

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第1188號

原告 林錫照  
訴訟代理人 張家豪律師  
複代理人 莊子賢律師  
被告 林佳慧

訴訟代理人

兼受告知人 朱瓊琦

被告 林勢顯  
林東松  
林家禾  
賴錦惠

受告知人 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 李瑞倉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年12月16日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○村鄉○○段000地號土地分割如附圖一即  
彰化縣員林地政事務所收件日期文號民國114年8月1日員土測字  
第105800號、複丈日期民國114年8月18日土地複丈成果圖、附表  
二所示。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負  
擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，  
非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原

01 告起訴時原聲明：請准將兩造共有坐落彰化縣○村鄉○○段  
02 000地號土地（使用地類別：甲種建築用地、面積：351.76  
03 平方公尺，下稱767地號土地）、同段768地號土地（使用地  
04 類別：農牧用地、面積：3259.51平方公尺，下稱768地號土  
05 地，並與767地號土地合稱系爭2筆土地）請准予以原物分  
06 割，分割方案容後補呈（卷第9頁）。嗣於民國114年12月16  
07 日最後言詞辯論期日就分割方案補充聲明為：系爭2筆土地  
08 請求分別予以分割，分割方案如彰化縣員林地政事務所（下  
09 稱員林地政）收件日期文號114年8月1日員土測字第105800  
10 號、複丈日期114年8月18日土地複丈成果圖（下稱附圖  
11 一）、附表二所示即編號A1分歸被告林佳慧（下稱姓名）取  
12 得、編號A2分歸原告取得、編號B1分歸原告、被告林家禾、  
13 賴錦惠（下分稱姓名）、林佳慧按附表二「分割後應有部分  
14 比例」共同取得、編號B2分歸賴錦惠、林佳慧按附表二「分  
15 割後應有部分比例」共同取得、編號B3分歸被告林勢顯（下  
16 稱姓名）取得、編號B4分歸被告林東松（下稱姓名）取得  
17 （下稱原告方案）（卷第417-418頁）。經核上開分割方案  
18 變更，屬補充及更正事實上之陳述。

19 二、林勢顯、林家禾、賴錦惠經合法通知，無正當理由未於言詞  
20 辯論期日到場，經核均無民事訴訟法第386條各款所列情  
21 形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

22 貳、實體部分：

23 一、原告主張略以：

24 767地號土地為原告、林佳慧共有、768地號土地為兩造共  
25 有、應有部分比例如附表一所示，767地號土地使用地類別  
26 為甲種建築用地、其使用分區為一般農業區，768地號土地  
27 使用地類別為農牧用地、其使用分區為一般農業區；兩造就  
28 系爭2筆土地無不分割之協議，系爭2筆土地亦無依法令或使  
29 用目的不能分割之情形，惟共有人未能就系爭2筆土地達成  
30 分割協議，茲為促進土地經濟效益，而有起訴請求為裁判分  
31 割必要；767地號土地上之門牌號碼彰化縣○村鄉○○路000

01 號建物（下稱140建物）雖領有(81)大鄉建字第11843號使用執  
02 照，然分割後之法定空地並未重複使用，且連接寬度、建蔽  
03 率等要件均符合建築法第11條及建築基地法定空地分割辦法  
04 第3、4條規定；786地號土地則符合農業發展條例之筆數及  
05 應維持共有關係，是原告主張按原告方案分別分割系爭2筆  
06 土地。又因系爭2筆土地分配結果，係按各共有人應有部分  
07 為分配，且分配取得之位置均有臨路，各共有人利益相當，  
08 並無鑑定找補必要。其不同意林東松主張之分割分案（下稱  
09 林東松方案，詳下述），且依林東松方案分割亦不用鑑定找  
10 補等語。爰依民法第823條、第824條規定，提起本件訴訟。  
11 並聲明：如上所述。

## 12 二、被告方面：

13 (一)林佳慧抗辯略以：其同意分割，且同意原告方案，依原告方  
14 案分割不需要鑑定找補等語。

15 (二)林東松抗辯略以：其同意分割，請求分割如附圖二即員林地  
16 政收件日期文號114年7月21日員土測字第095400號、複丈日  
17 期114年7月23日土地複丈成果圖（下稱附圖二）、附表三所  
18 示（即林東松方案），且依林東松方案分割，各共有人利益  
19 相當，不用鑑定找補。就767地號土地其並沒有取得分割證  
20 明文件，然基於安全，應該依林東松方案分割等語。

21 (三)林勢顯、林家禾、賴錦惠經合法通知，未於言詞辯論期日到  
22 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

## 23 三、本院之判斷：

24 (一)原告主張系爭2筆土地之共有人及應有部分比例如附表一

25 「應有部分比例」欄所示，各共有人就系爭2筆土地無不為  
26 分割之約定等節，有系爭2筆土地登記第一、三類謄本、地  
27 籍圖謄本、現場照片可參（卷第15-23、69-77、25、79、29  
28 -31頁），亦未經被告以書狀或言詞爭執，原告上開主張事  
29 實，應堪信為真實。又原告主張其與被告就系爭2筆土地未  
30 能協議分割等節，亦有本院113年11月27日、114年4月22  
31 日、114年12月16日言詞辯論筆錄可佐（卷第117-119、197-

