臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第525號

原　　告　郭兩益

訴訟代理人　陳樹村律師

　　楊佳琪律師

被　　告　吳文宏

　　孫台英

　　葉明和

　　葉明賢

　　葉明忠

　　葉信宏

000000000000000000

　　陳進

　　陳在

　　吳文智

　　陳裕仁

　　吳松琄

　　吳福生

　　陳朝榮

　　陳麗如

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地，其分割方法如附圖及附表所示：㈠編號A1部分面積25.5平方公尺，分歸原告單獨所有；㈡編號B1部分面積124.5平方公尺，分歸被告按附表所示分割所得位置應有部分比例維持分別共有。

二、原告應分別給付被告如附表「被告應受補償金額」欄所示之金額。

三、訴訟費用由兩造按如附表所示原應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告均未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第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。

二、原告主張：兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地（面積150平方公尺，下稱系爭土地），應有部分比例各如附表所示。系爭土地並無不分割之約定或分管協議，亦無因使用目的不能分割之情事，且不能協議分割，原告自得依民法第823條、第824條第2項第1款、第824條第4項規定，請求分割系爭土地。又系爭土地毗鄰之同小段475地號土地（下稱475地號土地）亦為原告所有，475地號土地未臨巷道，無法指定建築線，依原告主張如附圖所示分割方案，如附圖編號A1所示土地鄰接475地號土地，若分予原告，可使原告分得土地發揮其經濟價值，而被告共有如附圖編號B1所示土地，均得通行至高雄市楠梓區高峰街30巷之巷道（下稱系爭巷道），應為適當方案等語。並聲明：兩造共有系爭土地應分割如附圖及附表所示：編號A1分歸原告所有，編號B1分歸被告按如附表所示應有部分比例維持共有。

三、被告之答辯：

㈠被告葉信宏未於最後言詞辯論期日到場，惟據其之前書狀及陳述則以：葉信宏之房屋坐落同小段482地號土地，未鄰公路，靠系爭土地對外通行，系爭土地分予原告後之剩餘部分，應考量是否過於狹小致消防車無法進入，或使建設機具、混凝土車、砂石車等大型車輛無法進入，造成日後重新建築房屋之困難。系爭土地雖無分管協議，惟長久作為周邊房屋通行之主要路口，原告購買475地號土地時即知悉土地使用情況，若僅因原告房屋建築需求而分割，將使周邊房屋之經濟利用價值受到影響等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院判斷：

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。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者，法院得因任何共有人之請求命為分配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。本件原告主張系爭土地為兩造共有，應有部分比例各如附表所示，有土地登記謄本可稽（見本院審訴卷第21至31頁），兩造就系爭土地並無不為分割之約定，亦無依物之使用目的不能分割之情形，兩造無法達成協議分割等情，被告未予爭執，且系爭土地使用分區為第三種住宅區，並無最小分割面積及分割筆數之限制，有高雄市政府都市發展局112年5月29日高市都發開字第11232443000號函、地政局楠梓地政事務所112年5月30日高市地楠測字第11270415600號函可參（見本院審訴卷第249、251頁），又系爭土地為建地，其上領有（70）高市工建築使字第003845號使用執照（見本院審訴卷第281頁），有工務局112年7月11日高市工務建字第11236493200號函可憑（同上卷第281頁），依建築法第11條第3項規定，建築基地應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。惟觀之該函檢附建物地盤圖標示之空地範圍（同上卷第283頁），倘未分割法定空地，應無建築基地法定空地分割辦法之限制。是依前開說明，原告應得訴請裁判分割系爭土地。

㈡次按共有物之分割方法，法院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利益等為公平決定。又分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有，最高法院69年台上字第1831號、69年台上字第3100號裁判意旨可資參照。是以法院就共有物之分割方法本有自由裁量之權限，惟應斟酌當事人之聲明，各共有人之利害關

