

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1146號

原告 林永樂

訴訟代理人 施廷勳律師

複代理人 張幸茵律師

被告 林錦城

蔡崇展

陳炳祥

蔡李惜

訴訟代理人 蔡慶堂

被告 林明水

訴訟代理人 林尚毅

被告 林土秋

林文墀

林文隆

林俊傑

訴訟代理人 林木

被告 蔡瑞呈

上十人共同

訴訟代理人 楊承頤律師

複代理人 施竣凱律師

複代理人 柯忠佑律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、兩造共有彰化縣○○鎮○○段000000000地號，面積1,654平方公尺之土地分割如彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號11

4年9月5日溪測土字第1299號土地複丈成果圖即附圖二所示：(1)編號A-1面積70平方公尺之土地由原告林永樂取得；(2)編號A-2面積83平方公尺之土地由原告林永樂取得；(3)編號A-3，面積31平方公尺之土地由原告林永樂取得；(4)編號A-4面積2平方公尺之土地由原告林永樂取得；(5)編號B面積367平方公尺之土地由被告林錦城、蔡崇展、陳炳祥、蔡李惜、林明水、林土秋、林文墪、林文隆、林俊傑、蔡瑞呈等十人共同取得，並按原應有部分比例維持共有；(6)編號B-1面積722平方公尺之土地由被告林錦城、蔡崇展、陳炳祥、蔡李惜、林明水、林土秋、林文墪、林文隆、林俊傑、蔡瑞呈等十人共同取得，並按原應有部分比例維持共有；(7)編號C1（私設道路）面積312平方公尺土地由全體共有人按原應有部分比例維持共有；(8)編號C2（現有道路）面積67平方公尺之土地由全體共有人按原應有部分比例維持共有。

貳、訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例分擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、兩造共有彰化縣○○鎮○○段000地號，面積1,654平方公尺土地，為鄉村區乙種建築用地（甲證1，見本院卷第17頁，下稱系爭土地），各共有人應有部分比例如附表所示。系爭土地北側臨接溪湖鎮西安路，東側臨接溪湖鎮西安路99巷18號之房屋，以及其他共有人所有之未辦理保存登記房屋數棟（甲證二，見本院卷第25頁），系爭土地有少許面積為西安路及西安路99巷道占用，系爭土地上建物分布現況見彰化溪湖地政事務所收件日期文號112年12月13日溪測土字第2226號土地複丈成果圖（下稱附圖一）。

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能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；分割之方法不能協議決定者，任何共有人得聲請法院裁判分割，民法第823條第1項、第824條第2項定有明文。經查系爭土地共有人間並無分割土地之協議，惟共有人間迄今無法協議

01 分割方法。故原告依法請求將系爭土地依彰化縣溪湖地政
02 事務所收件日期文號114年9月5日溪測土字第1299號土地
03 複丈成果圖（下稱附圖二）所示分割方法予以分割。

04 三、原告方案說明：

05 (一)系爭土地東側臨西安路及西安路99巷，為使分割後各坵塊
06 均能通行至該公路，必須於系爭土地內留設私設道路，以
07 連接至公路。按建築技術規則建築設計施工編第2條第1項
08 第4款規定，基地內以私設通路為進出通道之建築物總樓
09 地板面積合計在1,000平方公尺以上者，私設通路寬度需
10 留設6公尺；第3之1條第1項規定，私設通道為單向出口，
11 且長度超過35公尺者，應設置9公尺汽車迴車道。故原告
12 分割方案按上開規定，於系爭土地中留設6公尺寬私設通
13 道及9公尺寬迴車道如附圖二編號C1所示。另因附圖二編
14 號C2坵塊為現有公眾通行道路，因物之使用目的而不能分
15 割，故亦由全體共有人維持共有並連接附圖二編號C1之私
16 設道路。如此規劃，可使區各坵塊之分配人均能經由附圖
17 二編號C1或C2之道路對外連接至西安路或西安路99巷道等
18 公路，並可據此連接建築線以起造房屋。