01 199、417-421頁)，是原告訴請裁判分割系爭2筆土地，應  
02 屬有據。

03 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
04 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  
05 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按本法所稱建築基  
06 地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地；  
07 應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複  
08 使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主  
09 管建築機關定之，為建築法第11條第1項前段、第3項前段所  
10 明定。而「建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分  
11 割後合於左列各款規定者不得為之。一、每一建築基地之法  
12 定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於  
13 2公尺。……三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨  
14 申請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入  
15 口」、「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積  
16 者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與  
17 其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限」、「申請  
18 建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關  
19 准予分割之證明文件。……」，法定空地分割辦法第3條第  
20 1、3、4款、第4條、第5條分別定有明文，上揭規定即屬  
21 「法令另有規定」之情形。準此，法定空地原則上不能分  
22 割，必須符合法定空地分割辦法規定之情形，即併同建築物  
23 分割或建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積，  
24 且取得主管機關准予分割之證明者，始得為之。共有人訴請  
25 法院裁判分割具法定空地限制之共有土地，亦應遵守上揭規  
26 定。倘因上開法令限制無法分割，法院即不得准許分割，自  
27 無定分割方法之餘地（最高法院106年度台上字第467號判決  
28 參照）。查：原告主張系爭2筆土地並無依法令或依物之使  
29 用目的不能分割乙節，參767地號土地為一般農業區、甲種  
30 建築用地，如有提供建築使用，分割時應依據建築基地法定  
31 空地分割辦法（下稱分割辦法）第5條規定，檢附直轄市、

01 縣市主管建築機關准予分割之證明文件始可分割乙節，有員  
02 林地政113年12月26日員地二字第1130008860號函可參（卷  
03 第125-131頁）；又767地號土地領有(81)大鄉建字第11843號  
04 使用執照，且經套繪管制，767地號土地重測前為黃厝段犁  
05 頭厝小段93地號土地，面積為322平方公尺，建築基地面積  
06 為 $322-48.11=273.89$ 平方公尺，建築物面積為 $9.65\times 13.24=1$   
07  $27.77$ 平方公尺，建蔽率 $127.77\div 273.89=46.6\%$ ，法定空地  
08 面積為109.56平方公尺，原告方案未符合分割辦法規定等  
09 情，有大村鄉公所113年11月12日彰大鄉建字第1130017475  
10 號函、114年9月11日彰大鄉建字第1140014053號函可參（卷  
11 第95-113、289-290頁）。可認767地號土地係經法定空地套  
12 繪土地，原告所提方案不符合建築基地法定空地分割辦法規  
13 定。審酌767地號土地面積僅351.76平方公尺，其上建築  
14 物、法定空地坐落、面積情形，已無其他可符合分割辦法第  
15 3條第1、3、4款、第4條規定情形，767地號土地即屬不能分  
16 割。故767地號土地依法不能分割，本院就767地號土地即無  
17 擇定分割方法之必要。

18 (三)經查：

19 1.768地號土地為一般農業區、農牧用地，其上無建築執照相  
20 關資料，有768地號土地登記謄本、彰化縣政府113年11月5  
21 日府建管字第1130423919號函、大村鄉公所113年11月12日  
22 彰大鄉建字第1130017475號函可參（卷第73-77、65、95-11  
23 3頁）。惟768地號土地於農業發展條例（下稱農發條例）修  
24 正施行前為林永得、林永森、林勢顯、林佳慧等4人共有，  
25 依農發條例第16條第1項第4款規定，至多可分割為4筆；且  
26 林錦照及林家禾（誤載為家荷，本院逕予更正）、賴錦惠及  
27 林佳慧等人為農發條例修正施行後因買賣、贈與等因而共  
28 有，依內政部89年9月16日台內地字第0000000號規定，該等  
29 所有權人於分割後應維持共有關係，不得再分割，有員林地  
30 政113年12月26日員地二字第1130008860號函可參（卷第125  
31 -131頁），是768地號土地應可分割，僅受有分割筆數、部

01 分共有人應維持共有之限制。

02 2.768地號土地坐落於彰化縣大村鄉，臨產業道路且可自產業  
03 道路連接彰化縣大村鄉聖瑤西路2段（下稱聖瑤西路2段），  
04 於上有2筆建物，分別為原告所有之1層樓鐵皮建物【門牌號  
05 碼：彰化縣○村鄉○○路○○○○路○00000號】、林家  
06 禾所有之2層樓磚造建物附連鐵皮棚架（門牌號碼：山脚路1  
07 42-1號），其餘土地則無利用情形等情，業據本院函囑員林  
08 地政會同本院、部分共有人至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、  
09 照片、現況圖可參（卷第151-156、159-165、173頁）。768  
10 地號土地利用情形，應可認定。