係，及共有物之性質、價格、利用價值、使用現況及分割後之經濟效益等諸般情事，而為適當之分配，且以維持全體共有人之公平為其判斷基準。經查：

1.系爭土地為建地，並非道路用地，有土地查詢資料可參（見本院訴字卷二第213頁），且系爭土地形狀並非方正，土地自西側端點向東延伸至同小段437地號土地地籍線交界處，直角轉往北側連接系爭巷道，呈現狹長L型之通道，土地東北端與同小段475、474、474-1地號土地相鄰處，則呈現三角不規則狀，系爭土地內之部分土地（即土地由西至東呈L型部分，約當附圖編號B1所示位置）作為私設巷道使用，部分作為停車使用（即土地東北側三角不規則狀部分，約當附圖編號A1所示位置），系爭土地兩側為建物，L型通道往北面出口接臨系爭巷道（高雄市楠梓區高峰路30巷），供該通道兩側之住戶對外聯通北側之系爭巷道等情，經原告陳明及提出現場照片、地籍圖為據（見本院審訴卷第267至268、273至275、277至278頁），並經本院現場勘驗無誤，有勘驗筆錄及現場照片可參（見本院訴字卷一第211至217頁）。又系爭土地共有人均為環繞系爭土地周圍土地之所有權人，亦據原告陳明，並有同小段435、436、437、480、481、482、475、474、474-1、439-2地號土地查詢資料或異動索引可參（見本院訴字卷一第23至31、239頁、卷二第103、106、108、219頁），而系爭土地西側為死巷，經本院勘驗屬實（見本院訴字卷一第209頁），該處住戶有利用現況L型通道通行至系爭巷道之必要，依原告主張如附圖及附表所示分割方式，系爭土地分割後之編號B1土地分歸被告維持共有，則居住該通道兩側或持有周圍土地所有權之被告，得自編號B1所示土地通行至系爭巷道，無礙其等通行原有私設巷道，原告主張將系爭土地編號B1部分分歸被告維持共有，應屬可採。又附圖編號A1所示土地與同小段475、439-2、474、474-1地號土地相鄰，475、439-2地號土地均為原告所有，439-2地號土地本已臨接系爭巷道，474、474-1地號土地則為被告孫

台英所有，而孫台英為原告配偶，有土地登記資料、異動索引及戶籍資料可參（見本院訴字卷一第239頁、卷二第103、106、108、219頁、限閱卷第111頁），原告並已敘明其所主張之分割方案，係為兼顧475、474地號土地未來合法建築之可能（見本院訴字卷二第51頁），考量其與孫台英為夫妻關係，依原告所述亦有於分割後合併利用編號A1、475、474地號等土地建屋之意，則依附圖分割方案，由原告單獨分得編號A1土地，孫台英亦得自編號A1土地出入聯通系爭巷道，且原告得合併開發使用其所有之臨地，增進土地利用價值。

2.被告葉信宏雖以：系爭土地分予原告後之剩餘部分，應考量是否過於狹小致消防車無法進入，或使建設機具、混凝土車、砂石車等大型車輛無法進入，造成日後重新建築房屋之困難等語置辯。依附圖分割方案所載編號A1與B1之分割線位置，該分割線南端端點與437地號土地地籍線之距離即巷道寬度為3.5公尺（本院係以該處寬度3.5公尺囑託地政機關測繪土地複丈成果圖），復觀之分割線北端與438地號土地地籍線之交點位置，可知編號B1土地連接系爭巷道之出口，寬度顯然大於3.5公尺，應無不利於一般人車通行；況且，經本院現場勘驗測量該巷道最窄處為2.22公尺，轉折處為2.75公尺，本非極寬可供大型車輛進入通行，有勘驗筆錄及現場照片可參（見本院訴字卷一第209、217頁），葉信宏仍抗辯分割後土地應容許大型車輛通行，自無可採。又經本院函詢高雄市政府消防局關於消防車通行道路寬度等事項，據其函覆：高雄市並無消防車通行道路寬度之消防法規，高雄市政府消防局消防車寬度約2.4公尺，雲梯車寬度約2.5公尺，倘消防車無法進入，以延伸水線方式進行搶救，水帶延伸長度因現場地形、地物而異，尚無人力接駁困難之處等語在卷，亦有該局113年2月20日高市消防救字第11330845300號函可參（見本院訴字卷一第297頁），應無葉信宏所稱分割後道路過於狹小致生消防安全之情。

