

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第606號

原告 卓岳榮

訴訟代理人 卓姿妤

被告 劉盈弦

劉素珍

上二人共同

訴訟代理人 朱麗專

被告兼下一人

訴訟代理人 劉旻和

被告兼上一人

訴訟代理人 劉旻魁

被告 吳秀里

蕭諺隆

受告知人 中國信託商業銀行股份有限公司

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年1月14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00○○地號、使用分區及使用地類別均為特定農業區甲種建築用地、面積依序為232、1,797平方公尺等二筆土地准予合併分割，其分割方法如附圖一（即彰化縣田中地政事務所收件日期文號114年8月18日土丈字第69500號土地複丈成果圖）及附表一所示。

01 二、被告蕭諺隆應提出如附表二所示之應補償金額，以補償原告  
02 卓岳榮、被告劉盈弦、被告劉旻魁、被告劉旻和、被告劉素  
03 珍、被告吳秀里如附表二所示之應受補償金額。

04 三、訴訟費用由兩造依附表三所示之「訴訟費用負擔比例」負  
05 擔。

#### 06 事實及理由

#### 07 一、原告起訴主張：

08 (一)落於彰化縣○○鄉○○段00地號，使用分區：特定農業區，  
09 使用地類別：甲種建築用地，面積232平方公尺之土地及彰  
10 化縣○○鄉○○段00地號，使用分區：特定農業區，使用地  
11 類別：甲種建築用地，面積1,797平方公尺之土地（以下簡  
12 稱系爭土地），現仍為兩造共有，兩造共有權利範圍所載之  
13 應有部分各詳如附表三所示。

14 (二)本件系爭土地為兩造所共有，兩造間就系爭土地並無不分割  
15 之特約或訂有不分割之期限，亦無因物之使用目的而有不能  
16 分割之情形，奈因共有人數意見分歧，致無法進行分割之協  
17 議，是原告自得基於土地共有人之分割請求權訴請裁判分  
18 割。

19 (三)查本案建築基地二筆面積2,029平方公尺，其保存建築物面  
20 積為155.93平方公尺（依被告蕭諺隆之彰化縣○○鄉○○村  
21 ○○路000巷0號建築物【同段6建號】係76年社鄉建第6074  
22 號使用執照及竣工圖顯示，同意使用面積405.36平方公尺，  
23 一樓建物面積155.93平方公尺，建蔽率38.47%小於60%），  
24 依法應保留之法定空地162.14平方公尺（即建築基地405.36  
25 ㎡.4法定空地規定比例），可分割的剩餘建築空地面積171  
26 0.93平方公尺（ $0000-000.93-162.14=1710.93$ ），而上述超  
27 出1710.93部分的土地面積分割後，依法能夠單獨建築使  
28 用，符合建築基地法定空地分割辦法之規定。

29 (四)被告蕭諺隆於民國111年8月18日將其應有部分6000分之666  
30 設定抵押權予中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中國信  
31 託銀行）。為使抵押權分割後依法移存於抵押人蕭諺隆分得

01 之部分，告知中國信託銀行參加訴訟。爰依民法第823條第1  
02 項、第824條請求裁判分割等情，並聲明：如主文所示。

03 二、被告則以：

04 (一)被告蕭諺隆部分：本案土地即彰化縣○○鄉○○段00○○地  
05 號土地，面積分別為232、1,797平方公尺，合計面積為2,02  
06 9平方公尺，被告蕭諺隆雖僅有權利範圍6000分之666，持分  
07 面積僅有225.2190平方公尺，約68.1287坪，但被告蕭諺隆  
08 為同上段6建號建物（門牌號碼為湳底路140巷26號）建物所  
09 有權人，僅需滿足建築基地面積（含法定空地內）405.36  
10 平方公尺即可。但原告方案仍將被告蕭諺隆分得部分面積達  
11 551平方公尺（編號D部分），其他被告方案將被告蕭諺隆分  
12 得部分面積達549平方公尺（編號B5部分），換言之，不計  
13 算道路分得面積之下，單就被告蕭諺隆分得部分，均超出被  
14 告蕭諺隆之權利範圍、建築面積達上百平方公尺，以至於估  
15 價報告內均係由被告蕭諺隆金錢補償予其他共有人，甚至達  
16 新臺幣7,160,485元，但被告蕭諺隆並無資力負擔此金錢，  
17 且目前尚有抵押貸款仍未償還，一旦被告蕭諺隆無法負擔此  
18 等方案，將面臨住家土地均被查封拍賣，全家流離失所之窘  
19 境，原告及其他被告竟對此無視，執意劃設其分割方案。應  
20 將建築基地（指前開建物）以外多餘土地分歸予其他共有  
21 人，使各共有人儘可能按照其權利範圍單獨取得土地，避免  
22 金錢找補金額過度擴張，亦可使被告蕭諺隆分擔道路持分之  
23 程度相對應減少，否則被告蕭諺隆無從負擔金錢找補之金額  
24 等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負  
25 擔。

26 (二)被告劉盈弦、劉素珍部分：同意被告方案。

27 (三)被告劉旻和、劉旻魁部分：同意被告方案。

28 (四)被告吳秀里部分：同意原告方案。

29 三、得心證之理由：

30 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
31 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