11 3.本院審酌原告方案將768地號土地分割結果，各共有人取得  
12 坵塊方正，且均臨產業道路而可通行至聖瑤西路2段，並無  
13 造成袋地情形；林東松方案分割結果，部分共有人即賴錦  
14 惠、林佳慧取得坵塊（即編號B2）呈現L型，部分共有人即  
15 林勢顯取得坵塊（即編號B3）則無法連接產業道路，有成為  
16 袋地之疑慮；再參以原告所提方案，經林佳慧訴訟代理人到  
17 庭表示同意原告方案（卷第418頁），其餘共有人林勢顯、  
18 林家禾、賴錦惠經本院通知後，亦無表明不同意原告方案等  
19 情，有本院函文、送達證書可參（卷第383、405、409、411  
20 頁）。是本院綜合768地號土地坐落情形、土地利用方法及  
21 各共有人意願，認將768地號土地分割如原告方案，方屬適  
22 切、公平。另各共有人依原告方案分得之土地面積，均按其  
23 等應有部分比例換算，並無短少分配土地之情，各共有人分  
24 得坵塊價值應相差無幾，到場共有人亦表明無鑑定找補必要  
25 （卷第418頁），是本院考量訴訟經濟，認無需令共有人再  
26 耗費數額非微之鑑價費用，囑託鑑價找補之必要，故768地  
27 號土地分割方法如原告方案，各共有人間亦無互相金錢補償  
28 之必要。

29 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，請求將768  
30 地號土地分割如原告方案即附圖一、附表二所示，為有理  
31 由，應予准許；又其請求將767地號土地裁判分割，則未合

01 於民法第823條第1項規定，非有理由，應予駁回。  
02 五、按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影  
03 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於  
04 抵押人所分得之部分；前項但書情形，於以金錢補償者，準  
05 用民法第811條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第8  
06 24條之1第2項第3款、第3項定有明文。經查：共有人林錫照  
07 就768地號土地如附表一編號1所示應有部分、共有人林勢顯  
08 就768地號土地如附表一編號3所示應有部分，分別設定抵押  
09 權予抵押權人即台中商業銀行股份有限公司、朱瓊琦，有76  
10 8地號土地第一類謄本在卷可佐（卷第73-77頁），本院已對  
11 上開抵押權人台中商業銀行股份有限公司、朱瓊琦為告知訴  
12 訟，有送達證書在卷可稽（卷第61、63、189、191、403、4  
13 13頁），惟台中商業銀行股份有限公司、朱瓊琦未為訴訟參  
14 加，依前揭規定，前開抵押權應各移存於抵押人林錫照、林  
15 勢顯所分得之土地，併此說明。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本  
17 案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

19 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

20 民事第二庭 法官 劉玉媛

21 以上正本係照原本作成。

22 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

25 書記官 康綠株

26 附表一：應有部分及訴訟費用負擔比例。

27

編號	共有人姓名	應有部分比例		訴訟費用負擔比例
		彰化縣○村鄉○○ 段000地號土地 (面積：351.76平 方公尺)	彰化縣○村鄉○○ 段000地號土地 (面積：3259.51平 方公尺)	
1	林錫照	1000分之500	1000分之296	100分之37

(續上頁)

01

2	林佳慧	2分之1	1000分之199	100分之29
3	林勢顯	—	1000分之102	100分之7
4	林東松	—	1000分之102	100分之7
5	林家禾	—	1000分之102	100分之7
6	賴錦惠	—	5000分之995	100分之13

02

### 附表二：原告方案

03

土地地號： 彰化縣○村鄉○○段000地號土地（面積351.76平方公尺）				
編號	面積	分得土地之共有人		
A 1	175.88平方公尺	分歸被告林佳慧單獨取得		—
A 2	175.88平方公尺	分歸原告單獨取得		—
土地地號： 彰化縣○村鄉○○段000地號土地（面積3259.51平方公尺）				
B 1	1945.93平方公尺	分歸原告、被告林家禾、賴錦惠、林佳慧按右比例維持共有	林錫照	194593分之96482
			林家禾	194593分之33247
			賴錦惠	194593分之64764
			林佳慧	194593分之100
B 2	648.64平方公尺	分歸被告賴錦惠、林佳慧按右比例維持共有	賴錦惠	64864分之100
			林佳慧	64864分之64764
B 3	332.47平方公尺	分歸被告林勢顯單獨取得		—
B 4	332.47平方公尺	分歸被告林東松單獨取得		—

04

### 附表三：林東松方案

05

土地地號： 彰化縣○村鄉○○段000地號土地（面積351.76平方公尺）				
編號	面積	分得土地之共有人		
A 1	175.88平方公尺	分歸被告林佳慧單獨取得		—
A 2	175.88平方公尺	分歸原告單獨取得		—
土地地號： 彰化縣○村鄉○○段000地號土地（面積3259.51平方公尺）				
B 1	1297.28平方公尺	分歸原告、被告林家禾按右比例維持共有	林錫照	1000分之744
			林家禾	1000分之256
B 2	1297.29平方公尺	分歸被告賴錦惠、林佳慧按右比例維持共有	賴錦惠	1000分之500
			林佳慧	1000分之500
B 3	332.47平方公尺	分歸被告林勢顯單獨取得		—
B 4	332.47平方公尺	分歸被告林東松單獨取得		—