

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第69號

原告 吳俊輝

訴訟代理人 申惟中律師

複代理人 謝昀潔律師

楊喻淵律師

被告 郭紋岑

訴訟代理人 黃心瑋

受告知人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴進淵

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、面積55.99平方公尺土地，分割如附圖即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號115年5月11日鹿土測字第452號土地複丈成果圖所示及附表三各分得人、分配位置、面積及備註欄所示，並按附表四共有人相互找補配賦表所示金額互為補償。

訴訟費用由兩造各按附表二所示訴訟費用負擔比例分擔。

事實及理由

一、原告主張略以：緣坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地，詳如附表一）為兩造所共有，各共有人之應有部分詳如附表二所示。因未約定不分割之期限，亦無因物之使用目的，或依法令規定、契約約定不能分割之情形，惟無法達成分割協議，爰訴請裁判分割。系爭土地上有第三人所有之門牌號碼鹿港鎮鹿和路4段34號房屋及被告所有之門牌號碼32號房屋（鹿昇段16建號），原告所有之門牌號碼

01 36號房屋（鹿昇段15建號），則同時坐落於系爭土地及毗鄰
02 之270地號。原告分配於右側，得與鄰地270地號合併使用，
03 且有利保存建物，應屬妥適，爰主張按彰化縣鹿港地政事務
04 所收件日期文號115年5月11日鹿土測字第452號土地複丈成
05 果圖所示方案（下稱原告方案）分割系爭土地等語。並聲明
06 如主文。

07 二、被告則以：伊對32號房屋實際坐落於鄰地273地號土地並不
08 知情，伊係於99年間買賣取得該建物及系爭土地所有權。伊
09 同意原告方案以34號與36號房屋界線為分割線，伊必須取得
10 系爭土地面積，方能與鄰地273地號地主協商換地以保存建
11 物，否則伊沒有土地，32號房屋勢必拆除，同意原告方案，
12 並同意原告以新臺幣（下同）59,877元找補被告等語。

13 三、得心證之理由

14 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
15 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
16 在此限；又共有物之分割方法不能協議決定者，得聲請法院
17 裁判定之，民法第823條第1項、第824條第2項定有明文，此
18 項規定旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。
19 至民法第823條第1項但書所謂因物之使用目的不能分割，係
20 指該共有物現在依其使用目的不能分割者而言。倘現在尚無
21 不能分割之情形，則將來縱有可能依其使用目的不能分割情
22 事，亦無礙於共有人之分割請求權。查系爭土地共有人、應
23 有部分比例詳如附表二所示；共有人就系爭土地並未訂有不
24 分割之特約，而依物之使用目的並無不能分割之情形，惟無
25 法達成分割協議等情，業據原告提出土地登記謄本、地籍圖
26 謄本、共有人戶籍謄本等件在卷可稽，堪信屬實。又查系爭
27 土地之使用分區為鄉村區乙種建築用地，其上坐落有同段
28 15、16建號建物，並領有（74）彰鹿建字7802號使用執照，
29 有彰化縣○○鎮○○000○○0○○鎮○○○○0000000000號
30 函可佐。然建築法所定建築基地應留設法定空地、法定空地
31 非依規定不得分割移轉，並不得重複使用之限制，乃為防止

01 法定空地之重複使用，遂適度地限制其分割、移轉，並非絕
02 對不許建築基地法定空地之共有人訴請裁判分割以消滅其共
03 有關係，如其分割符合規定，自無禁止之理，且究應如何分
04 割，始無違分割限制之規定，純屬分割方法之選擇，非謂建
05 築基地因此不得分割。是系爭土地上雖有合法建物存在，於
06 法令上並非必然不得分割。則系爭土地既無民法第823條第1
07 項所定不能分割之情事，原告依前開規定訴請裁判分割共有
08 土地，即屬有據。