01 在此限；又按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，  
02 共有人得。兩造間既無不分割之約定，亦無因物之使用目的  
03 不能分割之情形，惟就分割方法則不能獲致協議。從而，原  
04 告訴請分割系爭土地即無不合；又系爭二筆土地，地目相  
05 同，共有人相同且地界相鄰，依上開規定，原告請求系爭兩  
06 筆土地合併分割，於法亦無不合，自應准許。

07 (二)查系爭67地號土地上有被告蕭諺隆所有經保存登記之社頭鄉  
08 湳西段6建號建物，並有法定空地範圍，另有數棟如附圖三  
09 (即彰化縣田中地政事務所收件日期文號111年12月19日土  
10 丈字第129300號土地複丈成果圖)所示之其他共有人所有未  
11 保存登記建物，系爭土地東側面臨現有道路湳底路140巷等  
12 情，經本院會同彰化縣田中地政事務所人員至現場勘驗屬  
13 實，複製有勘驗測量筆錄及附圖三之土地複丈成果圖在卷可  
14 考；依建築法第11條第1項前段、第3項前段規定，本法所稱  
15 建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定  
16 空地；應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不  
17 得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由  
18 中央主管建築機關定之。據此，內政部訂定之法定空地分割  
19 辦法第3條規定：「建築基地之法定空地併同建築物之分  
20 割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。一、每一建  
21 築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬  
22 度不得小於二公尺。二、每一建築基地之建蔽率應合於規  
23 定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦  
24 法發布後方領得建造執照者，不在此限。三、每一建築基地  
25 均應連接建築線並得以單獨申請建築。四、每一建築基地之  
26 建築物應具獨立之出入口」，被告蕭諺隆所有系爭2筆土地  
27 之應有部分面積雖僅有225平方公尺，惟其所有保存登記建  
28 物含法定空地之面積超過其土地持分面積，依上開規定仍應  
29 將法定空地範圍之土地分割予被告蕭諺隆取得，始合法制，  
30 逾建物基地及法定空地面積及範圍之土地即得予以分割。

31 (三)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

01 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為  
02 下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有人均受原  
03 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物  
04 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；  
05 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分  
06 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，  
07 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第82  
08 4條第2項、第3項定有明文。又法院定分割方法時，必須考  
09 量兩造之利益、意願，由土地上建物現況、各共有人原使用  
10 位置、分割後各共有人分得土地之方整及利用價值，予以衡  
11 量。查被告劉盈弦、劉素珍提出之如附圖二所示分割方案，  
12 其中編號B1、B2部分面鄰私設道路之寬度甚窄，且地形過於  
13 狹長，而編號B4部分呈尖嘴三角型又多稜角，均礙難利用，  
14 僅有被告劉盈弦、劉素珍二人取得之編號A1、A2部分土地方  
15 整，且面臨西側現有道路滷底路140巷，甚屬不公；反觀原  
16 告提出之附圖一分割方案雖將被告劉盈弦分為二筆，惟二筆  
17 土地尚屬方整，面積非小，不會形成造成畸零地形，而其他  
18 共有人取得之部分亦均方整有利於使用，較屬妥適，另留設  
19 編號H部分供作道路使用，使未臨路之其他共有人得經由該  
20 部分私設道路對外通行至滷底路，並由全體共有人維持共有  
21 取得，為屬可採。衡上各情，原告提出之附圖一所示分割方  
22 案顯較優於被告劉盈弦、劉素珍提出之附圖二所示分割方  
23 案，且共有人相互補償之金額亦較低（見附表二、四），本  
24 院認如附圖一所示之分割方案，分割後各筆土地較為方整，  
25 有利日後土地利用，應足採用，乃判決如主文第一項所示。

26 (四)又按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，  
27 及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有  
28 不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不  
29 相當時，應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按其應  
30 有部分分配之情形，法院即得命以金錢補償之。本件依前揭  
31 方法分割後，雖各共有人均依應有部分比例分配系爭土地，

