臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第499號

原告 梁水金

訴訟代理人 趙惠如律師

被告 劉文來

李水田

劉浚豪

上二人共同

訴訟代理人 李承聰

被告 劉又禎

列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應協同原告將坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地、登記面積520平方公尺，向地政機關辦理更正面積為672平方公尺。

二、兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地，分割方法如附圖所示，即編號A部分面積173平方公尺土地，分歸被告李水田取得；編號B部分面積344平方公尺土地，分歸原告取得；編號C部分面積52平方公尺土地，分歸被告劉又禎取得；編號D部分面積51平方公尺土地，分歸被告劉浚豪取得；編號E部分面積52平方公尺土地，分歸被告劉文來取得。

三、訴訟費用由兩造按附表所示比例負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

被告劉文來受合法通知，未曾於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系
03 爭土地）為兩造共有，各共有人之應有部分比例如附表所
04 示。兩造未約定不分割之期限，亦無因物之使用目的或依法
05 令規定、契約約定不能分割之情形，然未能達成分割協議。
06 爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求依附圖所
07 示方案裁判分割系爭土地等語，並聲明：系爭土地應予分
08 割。

09 二、被告部分：

10 (一)被告李水田、劉浚豪、劉又禎均陳稱：同意原告所提方案等
11 語。

12 (二)被告劉文來未曾到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

13 三、本院之判斷：

14 (一)查系爭土地登記面積為520平方公尺，然經彰化縣鹿港地政
15 事務所測量檢算結果，實際面積為672平方公尺，已超出法
16 定容許誤差，需依地籍測量實施規則第232條辦理面積更
17 正，始得分割，此觀附圖說明欄記載可知，且為被告所不爭
18 執（見本院卷第161頁），是原告請求被告偕同將系爭土地
19 面積更正為672平方公尺，洵屬正當，且本件應以實際測量
20 之面積作為分割之基準。

21 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
22 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
23 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為特定農
24 業區之甲種建築用地，由兩造按附表所示應有部分比例維持
25 共有，兩造間並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的不
26 能分割情形等事實，業據原告提出系爭土地之土地登記第一
27 類謄本為證（見本院卷第53至55頁），且為被告所不爭執
28 （見本院卷第117頁）。然兩造就分割方法無法達成協議，
29 則原告依前揭規定，請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

30 (三)共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能
31 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

01 行者，法院得因任何共有人之請求，以原物分配於各共有人
02 者，民法第824條第1項、第2項第1款前段定有明文。又分割共
03 有物固不受分管契約之拘束，惟盡量依各共有人使用現況定
04 分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害（最高法院82
05 年度台上字第1990號判決意旨參照）。是法院裁判分割共有
06 物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、土地
07 之價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問題、各共有
08 人所分得之土地能否為適當之利用及各共有人間有無符合公
09 平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允之方法為分
10 割。

- 11 1. 查系爭土地面積672平方公尺，為特定農業區之甲種建築用
12 地，地形略呈梯型，有土地登記第一、三類、地籍圖謄本各
13 1份（見本院卷第15至19、53至55頁）在卷可參。又系爭土
14 地東側臨寬約4公尺之東崎一巷，其上坐落被告李水田所有3
15 層建物、原告所有平房及被告劉浚豪、劉又禎、劉文來共有
16 之2層樓建物（均未辦理保存登記），另與被告李水田單獨
17 所有同段1680地號土地相鄰等情，有原告所提土地登記第一
18 類謄本、國土測繪中心空拍圖畫面、現場簡圖1紙及照片3幀
19 （見本院卷第21至25、67頁）足參，復經本院會同彰化縣鹿
20 港地政事務所測量人員至現場履勘屬實，此有本院勘驗筆
21 錄、現場簡圖及彰化縣鹿港彰化地政事務所113年5月23日鹿
22 土測字第567號複丈成果圖（見本院卷第77至83、91頁）附
23 卷可稽。本件原告請求原物分割，被告亦均未爭執，而系爭
24 土地依原物分割，並無困難，應准許之。
- 25 2. 本院審酌原告所提如附圖所示方案，各共有人均按其原持分
26 比例分割取得土地，且分割後土地地形均屬方正，均與對外
27 道路相連接，便於利用。且被告李水田所有3層建物及被告
28 劉浚豪、劉又禎、劉文來共有之2層樓建物，均坐落在其等
29 分割後取得土地，得維持建物占用土地之正當性。另被告李
30 水田分得編號A部分土地，與其所有同段1680地號土地相
31 鄰，得合併利用，提升土地整體經濟價值。參以被告劉浚

01 豪、劉又禎、李水田均同意該方案，其等應有部分比例合計
02 已逾3分之2，是認該方案對兩造而言，應屬公平可採。

03 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第1款
04 規定，請求裁判分割系爭土地，係屬有據。考量系爭土地之
05 性質、使用現況、對外交通、分割後土地經濟效用、多數共
06 有人意願及全體共有人利益等一切情狀，認依附圖所示分割
07 為妥適公允。

08 五、分割共有物之訴本質上並無訟爭性，核其性質，兩造本可互
09 換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。本件原告
10 起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，
11 如由被告負擔全部訴訟費用，顯有失公平，是本院審酌兩造
12 因本件訴訟所得之利益，認本件訴訟費用應由兩造各按其應
13 有部分比例分擔，方屬公平，爰諭知訴訟費用之負擔如主文
14 第3項所示。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日
16 民事第三庭 法官 鍾孟容

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日
21 書記官 張茂盛

22 附表：

23

編號	共有人姓名	系爭土地權利範圍/ 應負擔訴訟費用比 例
1	劉文來	52/672
2	李水田	173/672
3	梁水金	344/672
4	劉浚豪	51/672
5	劉又禎	52/672

(續上頁)

01

	合計	1
--	----	---