

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第192號

原告 劉文同
訴訟代理人 楊振裕律師
被告 劉炳賀
訴訟代理人 陳惠伶律師
被告 劉阿葉

劉文隆

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年11月22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，准予分割，分割方法如附圖甲（即原告方案，彰化縣田中地政事務所收件日期112年8月25日土測第0791號土地複丈成果圖）所示，並按圖內分配人、編號、面積等分配表，由兩造分配取得單獨所有或分別共有。

訴訟費用由兩造以附表訴訟費用分擔比例欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告劉文隆經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

緣坐落彰化縣○○鄉○○段000地號、面積1,440.01平方公尺土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附表所示，兩造間就系爭土地並無不分割之特約及不能分割之情形存在。被告劉阿葉所提出二份同意書關於劉月德簽名筆跡不同，否認同意書之真正，縱為劉月德所簽，該同意書只是永久提供使用而非永久不分割，並不影響本件分割。因兩造不能達成分割協議，爰依民法第823條第1項規

01 定提起本訴訟，請求裁判分割系爭土地，關於分割方法，主
02 張依附圖甲（即彰化縣田中地政事務所收件日期112年8月25
03 日土測第0791號土地複丈成果圖）所示之方法分割系爭土
04 地，原告及被告劉文隆得將毗鄰同段949、916地號土地與系
05 爭土地合併使用；各共有人分得土地均臨二水鄉員集路2段4
06 52巷，交通便利；並均按應有部分比例受分配土地，可保留
07 系爭土地上合法申請建造之建物，且分割後土地面積已包含
08 建物之建築面積及依法應留設之法定空地面積，並不會造成
09 其他土地無法建築之問題，縱使將來可能無法申請建築，亦
10 屬原告及被告劉文隆自行承受之問題，不能以此認定系爭土
11 地無法採行原物分割，而須以金錢補償，故不同意被告劉炳
12 賀方案，被告劉炳賀第一方案違反原物分割原則，未按原告
13 及被告劉文隆其應有部分比例受分配，又違反原告與被告劉
14 文隆分割後不願再與他共有人維持共有之意願，第二方案又
15 使原告與被告劉文隆無法合併使用毗鄰土地，影響其土地經
16 濟價值，另可能拆除被告劉阿葉更多之房屋面積，故原告方
17 案應是對共有人最有利之分割方法等語。

18 三、被告則以：

19 (一)被告劉炳賀：

20 不同意原告所提如附圖甲所示分割方案，原告方案所留設道
21 路不夠二輛車輛會車，因被告劉炳賀及其配偶年事已高，就
22 醫頻率會陸續增加，如救護車停在道路上，因道路寬度無法
23 供二輛車輛會車，勢必會影響往來車輛通行，前主張依被告
24 劉炳賀第一方案（即彰化縣田中地政事務所收件日期文號11
25 2年8月31日土測第0804號土地複丈成果圖），嗣後主張依附
26 圖乙（即被告劉炳賀第二方案，彰化縣田中地政事務所收件
27 日期文號112年10月23日土測第0978號土地複丈成果圖）所
28 示之方法分割系爭土地，得使被告劉炳賀所有建物前方面臨
29 足夠之道路空間，救護車得以進出，且按原告及被告劉文隆
30 之應有部分比例分配土地，已符合原告之需求。至於被告劉
31 阿葉提出之同意書，僅係同意被告劉阿葉在系爭土地上建

01 屋，與民法所約定不分割之法律意義有別，且不會拆到被告
02 劉阿葉所有建物合法使用部分。後於言詞辯論終結後又主張
03 依民事聲請再開辯論補充理由狀後附之附圖所示分割方法
04 （下稱被告劉炳賀第三方案）分割系爭土地等語。