19 (二)考量共有人有於系爭土地上興建房屋，故原告分割方案按
20 現有建物坐落系爭土地所在位置為基準，盡量將建物坐落
21 範圍之土地分割分配予使用建物之共有人。但因分割方案
22 須留設私設道路，且顧及分割後土地須地形方正、有連接
23 私設道路及現有道路，以利使用等原因，仍無法避免因而
24 須拆除部分建物。惟依原告方案需拆除部分之建物均屬未
25 合法保存登記、起造已久、經濟價值不高者，故因之損害
26 之經濟利益尚不高。

27 (三)又被告等十人表示分割後欲繼續維持共有，故將被告等十
28 人共同分配於私設道路兩側之附圖二編號B、B-1坵塊，以
29 符合渠等繼續共有之意願，且讓渠等分割後分配之土地均
30 能臨現有道路或私設道路，日後皆可通行至公路，容易利
31 用及於其上起造房屋。

01 (四)被告方案如彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號115年3月
02 17日溪測土字第295號土地複丈成果圖（下稱附圖三）所
03 示（附圖三中分配人欄位「蔡崇展」誤植為「萬崇展」，
04 應以土地登記謄本之記載為準），雖有留設附圖三編號4
05 之私設道路，然該私設道路最東側僅3公尺寬，且與附圖
06 三編號6現有道路之間夾角小於90度，一般自小客車在此
07 轉彎不易；且該私設道路向西延伸寬度亦均為3至4公尺之
08 間，未達6公尺，日後將造成系爭土地分割後附圖三編號2
09 坵塊需自行退縮建築，方能獲核發建築執照；附圖三編號
10 1、3等坵塊更無藉由退縮建築以補足建設通路不足6公尺
11 寬度之問題，造成附圖三編號1、3等坵塊成為無法建築之
12 畸零地，顯見被告方案並不可採。

13 四、並聲明：

14 (一)兩造共有彰化縣○○鎮○○段000000000地號，面積1,654
15 平方公尺之土地請准分割如彰化縣溪湖地政事務所收件日
16 期文號114年9月5日溪測土字第1299號土地複丈成果圖即
17 附圖二所示：(1)編號A-1面積70平方公尺之土地由原告林
18 永樂取得；(2)編號A-2面積83平方公尺之土地由原告林永
19 樂取得；(3)編號A-3，面積31平方公尺之土地由原告林永
20 樂取得；(4)編號A-4面積2平方公尺之土地由原告林永樂取
21 得；(5)編號B面積367平方公尺之土地由被告林錦城、蔡崇
22 展、陳炳祥、蔡李惜、林明水、林土秋、林文墪、林文
23 隆、林俊傑、蔡瑞呈等十人共同取得，並按原應有部分比
24 例維持共有；(6)編號B-1面積722平方公尺之土地由被告林
25 錦城、蔡崇展、陳炳祥、蔡李惜、林明水、林土秋、林文
26 墪、林文隆、林俊傑、蔡瑞呈等十人共同取得，並按原應
27 有部分比例維持共有；(7)編號C1（私設道路）面積312平
28 方公尺土地由全體共有人按原應有部分比例維持共有；(8)
29 編號C2（現有道路）面積67平方公尺之土地由全體共有人
30 按原應有部分比例維持共有。

31 (二)訴訟費用由兩造按應有部分比例如附表所示分擔。

01 貳、被告抗辯：

02 一、原告最初提出之分割方法會使各共有人取得之土地過於破
03 碎或需要找補之情形，故被告等人希望並同意就分得之土
04 地維持分別共有之狀態，而僅由原告單獨取得，故被告提
05 出分割方案如附圖三所示。

