臺灣彰化地方法院民事判決

115年度訴字第345號

原　　告　張月雪

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　宋永祥律師

被　　告　蕭棋隆

訴訟代理人　陳建勛律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段00地號、面積325.17平方公尺土地，分割如附圖一即彰化縣田中地政事務所收件日期文號115年4月10日土丈字第27400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。

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

壹、程序方面

按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。查系爭土地原共有人蕭立維、蕭立杰、蕭圭舜等人於訴訟繫屬中之民國115年3月10日將其等土地應有部分以買賣為原因移轉登記與蕭棋隆，蕭棋隆於115年3月30日聲請承當訴訟，經原告及蕭立維、蕭立杰、蕭圭舜等人同意（見本院卷第92、173、267頁），核與前開規定相符。依此，蕭立維、蕭立杰、蕭圭舜等人即脫離訴訟，由被告蕭棋隆承當之。

貳、實體方面

一、原告主張略以：緣坐落彰化縣○○鄉○○段00地號、面積325.17平方公尺土地（下稱系爭地號土地，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。又系爭土地僅西側臨接同段97地號之道路，然系爭土地屬都市計畫住宅用地，依建築法及彰化縣畸零地使用自治條例第3條規定，臨路面寬最少為3米，爰提出如附圖二即田中地政事務所收件日期文號115年5月19日土丈字第38300號土地複丈成果圖所示方案（見本院卷第177頁，下稱原告方案），並依鑑價結果互為找補。至被告方案規劃原告分得部分面寬不足3公尺，為無法合法建築使用之畸零地，並非妥適，自不足採等語。並聲明：坐落彰化縣○○鄉○○段00地號應按原告方案分割，並依鑑價結果互為找補。

二、被告則以：不同意變價分割及原告方案。系爭土地南側有同段552建號建物即門牌號碼社頭鄉三民路150號房屋座落，為被告蕭棋隆所有，系爭土地上草皮、樹木、涼亭等為被告所有，系爭土地現為被告之開放式庭院；北側鄰地即同段95地號及東側126地號土地則均為原告所有。爰提出分割方案如附圖一即田中地政事務所收件日期文號115年4月10日土丈字第27400號土地複丈成果圖所示（下稱被告方案，見本院卷第155頁）。依被告方案，兩造分得部分均得由同段97地號出入，且原告分得部分可以與鄰地合併使用，被告則可以保持土地使用現況，對兩造均屬有利。至原告雖稱其方案符合建管法規規定，並指摘被告方案有形成畸零地之虞云云。然原告既可與北側95地號土地合併使用，即無形成畸零地之不利益可言，反而原告方案致被告分得面積減少，尚須負擔土地增值稅甚至房地合一稅，並非公平，估價報告亦有低估土地價值疑慮等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，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；又共有物之分割方法不能協議決定者，得聲請法院裁判定之，民法第823條第1項、第824條第2項定有明文，此

項規定旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。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事，亦無礙於共有人之分割請求權。查系爭土地使用分區及類別為都市計劃住宅區，各共有人、應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分割之特約，而依物之使用目的並無不能分割情形，惟無法達成分割協議，業據原告提出土地登記謄本、地籍圖、共有人戶籍謄本等件為證，復查無系爭土地有受法定空地套繪管制之資料，此亦有彰化縣政府115年4月8日府建管字第1150120565號函、社頭鄉公所115年3月30日社鄉建字第1150005599號函在卷可參（見本院卷第87、89頁）。職是，核諸卷內資料，兩造就系爭土地依法既無不能分割之情事，亦無因物之使用目的不能分割情形，復未定有不分割之協議，然就分割方式無法達成共識，原告請求裁判分割共有土地，即屬有據。

㈡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行者，法院得因共有人之請求，命為下列分配：一以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物分配顯有困難者，得將原物僅分配於部分共有人；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；或以部分原物分配予共有人，他部分變賣以價金分配予共有人，民法第824條第1、2項分別定有明文。又裁判分割共有物屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、分割後之經濟效用、各共有人之意願、利害關係，而本其自由裁量權為公平合理之分配（最高法院89年度台上字第724號、93年度台上字第1797號民事判決參照）。故法院定共有物之分割方法，應斟酌土地使用現況、各共有人之意願、分割後土地有無適宜之對外聯絡道路，及各共有人就各分得部分能否適當利用，是否符合公平原則等因素為通盤考量，以

定一適當、公允的分割方法。經查：

1.系爭土地位於彰化縣社頭鄉，使用分區及類別為社頭都市計劃區住宅區，整體形狀呈長方形；使用現況為土地西北側有小部分土地遭鄰地95地號上之門牌號碼社頭鄉員集路2段356號建物占用，其餘草皮、涼亭則為被告所有；交通狀況為系爭土地西側臨6公尺寬道路，交通尚屬便利等情，有地籍圖謄本、都市計畫使用分區證明書、現場照片、房屋稅籍登記表及原告陳報狀等在卷為憑，且為被告所不爭執，應堪為本件裁判分割之參考。

