

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第23號

原告 星一租賃股份有限公司

法定代理人 黃坤鍵

訴訟代理人 林懿君律師

被告 陳江棋

訴訟代理人 張克安律師

受告知人 共同租賃股份有限公司

法定代理人 陳佳聰

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地分割為如附圖、附表所示。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○000地號土地（下稱系爭土地），應有部分如附表所示。系爭土地無不能分割原因，而兩造無法協議決定分割方法。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割系爭土地，並同意依如附圖所示方案（下稱被告方案）分割等語。

二、被告則以：同意分割，請求依如附圖、附表所示方案（下稱被告方案）分割，分割後被告建物占有原告分得坵塊部分，被告同意自行拆除等語。

三、本件兩造共有系爭土地應有部分情形如附表所示，系爭土地使用分區及使用地類別為鄉村區、乙種建築用地，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情，有土地建物查詢資料、地籍圖謄本在卷可稽（見本院卷第35頁至第36頁、第25頁），復為兩造所

01 不爭執，自堪信為真實。從而，原告依民法第823條第1項、
02 第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地，即屬有據。

03 四、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
04 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
05 是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物之
06 價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用現
07 狀、共有人之利害關係等因素為之。查系爭土地使用分區及
08 使用地類別為鄉村區、乙種建築用地；系爭土地略呈西北、
09 東南走向之不規則長方形；除東北角可透過404地號土地通
10 往天德路外，無其他對外通行方式（系爭土地東側有部分亦
11 作為巷道使用；系爭土地西側有下列地上物：（一）原告所
12 有2層加強磚造建物（5建號建物，現由被告占有使用）、
13 （二）被告所有1層鐵皮建物（廠房）、1層水泥板建物（雜
14 物間）、（三）系爭土地其餘部分為空地、雜草地等情，有
15 前述土地建物查詢資料、本院勘驗筆錄（含簡圖及照片）、
16 彰化縣溪湖地政事務所111年1月11日溪測土字第55號土地複
17 丈成果圖在卷可佐（見本院卷第139頁至第155頁、第159
18 頁），且兩造均無爭執，亦堪認屬實。

19 五、本院綜合考量各項因素後，認應採取被告方案分割，茲論述
20 理由如下：（一）系爭土地面積765平方公尺，兩造應有部分
21 如附表所示，以原物分配並無困難，故應以原物分配予兩
22 造。（二）被告方案分割系爭土地，原則上按照共有人建物
23 位置分配基地，得保留原告所有5建號建物及被告大部分建
24 物，符合使用現況。（三）被告方案已留設道路，供共有人
25 日後對外通行，符合系爭土地經濟效益。（四）兩造均同意
26 依此方案分割。從而，被告方案應屬權衡系爭土地使用現
27 況、日後利用及共有人之意願等因素後，可採之方案。爰判
28 決如主文第1項所示。

29 六、按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影
30 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於
31 抵押人所分得部分。民法第824條之1第2項第3款定有明文。

查原告將系爭土地應有部分設定抵押權予共同租賃股份有限公司乙情，有前述土地登記謄本在卷可按，經本院告知訴訟後，受告知人未參加訴訟，揆諸上開規定，該抵押權於本判決確定後，應移存於原告分得土地，併此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法係由法院依法裁量，不受當事人主張拘束，本院審酌上情，認倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 111 年 7 月 14 日
民事第一庭 法 官 歐家佑

以上正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 7 月 15 日
書記官 黃明慧

附表								
編號	共有人	應有部分	分割後（附圖）					
			編號	面積	應有部分	編號	面積	應有部分
1	陳江棋	1/2	甲	345	1/1	丙	75	1/2
2	星一租賃股份有限公司	1/2	乙	345	1/1			1/2
備註：1. 面積單位均為平方公尺。2. 如附圖編號丙所示坵塊，分割後由各共有人按原應有部分比例維持共有，作為道路、設置水、電、天然氣、電信等管線、給排水溝渠，或其他相類目的使用。								