06 二、被告等人僅願在附圖三之方案同意分割後維持共有，並不
07 同意原告所提之分割方案，也不願在原告之分割方案中維
08 持共有。原告方案並未完善考量目前土地之使用現況，亦
09 未尊重共有人間之分管協議，甚至將原告所取得之土地四
10 散各地。附圖二編號C1作為全體共有人使用之私設道路將
11 致使被告林俊傑、蔡李惜、陳炳祥等人使用之建物（附圖
12 一中編號G、H、I）遭強行拆除。雖被告方案亦會拆除附
13 圖一中編號L、M建物，惟建物使用人林錦城表示同意拆除
14 （見本院卷第302頁）。

15 三、被告聲明：

16 (一)兩造共有彰化縣○○鎮○○段000000000地號，面積1,654
17 平方公尺之土地請准分割如彰化縣溪湖地政事務所收件日
18 期文號115年3月17日溪測土字第295號複丈成果圖即附圖
19 三所示：(1)編號1面積169平方公尺之土地由原告林永樂單
20 獨所有；(2)編號2面積895平方公尺之土地分歸被告林錦
21 城、蔡崇展、陳炳祥、蔡李惜、林明水、林土秋、林文
22 墘、林文隆、林俊傑、蔡瑞呈等十人共同取得，並按原應
23 有部分比例維持共有；(3)編號3面積174平方公尺之土地分
24 歸被告林錦城、蔡崇展、陳炳祥、蔡李惜、林明水、林土
25 秋、林文墘、林文隆、林俊傑、蔡瑞呈等十人共同取得，
26 並按原應有部分比例維持共有；(4)編號4（私設道路）面
27 積318平方公尺之土地由全體共有人按原應有部分比例維
28 持共有；(5)編號5面積31平方公尺之土地由原告林永樂單
29 獨所有；(6)編號6（現有道路）面積67平方公尺之土地由
30 全體共有人按原應有部分比例維持共有。

31 (二)訴訟費用由兩造按應有部分比例如附表所示分擔。

01 參、本院判斷：

02 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
03 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
04 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張兩
05 造為系爭土地之共有人，各共有人之應有部分如附表所
06 示，系爭土地並無不能分割之情形，兩造間亦未訂有不分
07 割期限之約定，復無不分割之協議等情，業據原告提出系
08 爭土地登記謄本、地籍圖等件在卷可稽，堪信為真實，揆
09 諸前揭規定，原告請求裁判分割系爭土地，於法並無不
10 合。

11 二、按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
12 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
13 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
14 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之
15 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
16 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
17 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
18 價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未
19 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
20 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，
21 得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1至4項定
22 有明文。次按法院為共有物分割時，應斟酌共有人之意
23 願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效
24 用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情
25 狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院96年度台上
26 字第108號民事判決意旨參照）。

27 三、經查，系爭地號東北邊臨西安路99巷，最東邊有兩棟鋼筋
28 混凝土白色三層樓建物相鄰分別為西安路99巷6、8號。該
29 建物後方依序為西安路99巷10號（磚造平房）、12號、公
30 廳、16號、18號均為相連鋼筋混凝土2層樓房，最西邊為2
31 0號一層樓磚造平房。另有二棟沒有門牌之二層樓鋼筋混

凝土建物，有本院勘驗筆錄可稽，並由本院囑託彰化縣溪湖地政事務所將系爭建物分布情形及使用人測有如附圖一之複丈成果圖。

四、本院認原告之所提分割方案如附圖二可採，其理由如下：

(一)系爭土地東側臨西安路及西安路99巷，為使分割後各坵塊均能通行至該公路，必須於系爭土地內留設私設道路，以連接至公路。按建築技術規則建築設計施工編第2條第1項第4款規定，基地內以私設通路為進出通道之建築物總樓地板面積合計在1,000平方公尺以上者，私設通路寬度需留設6公尺；第3之1條第1項規定，私設通道為單向出口，且長度超過35公尺者，應設置9公尺汽車迴車道。故原告分割方案按上開規定，於系爭土地中留設6公尺寬私設通道及9公尺寬迴車道如附圖二編號C1所示。另因附圖二編號C2坵塊為現有公眾通行道路，因物之使用目的而不能分割，故亦由全體共有人維持共有並連接附圖二編號C1之私設道路。如此規劃，可使區各坵塊之分配人均能經由附圖二編號C1或C2之道路對外連接至西安路或西安路99巷道等公路，並可據此連接建築線以起造房屋。