05 (二)被告劉阿葉：

06 不同意分割系爭土地，依其父劉月德於85年12月16日書立之
07 同意書，已同意將系爭土地全部永久提供予劉阿葉作為源泉
08 棉業有限公司之工廠使用（下稱系爭房屋），則原告自應受
09 前手劉月德已同意他人使用之限制，不得訴請分割系爭土
10 地。又系爭土地上之建物，除系爭房屋外，尚包含劉阿葉於
11 72年間設立之寶島衛材有限公司，及劉月德於35年10月1日
12 建築之門牌號碼員集路二段442號房屋（67年4月1日整編前
13 為大園村一鄰員集路），均為建築法規施行前之合法房屋，
14 是系爭土地建築以外之法定空地應合併前述房屋併計，則系
15 爭土地現存空地幾乎全為法定空地，依建築法規規定，建物
16 坐落部分及法定空地不能分割，故原告訴請分割系爭土地並
17 無理由。而原告及被告劉炳賀之方案，均將拆除源泉棉業有
18 限公司之廠房，違背劉月德先前同意劉阿葉建築使用之約
19 定，故不同意原告及被告劉炳賀方案等語。

20 (三)被告劉文隆：同意原告方案等語。

21 四、得心證之理由：

22 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
23 民法第823條第1項前段定有明文。經查，被告劉阿葉主張興
24 建系爭房屋時，經系爭土地之原所有人劉月德同意，並提出
25 二紙同意書在卷為證。惟原告否認上開同意書劉月德簽章之
26 真正，被告劉阿葉未能再提出證據加以證明，則被告劉阿葉
27 前揭主張是否屬實，已有可議。再遍觀上開同意書之記載：
28 「本人所有座落二水鄉大丘園段第四十二地號土地願永久提
29 供予劉阿葉使用作為工廠，並同意設定地上權予劉阿葉。本
30 件土地之使用為無償…。」、「茲同意將本人所有坐落於二
31 水鄉大丘園段42地號土地計一四四0平方公尺提供給寶島衛

材有限公司做為建啟用地無誤，特此立同意書為憑。」（本院卷第221-223頁）。是以，縱上開同意書為真，劉月德僅係同意提供系爭土地予被告劉阿葉作為公司廠房使用，並未約定有不能分割之情形或不能分割之期限，被告劉阿葉辯稱同意書之意為不得分割，不僅與同意書所載文義不符，亦未見被告劉阿葉就此部分有何舉證，則其所辯，洵屬無據，自難採信。

(二)共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配：一以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。民法第824條第1項訂有明文。再按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，本於自由裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，最高法院93年度台上字第1797號判決要旨可供參照。準此，就共有物之分割，法院應審酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、分割方案有無符合公平原則及整體共有人之經濟利益等因素，為通盤之考量，以求得合理、適當之分割方法。經查：

1.系爭土地為兩造所共有，權利範圍如附表所示，而系爭土地坐落有系爭房屋及被告劉炳賀之建物，分別獲發（76）二鄉建字第1353號使用執照、（72）二鄉建字第1243號使用執照，現為前開二建物之建築基地，有土地及建物登記謄本及使用執照在卷可佐（本院卷第13-15、57、64頁）並經本院調取上開使用執照卷宗核閱無訛。按建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之；申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄

市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件，建築基地法定空地分割辦法第3條、第5條第1項固分別定有明文。惟上開辦法，乃內政部對建築基地法定空地所為之管制，同辦法第6條第1、2項已明定：「建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理；依前項規定分割為多筆地號之建築基地，其部分土地單獨申請建築者，應符合第三條或第四條規定。」，故已興建建物之建築基地之土地仍可透過法院裁判分割之方式辦理地籍分割，惟原有之法定空地管制仍屬存在，共有人雖取得分割後之土地所有權，然日後土地如欲申請建築時，仍須依同辦法第3條或第4條之規定，先辦理法定空地之解除套繪，取得主管機關核發之法定空地准予分割證明書，是以，縱使系爭土地現為上開二建物之建築基地，土地所有權人自仍得以聲請分割，先予敘明。

