺之私設通路由兩造維持共有，然依前所述，兩造日後既得各自經由844土地上之現有通路、808、810土地上之現有通路對外通行至彰化縣埔鹽鄉埔打路，應無再於系爭土地上保留上開多達384.60平方公尺私設通路由兩造繼續維持共有之必要，故原告保留上開私設通路已造成系爭土地無法充分發揮建築基地之效用而產生無必要之浪費。

- ②原告所保留如附圖一編號A所示之私設通路有連接至807土地，則身為805、807土地共有人之被告，為避免805、807土地使用上之無效率及可供對外通行，將來誠可能配合上開私設通路之位置，另於807土地南側規劃私設道路以與上開私設通路相連，則此將壓縮被告多元整體規劃805、807土地之可能性。

(4) 綜上，本院審酌前揭兩造間之公平、受分配坵塊最大化、系爭土地將來建築利用價值及對外之可通行性、是否充分發揮建築基地之效用、對周遭土地之影響等因素後，認以被告方案分割系爭土地較屬妥適，而為可採之分割方法，至原告方案，則礙難採取。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項、第5項之規定，請求合併分割系爭土地，為有理由，應予准許，且經本院審理後，認以被告方案分割系爭土地為適當，爰判決如主文第一項所示。

五、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法是由本院依法裁量，不受當事人主張拘束，本院審酌上情，認

01 倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第78
02 條、第80條之1、第85條第1項前段之規定，諭知如主文第二
03 項所示。

04 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日
05 民事第一庭 法 官 許嘉仁

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
08 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
09 納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日
11 書記官 曾靖雯

12 附件：

13 一、附表：被告方案分割表。

14 二、附圖一：彰化縣溪湖地政事務所110年12月10日溪測土字第1
15 873號土地複丈成果圖。

16 三、附圖二：彰化縣溪湖地政事務所110年12月10日溪測土字第1
17 874號土地複丈成果圖。