09 (二)次按共有物之分割依共有人協議之方法行之；分割之方法不
10 能協議決定，或協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履
11 行者，法院得因共有人之請求，命為下列分配：一、以原物分
12 配於各共有人，但各共有均受原物分配顯有困難者，得將
13 原物僅分配於部分共有人；二、原物分配顯有困難時，得變賣
14 共有物以價金分配於各共有人；或以部分原物分配予共有
15 人，他部分變賣以價金分配予共有人，民法第824條第1、2
16 項分別定有明文。又裁判分割共有物屬形成判決，法院定共
17 有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、分
18 割後之經濟效用、各共有人之意願、利害關係，而本其自由
19 裁量權為公平合理之分配（最高法院89年度台上字第724
20 號、93年度台上字第1797號判決參照）。故法院定共有物之
21 分割方法，應斟酌土地使用現況、各共有人之意願、分割後
22 土地有無適宜之對外聯絡道路，及各共有就各分得部分能
23 否適當利用，是否符合公平原則等因素為通盤考量，以定一
24 適當、公允的分割方法。經查：

- 25 1.系爭土地位於彰化縣鹿港鎮，為鄉村區乙種建築用地，略呈
26 梯形狀，地勢平坦，土地僅北側面臨彰頂路，其餘並未臨
27 路，使用現況為系爭土地蓋滿建物，原告所有之4層樓建物
28 （門牌號碼36號）位於東側，第三人使用之4層樓建物（門
29 牌號碼34號，未辦保存登記）則位於西側，被告所有之4層
30 樓建物（門牌號碼32號）經測量後僅占用系爭土地面積0.75
31 平方公尺，其餘則坐落於鄰地272、273地號土地等情，業據

01 原告提出地籍圖謄本、現場照片、建物登記謄本等件為憑
02 （見本院卷第35至40頁、第65至86頁、第135至140頁），並
03 經本院於114年3月27日、同年7月10日會同兩造及彰化縣鹿
04 港地政事務所至現場履勘測量，製有勘驗筆錄、現場簡圖，
05 及現況圖即鹿港地政事務所收件日期文號114年10月14日北
06 土測字第1128號土地複丈成果圖在卷足憑（見本院卷第165
07 至176頁），復為兩造所不爭執，堪信屬實，應堪為本件裁
08 判分割之參考。

09 2.本院審酌原告提出如附圖所示之原告方案，係將系爭土地縱
10 向一分為二，西側部分分歸被告取得，東側部分則分歸原告
11 取得，如此原告分得36號房屋坐落之基地，使該建物於分割
12 後可適當保留而免於拆除，以免徒生經濟損失。至於本件系
13 爭土地固領有（74）彰鹿建字7802號使用執照作為建築基地
14 使用，其分割應符合建築基地法定空地分割辦法之限制，而
15 前開辦法規定建築基地之法定空地併同建築物分割，分割後
16 建蔽率應合於規定，建築基地應連接建築線並得以單獨申請
17 建築，或須辦理使用基地調整，則原告如僅分得附圖編號甲
18 坵塊土地，其36號房屋將來非無可能因建築法、彰化建築管
19 理自治條例關於建蔽率、容積率或法定空地比之規定，廢止
20 原先使用執照而形成違法建物之風險；又附圖編號乙部分現
21 況為第三人使用之34號房屋占用，且為原告所有之36號房屋
22 之建築基地，因受限於建管法規而無法單獨申請建築使用，
23 土地利用價值及處分均有不利。然經本院闡明對照地籍圖謄
24 本、使用執照及土地登記資料，原告所有之建物係以系爭土
25 地及同段270地號土地為建築基地，如僅分得系爭土地半數
26 恐不符合建管法規之規定，系爭15建號建物將來非無形成違
27 法建物之風險，及編號乙坵塊分割後仍為36號房屋之基地，
28 被告縱使取得該部分土地，將來土地利用及處分仍受限制等
29 情（見本院卷第314、344、380頁），對此兩造均明確表示
30 願按原告方案分割等語，有言詞辯論筆錄在卷可參（見本院
31 卷第380頁），堪認兩造對於分割後各自取得土地之利用現