2.系爭土地略呈南北向長方形，東臨二水鄉員集路2段452巷，其上坐落數棟建物，其餘為空地及道路，使用現況略如土地現況圖（即彰化縣田中地政事務所收件日期文號112年3月25日土測第0234號土地複丈成果圖）所示，經本院會同彰化縣田中地政事務所派員勘測屬實，有勘驗測量筆錄、照片及複丈成果圖在卷可稽（本院卷第141-147、167-169），且為原告及到庭被告所不爭執，堪可認定。

3.關於分割方法，就共有人意願部分，原告主張以附圖甲案分割系爭土地，獲被告劉文隆之同意，被告劉炳賀則先主張以附圖乙案分割系爭土地，後主張依劉文隆第三方案分割，均未獲任一共有人同意，被告劉阿葉則表示均不同意。是本院應審酌附圖甲案、乙案何者為適當，至於被告劉炳賀於本院112年11月22日言詞辯論終結後始提出之第三方案，本院已無從審酌，附此敘明。本院審酌兩造方案主要差異乃在於分割線之位置，乙案分割結果將拆除更多系爭房屋部分，無法兼顧房屋之完整性，致損及房屋結

01 構，顯然不利於該建物所有權人，又未獲任一共有人所同
02 意，尚難認此為有利於所有共有人之分割方法而可採。反
03 之，甲案已盡量維持共有人原使用之位置，雖將拆除部分
04 系爭房屋，惟已採最小面積拆除方案，盡力保留系爭房
05 屋，配合現狀使用狀態，減少共有人所受損害，於被告劉
06 阿葉而言，並非絕對不利。又甲案係依兩造原土地應有部
07 分比例計算分配取得，可使土地所有權單純化，便於利
08 用，分割後地塊大致方整，交通尚稱便利，並獲被告劉文
09 隆同意採該分割方案，相較於上開乙案之缺失，附圖甲案
10 自較公平合理。從而，本院斟酌上情，兼衡兩造使用土地
11 現狀、建物及土地之經濟效益及兩造間共有價值平等均衡
12 原則，考量附圖乙案有上開缺失而無可採，附圖甲所示方
13 案於各共有人間尚孚公平，並無獨厚一人或有害於經濟效
14 用之情形，應係目前相對完整且最符合共有人利益之分割
15 方案，認依附圖甲所示方案分割系爭土地，屬公允、適當
16 而可採。

17 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土
18 地，為有理由，而系爭土地之分割方法以如附圖甲所示方案
19 分割係合理、適當，本院可加准許，爰諭知如主文所示。

20 六、未按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造
21 本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃
22 法律規定所不得不然，且分割共有物之訴，係以請求分割共
23 有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅供
24 法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之
25 問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認屬防禦其權
26 利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是以本院認
27 本件訴訟費用，應參酌兩造於分割所得之利益之多寡，及兩
28 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
29 依原應有部分比例分擔較為公允，爰判決由兩造按如附表所
30 示訴訟費用負擔比例負擔訴訟費用。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 113 年 1 月 24 日

民事第四庭 法官 姚銘鴻

附表：共有人應有部分比例暨訴訟費用負擔比例。

編號	共有人	應有部分暨訴訟費用負擔比例
1	劉炳賀	5/14
2	劉阿葉	5/14
3	劉文隆	1/14
4	劉文同	3/14

土地現況圖：彰化縣田中地政事務所收件日期文號112年3月25日
土測第0234號土地複丈成果圖。

附圖甲（原告方案）：彰化縣田中地政事務所收件日期112年8月
25日土測第0791號土地複丈成果圖。

附圖乙（被告劉炳賀第二方案）：彰化縣田中地政事務所收件日
期文號112年10月23日土測第0978號土地複丈成果圖。

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 113 年 1 月 24 日

書記官 楊美芳