3.是依前揭說明，依附圖及附表所示分割方式，原告取得編號

A1土地，得臨接系爭巷道對外通行，無須使用編號B1土地出入銜接系爭巷道，且原告日後得合併用其與配偶名下相鄰土地，而編號B1土地可供通道兩側住戶及鄰地所有權人按現況通行，有使被告維持共有之必要，綜合考量系爭土地使用現況、分割後通行使用情形、經濟效益、兩造暨公眾利益等上開各情，認原告主張如附圖及附表所示方案，應屬適當可採。

4.又系爭土地部分土地與相鄰之同小段480地號土地上固領有（70）高市工建築使字第003845號使用執照，惟經比對建物地盤圖上所畫空地位置，編號A1、B1土地之分割線並未通過該空地範圍（見本院訴字卷二第17頁地盤圖），應未分割該建物之法定空地。另系爭土地雖為圖解區土地，然依附圖所示分割方案，編號A1、B1土地面積各為25.5、124.5平方公尺，尚符合地籍測量實施規則第152條規定，有楠梓地政事務所112年5月30日高市地楠測字第11270415600號函、114年11月10日高市地楠測字第11470893400號函可憑（見本院訴字卷二第369至370、373頁），亦應無不能登記之情形，附此敘明。

㈢兩造間應補償之金額：

1.原告主張其所有之475地號土地未臨道路，因分得編號A1土地，得以建築增加利益，聲請鑑定原告就系爭土地分配不足面積，與475地號土地因可建築所增加利益之差額，為補償被告金額等語（見本院訴字卷二第264頁）。本院依原告聲請事項囑託大有國際不動產估價師聯合事務所鑑定依附圖所示分案分割，各共有人之補償金額，鑑定結果認系爭土地分割後由原告取得編號A1土地，其應補償被告1,075,761元，被告取得編號B1土地，應補償原告1,298,628元，就系爭土地分割結果，應由被告補償原告222,867元，而475地號土地因取得編號A1土地可建築而增加利益，以50%計算，應由原告補償被告833,400元，兩相加減後，原告因系爭土地分割應補償被告610,533元，各被告分別應受補償之金額如附表

「被告應受補償金額」欄所示，有該事務所估價報告書、該事務所114年9月9日（114）大有估字第085號函可稽（見估價報告書第8、9、11、78頁、本院訴字卷二第305至307、313頁）。前開估價係綜合考量總體經濟、不動產景氣、不動產市場概況，及土地坐落區域、近鄰土地、建物利用情況、公共設施及交通運輸概況、近鄰地區之重大公共建設、未來發展趨勢等區域因素，土地及分割後土地個別條件、法定管制事項、使用現況、公共設施便利性等個別因素，依比較法及土地開發分析法評估分割前後土地價值及應找補金額，估價報告書已就其價格評估依據、估價運用方法、估算過程及價格決定理由詳細說明，其鑑定結果，具有客觀公信力，符合市場行情，得作為本件判斷金錢補償金額之參考，認依前揭鑑定結果以附表「被告應受補償金額」欄所示金額作為本件共有人間之找補金額，應屬可採。