(二)考量共有人有於系爭土地上興建房屋，故原告分割方案按現有建物坐落系爭土地所在位置為基準，盡量將建物坐落範圍之土地分割分配予使用建物之共有人。但因分割方案須留設私設道路，且顧及分割後土地須地形方正、有連接私設道路及現有道路，以利使用等原因，仍無法避免因而須拆除部分建物。惟依原告方案需拆除部分之建物均屬未合法保存登記、起造已久、經濟價值不高者，故因之損害之經濟利益尚不高。

(三)又被告等十人表示分割後欲繼續維持共有，故將被告等十人共同分配於私設道路兩側之附圖二編號B、B-1坵塊，以符合渠等繼續共有之意願，且讓渠等分割後分配之土地均能臨現有道路或私設道路，日後皆可通行至公路，容易利

01 用及於其上起造房屋。

02 五、至於被告所提方案如附圖三所示（附圖三中分配人欄位
03 「蔡崇展」誤植為「萬崇展」，應以土地登記謄本之記載
04 為準），雖有留設編號4之私設道路，然該私設道路最東
05 側僅3公尺寬，且與附圖三編號6現有道路之間夾角小於90
06 度，一般自小客車在此轉彎不易；且該私設道路向西延伸
07 寬度亦均為3至4公尺之間，未達6公尺，日後將造成系爭
08 土地分割後附圖三編號2坵塊需自行退縮建築，方能獲核
09 發建築執照；附圖三編號1、3等坵塊更無藉由退縮建築以
10 補足建設通路不足6公尺寬度之問題，造成附圖三編號1、
11 3等坵塊成為無法建築之畸零地，顯見被告方案並不可
12 採。

13 六、綜上，斟酌系爭土地之使用現狀、共有人之意願、土地整
14 體利用之經濟性及共有人間分割利益之均衡等情，認如附
15 圖二方案為可採取方案。

16 七、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第1
17 款及第4項規定，請求分割系爭土地，為有理由，本院衡
18 酌上情，認將系爭土地分割如主文第壹項所示之分割方
19 法，應屬適當。

20 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，
21 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘
22 明。

23 九、原告訴請被告分割共有物雖依法有據，惟分割共有物之
24 訴，係固有必要共同訴訟，故被告應訴乃不得不然，且兩
25 造因本件分割結果，均受其利，是訴訟費用之負擔自以如
26 附表所示之各共有人應有部分比例分擔始為公允，爰酌定
27 如主文第貳項所示。

28 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1
29 項但書。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
31 民事第四庭 法 官 李言孫

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

05 書記官 廖涵萱

06 附表：兩造就系爭土地之應有部分比例
07

共有人	彰化縣○○鎮○○段000地號 (面積1,654平方公尺)
	權利範圍
林錦城	169/1654
林永樂	241/1654
蔡崇展	469/4962
陳炳祥	124/1654
蔡李惜	469/4962
林明水	241/3308
林土秋	241/3308
林文墀	241/3308
林文隆	241/3308
林俊傑	169/1654
蔡瑞呈	469/4962

08 附圖一：彰化溪湖地政事務所收件日期文號112年12月13日溪測
09 土字第2226號土地複丈成果圖（現況圖）

10 附圖二：彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號114年9月5日溪測
11 土字第1299號土地複丈成果圖（原告方案）

12 附圖三：彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號115年3月17日溪測
13 土字第295號土地複丈成果圖（被告方案）