01 況、法規限制及經濟價值落差等不利益，業已妥為考量並自
02 願受其拘束，此屬當事人利益衡量之處分權範疇，本院自應
03 予尊重。復本院就原告方案客觀上有無不能分割或無法登記
04 之情事函詢鹿港地政事務所，其函覆略謂：「依據建築基地
05 法定空地分割辦法第6條規定『建築基地經法院判決分割確
06 定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理』，登記
07 機關辦理登記時分割後所有地號將轉仔為(74)彰鹿建字第
08 7802號使用執照，鹿昇段15建號之建築基地」等語，此亦有
09 鹿港地政事務所115年6月8日鹿地二字第1150003280號函可
10 參（見本院卷第353頁），足見原告方案在登記實務與行政
11 程序上，並無不能辦理分割登記之法律或事實上障礙。則本
12 院既查無原告方案有何違反法律規定之事由，復原告方案符
13 合兩造意願，參以此方案分割俐落清楚，客觀上各坵塊形狀
14 方整有利使用，均有面臨道路，出入通行無虞，並無不利或
15 不便，亦無顯然有利特定共有人而不利他人，而屬顯不公平
16 之情形。職是，原告方案既能兼顧地上物之保留，避免無謂
17 之拆遷損失，且兩造經法院闡明後仍均明示願自行承受不利
18 益並同意按原告方案分割，復查無此方案有何違反法令之情
19 事，堪認原告方案尚屬公平妥適，堪予採取。

20 (三)從而，本院斟酌上情，兼衡共有物之性質、共有人意願、利
21 害關係、分割後土地經濟效用及交通等各項因素，認原告方
22 案於各共有人間尚孚公平，並無獨厚一人或無明顯有害於經
23 濟效用之情形，且符合法令規定，因認依原告方案分割系爭
24 土地，屬公允、適當而可採，爰依此定為系爭土地之分割方
25 法，俾利兩造。

26 (四)復按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
27 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
28 有明文。是法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害
29 關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有
30 人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其
31 價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院69年

度台上字第1831號、57年度台上字第2117號判決參照）。本件系爭土地依附圖方案分割，有各共有人並未均按其應有部分受分配之情形，即有就其差額以金錢找補之必要。經本院囑託鼎諭不動產估價師事務所就附圖方案鑑價，經鑑定完畢檢送案號鼎(法)0000000-0號不動產估價報告書到院，其上載明本次系爭土地之估價方法係採取「敏感度測試數學模型分析估價法」及「市場比較法」，據以推估分割前系爭土地總價為5,682,027元，平均單價為33,5481元/坪（估價報告書第40頁），有估價報告書在卷可稽，核與系爭土地之通常利用方法及主管機關依不動產估價師法第19條第1項規定之不動產估價技術規則並無違背。且該估價人員領有不動產估價師證照，具不動產鑑價之專業，與兩造無利害關係，其鑑定方法應屬客觀公正，且就影響價格因素之擇定及加權調整幅度，亦無違反經驗法則或顯然錯誤之情事，因認鼎諭不動產估價師事務所出具前開估價報告書，當屬可採。以此為基礎，衡以原告受分配面積28.58平方公尺，然按其應有部分計算持分面積應為27.99平方公尺，分割後應得與實得面積差數0.59平方公尺，換算為0.17848坪，以每坪335,481元計算，差價為59,877元【計算式： $335481 \times 0.17848 = 59877$ ，元以下四捨五入】，即應由原告補償被告，且兩造亦當庭表示同意按此數額互為找補（見本院卷第380頁）。基此，本件爰依民法第824條第3項規定，以前開數額兩造應補償及受補償之金額，按附表四互為找補。