2.原告雖稱：編號A1土地為475地號土地建築所需，編號A1土地對於增加利益之貢獻大於475地號土地，475地號土地與編號A1土地不應平分增加之利益，應採4比6或3比7之比例分擔增加之利益等語。然鑑定機關就此節已函覆：編號A1土地合併475地號土地後，因成為可建築土地，相較兩筆土地合併前各自地價合計，合併後地價有所上升，兩筆土地合併前皆為不得建築之土地，合併後成為可建築土地，兩筆土地對於合併後增加利益均有貢獻。就475地號土地而言，若未與A1合併，為不可建築土地，然A1土地若未與475地號土地合併，亦為不可建築土地，編號A1土地因臨路有其優勢，475地號土地因土地面積亦有其優勢，其合併後所獲得之利益係因二者聯合貢獻之成果，故以二者合併後之價格為依據，參酌臨街深度指數、臨街地與袋地地價之關係分析，就合併後宗地增加利益之分配比例，於40%至60%皆屬合理，故於估價報告書中建議分配比例以50%計算，落於評估分配比例區間之中間值，較為妥適等語明確（見本院訴字卷二第305至307、313頁），可知編號A1土地與475地號土地對於合併後成

為可建築土地之貢獻各有其優勢，鑑定機關本於其專業認以50%分配增加利益較為妥適，並已敘明其所採鑑估方法及理由，原告猶稱編號A1土地對於增加利益之貢獻大於475地號土地，難以憑採。又上該函文雖稱合併後宗地增加利益之分配比例，於40%至60%皆屬合理等語。然鑑定機關亦已表明此係因最終分配比例可能受當事人雙方之議價能力等因素影響，應以50%分配較為妥適，本院並審酌本件係因兩造無法協議分割所生之共有物分割訴訟，復無明確事證可認編號A1土地之貢獻比例大於475地號土地，認合併後宗地增加利益之分配比例仍應採50%較為允當，原告主張475地號土地增加利益應以40%或30%分配，並非可取。

㈣末按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有權利人經共有人告知訴訟而未參加，其權利移存於抵押人所分得之部分，民法第824條之1第2項第3款定有明文。本院已對孫台英之抵押權人華南銀行、陳麗如之抵押權人玉山銀行告知訴訟（見本院訴字卷一第17頁），其等未聲請參加訴訟，依前開規定，於系爭土地分割後，其等權利各自移存於孫台英、陳麗如所分得之部分。

五、綜上所述，原告依民法第823條、第824條之規定，請求分割系爭土地，係屬有據。又系爭土地之分割方案經斟酌土地性質、使用現況、分割後通行、共有人利益、整體利用效益等情，認採如附圖及附表所示方案分割為適當，並應由原告分別給付被告如附表「被告應受補償金額」欄所示金額為補償，爰判決如主文第一項、第二項所示。

六、末按因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1設有規定。本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故由敗訴之一造負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由各共有人按原應有部分比例負擔。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　20　　日

民事第二庭　　法　官　周佳佩

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。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　　3　　月　　20　　日

書記官　簡鴻雅

附圖：高雄市政府地政局楠梓地政事務所113年10月30日土地複丈成果圖。

附表：

編號	共有人	原應有部分比例	受分配位置（如附圖）	分配所得面積（㎡）	分割所得位置應有部分比例	被告應受補償金額（新臺幣）
1	郭兩益	6574/30000	編號A1	25.5	1/1	-
2	吳文宏	1/30	編號B1（由左列編號2至編號15所示之人維持分別共有）	124.5	1000/23426	26,063元
3	孫台英	1/24			1250/23426	32,578元
4	葉明和	1/24			1250/23426	32,578元
5	葉明賢	1/24			1250/23426	32,578元
6	葉明忠	1/24			1250/23426	32,578元
7	葉信宏	3/24			3750/23426	97,733元
8	陳進	3/48			3750/46852	48,866元
9	陳在	482/30000			482/23426	12,561元
10	吳文智	2/30			2000/23426	52,124元
11	陳裕仁	589/10000			1767/23426	46,053元
12	吳松琄	6/180			1000/23426	26,062元
13	吳福生	6/180			1000/23426	26,062元
14	陳朝榮	1/6			5000/23426	130,310元
15	陳麗如	552/30000			552/23426	14,387元