01 然由於位置不同，價值尚有差距，無論共有人向前手購得系  
02 爭土地應有部分之價格為何，如其於土地分割時取得之位置  
03 較有價值，自應補償取得土地位置價值較低之其他共有人，  
04 並以金錢相互補償，始為公允，故經本院函請富通不動產估  
05 價師聯合事務所鑑定共有人間以原、被告之方案分割後應相  
06 互補償之價額。鑑定報告略以：「(二)估價方法選定之理由：  
07 考量勘估標的所在位置之區位條件、區域土地利用現況、區  
08 域土地使用分區分布概況、區域環境發展現況、區域建物利  
09 用現況等條件，評估其開發後之產品可供住宅使用。...因  
10 勘估標的近鄰地區或類似地區內有多筆與勘估標的條件相同  
11 或相似之比較標的成交資料，故本事務所採用『比較法』  
12 (以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算  
13 勘估標的價格之方法)進行評估。另勘估標的為特定農業區  
14 甲種建築用地，同一供需圈內有建商投入資金進行土地開發  
15 並銷售，因此本事務所亦採用『土地開發分析法』(根據土  
16 地法定用途及使用強度進行開發及改良導致土地效益之變  
17 化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、  
18 間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價  
19 格之方法)進行評估，並參酌前述比較法之評估結果進行勘  
20 估標的價格之計算」、「3.推算比準地之合理價格：比準地  
21 經依比較法推算求得之比較價格為59,161元/坪、依土地開  
22 發分析法推算求得之土地開發分析價格為54,526元/坪，考  
23 量比較法採用之比較標的皆為市場案例，案例可信度高，另  
24 勘估標的為可建築用地，依開發後產品推算還原之土地價格  
25 如實反應土地成本，可信度亦高，因此各賦予權重50%推  
26 算，加權平均後四捨五入至千位數計算之合理單價為57,000  
27 元/坪。...(三)推算各分割方案之找補金額：依各分割方案計  
28 算各宗分割土地之價格後，加總計算各方案之合計總價，並  
29 以其合計總價，按各分配人分割前之原權利範圍配算其應有  
30 價值，並以各分配人分割後取得總價值之差額，配算找補金  
31 額。另於計算過程中，私設道路屬共有通路性質，其僅可供

01 通行不能做法定空地，為考量通行係建築線劃設之必要條  
02 件，仍具有一定程度之利用價值，本次考量估價目的為共有  
03 物分割，在不損及共有人間利益為前提，其評估價格應低於  
04 並高於公告現值，最終判斷以比準地價格50%推計為28,500  
05 元/坪。」，共有人間應互相找補金額如附表三所示等情，  
06 此有富通不動產估價師事務所114年12月29日估價報告書足  
07 稽，認其鑑定結果，堪予採信，故以此計算並判決兩造之互  
08 相補償金額為如主文第二項所示。

09 (五)另按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割  
10 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出  
11 質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參加共  
12 有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項  
13 但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1  
14 項、第2項或第899條第1項規定。訴訟之結果，於第三人有  
15 法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結  
16 前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；  
17 前項受通知人得於通知送達後5日內，為第242條第1項之請  
18 求；第1項受通知人得依第58條規定參加訴訟者，準用前條  
19 之規定；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加  
20 時已參加於訴訟，準用第63條之規定，民法第824條之1第  
21 2、3項、民事訴訟法第67條之1、第67條分別定有明文。查  
22 本件土地共有人蕭諺隆，於111年8月18日設定最高限額6,56  
23 0,000元予中國信託銀行，本院已依前開法律規定對上開抵  
24 押權人告知訴訟，故本件土地分割後抵押權人中國信託銀行  
25 之抵押權只移存於被告蕭諺隆分得之如附圖一所示編號D部  
26 分、面積551平方公尺土地上，併此說明。

27 四、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
28 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
29 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
30 文，故本件訴訟由勝訴之原告亦負擔一部分訴訟費用，並以  
31 各共有人依系爭土地之應有部分予以計算，而由兩造按附表

01 三所示之訴訟費用負擔比例負擔之，併此敘明。

02 五、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1、第85  
03 條第1項但書，判決如主文。

04 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日  
05 民事第三庭 法 官 黃倩玲

06 以上正本係照原本作成。

07 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  
08 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 3 月 5 日  
10 書記官 謝志鑫

11 附表一：附圖一分割方法

12

彰化縣○○鄉○○段00○○地號合併分割			
分配取得編號	取得人	面積 (m <sup>2</sup> )	備註
A	卓岳榮	179	
B	吳秀里	150	
C	劉旻魁	88	
D	蕭諺隆	551	
E	劉盈弦	300	
E1		176	
F	劉旻和	86	
G	劉素珍	171	
H	全體共有人	328	道路，依原應有部分 比例維持共有

13 附表二：附圖一方案應受補償金額配賦表

14

應補償人	蕭諺隆
受補償人	
卓岳榮	688,850元
吳秀里	709,719元

(續上頁)

01

劉旻魁	441,652元
劉盈弦	3,622,251元
劉旻和	441,125元
劉素珍	913,293元
合計	6,816,890元

02

附表三：共有人應有部分及訴訟費用負擔比例

03

土地		彰化縣○○鄉 ○○段00地號	彰化縣○○鄉 ○○段00地號	訴訟費用 負擔比例
面積(平方公尺)		232	1,797	
編號	共有人姓名	應有部分比例		
1	劉盈弦	1167/3000	1167/3000	1167/3000
2	劉旻魁	195/3000	195/3000	195/3000
3	劉旻和	194/3000	194/3000	194/3000
4	劉素珍	389/3000	389/3000	389/3000
5	吳秀里	666/6000	666/6000	666/6000
6	卓岳榮	389/3000	389/3000	389/3000
7	蕭諺隆	666/6000	666/6000	666/6000

04

附表四：附圖二方案應受補償金額配賦表

05

應補償人	蕭諺隆
受補償人	
卓岳榮	1,078,956元
吳秀里	1,120,048元
劉旻魁	642,525元
劉盈弦	2,717,432元
劉旻和	631,801元

(續上頁)

01

劉素珍	969,723元
合計	7,160,485元