四、綜上所述，系爭土地依其情形並非不能分割，共有人間亦無不分割之特約，惟未能達成分割協議，原告訴請裁判分割，自屬有據。經本院綜觀共有人之應有部分、使用現況、各共有人對於土地之生活、情感依附關係，並斟酌系爭土地之地形、使用地類別及使用分區、將來實際使用暨市場交易之可能性與價值、道路聯絡情形、分割前後之土地格局方整性、各共有人間利益平衡，及共有物之經濟效用得於分割後達效益最大化等節，認系爭土地按如附表三及附圖所示方法分

01 割，並按附表四所示金額互為找補，較為公平合理，爰判決
02 如主文第一項所示。

03 五、第按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
04 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
05 質人所分得之部分：一權利人同意分割；二權利人已參加共
06 有物分割訴訟；三權利人經共有人告知訴訟而未參加；前項
07 但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1
08 項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第2項、第
09 3項分別定有明文。又關於抵押權移存於抵押人所分得部
10 分，祇要符合民法第824條之1第2項但書各款規定，應屬法
11 律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法
12 院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足（臺
13 灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第10號研
14 討結果參照）。查系爭土地應有部分權利範圍2799/5599前
15 經原告設定抵押權予臺灣新光商業銀行股份有限公司，有土
16 地登記謄本他項權利部記載可稽，而抵押權人業經本院告知
17 訴訟，亦有送達證書在卷足憑，惟並未參加訴訟，揆之首揭
18 規定，原先抵押權之設定依法仍移存於繼受前開設抵押權
19 之原告所分得土地部分，附此敘明。

20 六、末按分割共有物之訴，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，但被告之應訴實
22 因訴訟性質所不得不然；且定共有物分割之方法，可由法院
23 自由裁量為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，則本
24 件縱准原告分割共有物之請求，並採行原告方案分割，然因
25 分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標
26 的，當事人所提出之分割方法，僅供法院之參考，其分割方
27 法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，當事人提出其認
28 為適當之分割方法，應認屬防禦其權利所必要，故本件訴訟
29 費用之負擔，自應由兩造各按其應有部分之比例負擔較為合
30 理，爰就訴訟費用負擔判決如主文第二項所示。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之舉

證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 115 年 8 月 14 日
民 事 第 一 庭 法 官 范 馨 元

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 115 年 8 月 14 日
書 記 官 卓 千 鈴

附表一：

編號	坐 落	使用分區及類別	面積 (m ²)	113年1月公告現 值(新台幣元)
1	彰化縣○○鎮○○段 000地號土地	鄉村區乙種建築用地	55.99	25,000元/m ²

附表二：應有部分及訴訟費用負擔比例

坐落：彰化縣○○鎮○○段000地號土地				
編號	共有人 姓 名	應有部分 比 例	訴訟費用 負擔比例	備 註
1	吳俊輝	2799/5599	2799/5599	
2	郭紋岑	2800/5599	2800/5599	
	合 計	1/1	1/1	

附表三：

坐落：彰化縣○○鎮○○段000地號土地（附圖即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號115年5月11日鹿土測字第452號土地複丈成果圖）						
分配位置		面積(m ²)		分得人	權利範圍	備 註
附圖編號	區塊	各區塊面積	合 計			
甲	A	25.67	28.58	吳俊輝	1／1	
	D	2.91				

(續上頁)

01

乙	B	26.65	27.41	郭紋岑	1/1	
	C	0.75				
	E	0.01				
合 計		55.99	55.99			

02

附表四：

03

系爭地號土地各共有人相互找補配賦表		
應補償人及 補償金額 (新台幣元)	應受補償人及受補償金額 (新台幣元)	
	郭紋岑(-59877)	合 計
吳俊輝(+59877)	59,877	59,877
合 計	59,877	59,877
備註：“+”表示應付補償金額。 “-”表示應受補償金額。		

04

附圖：彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號115年5月11日鹿土測

05

字第452號土地複丈成果圖