2.本院審酌附圖一之被告方案之分割線筆直，各坵塊界址明確、形狀尚稱方整，且均臨道路，有利於土地之使用及日後整體規劃。且系爭土地北側之同段95地號土地及東側126地號土地均為原告所有，被告方案規劃系爭土地北側之B坵塊分配予原告，則原告所分得部分得與其自有之上開鄰地相毗鄰，客觀上具有整合利用之可能，有利於整體使用。再者，被告方案係按兩造應有部分比例分配土地，各共有人分得土地面積均與各自按應有部分比例換算土地面積相當，無須使一方取得逾其應有部分之土地，再以金錢補償他方，符合共有人原物分配土地之意願。是綜觀各共有人應有部分比例，及各坵塊之位置、形狀、臨路情形及與鄰地整合利用之可能性等因素，應認被告方案兼顧各共有人之土地利用利益及分配公平，客觀上難認有何明顯不利於原告或有失公平之處，應屬公平妥適，堪予採取。

3.原告固主張被告方案規劃其分得編號B坵塊之面寬不足3公尺，依建管法規為無法建築使用之畸零地，嚴重減損土地之利用及經濟價值，應增加臨路寬度，逾其應有部分所應分得面積則以金錢找補，並提出如附圖二所示之原告方案。惟查，被告方案編號B坵塊面寬固未達3公尺，然該坵塊北側毗鄰同段95地號土地，東側毗鄰同段126地號土地，均屬原告所有，則將編號B坵塊分配予原告後，尚得與其所有之毗鄰土地整合利用，其面寬不足所生之土地利用限制，並非無從

藉由與鄰地整合而改善，客觀上亦無證據顯示有不能整合利用之情形，是尚難僅以編號B坵塊本身面寬未達3公尺，即認被告方案造成原告土地利用上之重大不利益。至原告雖稱其目前並無將分得部分與上開鄰地合併利用之計畫等語，然土地所有權人就其土地之利用，本得按其需求規劃安排，自難徒以其現階段有無合併使用之意願，據為判斷分割方案是否適當之唯一標準。又原告依被告方案所分得之坵塊面寬較窄，主要係因其應有部分比例較低，依其應有部分原物分配之結果使然，並非被告方案刻意造成其不利益。反之，倘僅為增加原告分得部分之臨路面寬，使其取得逾應有部分比例所應分得之土地面積，而由被告以金錢補償取代其原可分得之土地，亦將減損被告按其應有部分受原物分配之利益。再酌以系爭土地現況多由被告使用，被告亦已明確表示反對原告方案，堪認原告方案雖有改善其分得土地臨路面寬之利益，然對於土地既有使用狀態、兩造按應有部分原物分配之利益及被告之意願，尚未能予以兼顧，自難認較諸被告方案更為公平妥適。是原告前揭主張，尚難採認。

㈢從而，本院斟酌上情，兼衡共有物之性質、共有人意願、利害關係、分割後土地經濟效用及交通等各項因素，認被告方案於各共有人間尚孚公平，並無獨厚一人或有害於經濟效用之情形，且符合法令規定，因認本件依被告方案即附圖一所示方案分割系爭土地，屬公允、適當而可採，爰依此定為系爭土地之分割方法，俾利兩造。

四、綜上所述，系爭土地依其情形並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然未能達成分割協議，原告訴請裁判分割土地，自屬有據。經本院綜觀共有人之應有部分、使用現況及共有人之意願等因素，認系爭土地按如附表三及附圖一所示方法分割，較為公平合理，爰判決如主文第一項所示。

五、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然；且定共有物分割之方法，可由法院

自由裁量為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，則本件縱准原告分割共有物之請求，並採行被告方案分割，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認屬防禦其權利所必要，故本件訴訟費用之負擔，自應由兩造各按其應有部分之比例負擔較為合理，爰就訴訟費用負擔判決如主文第二項所示。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　9　　日

民事第一庭　　法　官　范馨元

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀。（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　11　　月　　10　　日

書記官　陳孟君

附表一：

編號	坐　落	使用分區及類別	面積（㎡）	114年1月公告現值(新台幣元)
1	彰化縣○○鄉○○段00地號土地	社頭都市計畫住宅區	325.17	15,700元／㎡

附表二：應有部分及訴訟費用負擔比例

坐落：彰化縣○○鄉○○段00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	蕭棋隆	26408／34845	26408／34845	
2	蕭立維	0	0	共有人蕭立維已將持分4218/34845讓與蕭棋

				隆，並由蕭棋隆承當訴訟
3	蕭立杰	0	0	共有人蕭立杰已將持分4219/34845讓與蕭棋隆，並由蕭棋隆承當訴訟
4	張月雪	8437／34845	8437／34845	
5	蕭圭舜	0	0	共有人蕭圭舜已將持分9534/34845讓與蕭棋隆，並由蕭棋隆承當訴訟
	合　計	1／1	1／1	

附表三

坐落：彰化縣○○鄉○○段00地號土地（附圖一即彰化縣田中地政事務所收件日期文號115年4月10日土丈字第27400號土地複丈成果圖）				
分配位置（附圖編號）	面積(㎡)	分得人	權利範圍	備　註
A	246.44	蕭棋隆	1／1	
B	78.73	張月雪	1／1	
合　計	325.17			

附圖一：即彰化縣田中地政事務所收件日期文號115年4月10日土丈字第27400號土地複丈成果圖。

附圖二：即彰化縣田中地政事務所收件日期文號115年5月19日土丈字第38300號土地複丈成果圖。