

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第549號

原告 王健羽

訴訟代理人 黃裕仁律師

被告 王雅慧

王慧君

王慧瑤

共同

訴訟代理人 蔡文斌律師

林冠廷律師

李明峯律師

邱維琳律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年5月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

坐落高雄市○○區○○段○○地號（面積二八八點九五平方公尺）土地、同段一七地號（面積七六點〇七平方公尺）土地、同段一八地號（面積二一點〇九平方公尺）土地及同段一九地號（面積二五點五九平方公尺）土地，分割方法如附表二及附圖所示。

訴訟費用由兩造依如附表一所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落高雄市○○區○○段○○地號土地（下稱16、17、18、19地號土地，合稱系爭土地）為兩造分別共有，應有部分比例如附表一所示。被告3人為姊妹，乃訴外人即原告堂伯母王許春霞之女，系爭土地原為原告之父與其他4位堂兄弟繼承而來，每人持分原均為1/5，原告又另向其他三位堂叔伯購買渠等各自持分，始成如今之共有比例。目

01 前系爭土地上蓋有2棟2樓透天厝，均為屋齡40年以上的老  
02 屋，門牌號碼均為高雄市○○區○○里○○路○段000巷00  
03 弄00號，靠東側為王許春霞生前居住的房屋（下稱東側房  
04 屋），起造人為訴外人即被告3人之父王廷炎；靠西側則為  
05 原告居住的房屋（下稱西側房屋），起造人為訴外人即原告  
06 祖父王龍沛，2棟房屋均無辦理保存登記。

07 (二)40餘年前系爭房屋起造時，因前方巷弄（480巷71弄）入口  
08 處並無房屋，故車輛得以進入，嗣後因周圍房屋之建築，致  
09 西側房屋唯一對外通道最窄處不足3公尺，一般車輛根本無  
10 法進入。原告之父於民國106年時鑑於屋齡老舊欲拆除重  
11 建，而與王許春霞達成共識，並委託訴外人即被告王慧瑤之  
12 配偶翁廷楷建築師為其設計規劃、申請拆除執照、建造執  
13 照，王許春霞原同意拆除其房屋前沿做退縮約2米，讓雙方  
14 進出71弄之通道寬度增加，方便兩造進出通行。無奈原本同  
15 意之王許春霞竟在108年10月間拆除執照、建築執照都已核  
16 准下來之際，才反悔而作罷，原告於109年7月1日向本院聲  
17 請調解，但調解不成立，因系爭土地並無法令規定不得分  
18 割、因物之使用目的不能分割、或契約訂有不分割之期限等  
19 情，兩造間就系爭土地亦無分管協議，原告自得訴請分割系  
20 爭土地，又為使兩造分得之土地都得直接面對對外道路，請  
21 准分割方法如附表二及附圖所示（下稱分割方案一），爰依  
22 民法第823條第1項規定提起本訴等語。並聲明：請准系爭土  
23 地分割方法如分割方案一所示。

## 24 二、被告則均以：

25 (一)系爭土地為祖傳土地，其上有一祖厝，5位兄弟居住其中，  
26 後5位兄弟分別搬離開祖厝，僅王廷炎的母親因為守寡，仍  
27 住祖厝。又王廷炎成年並與王許春霞成婚後，於68年間，在  
28 4位叔公同意下，因系爭土地已有祖厝的關係，王廷炎遂於  
29 靠近路邊處及土地深度達1/5範圍下興建東側房屋。原告的  
30 祖父退休後，搬回湖內興建西側房屋，祖厝也為原告之父一  
31 家人使用，日後其他3房，若要興建房屋，再分別依續土地

01 深度各達1/5範圍內興建，但系爭土地其他部分已有祖厝存  
02 在，要建築必須拆除祖厝，直至108年之前，原告透過買賣  
03 取得系爭土地持分共4/5後，始自行將祖厝拆除。

04 (二)原告於106年8月21日委託翁廷楷建築師辦理建造執照申請  
05 時，系爭土地上尚有祖厝1棟及系爭房屋2棟，建物前通行無  
06 礙，足供小客車通行，王許春霞原同意東側房屋出入口雨遮  
07 部分拆除，但約定日後原告一家要再將雨遮恢復，惟事後因  
08 原告不同意支付拆除費，此事始作罷，原告所述經過並非事  
09 實。而東側房屋早已存在系爭土地上，為使東側房屋繼續使  
10 用，被告3人願依原持分比例保持共有，並提出本院卷第101  
11 頁之分割方案（原告分得B部分，被告3人分得A部分，下稱  
12 分割方案二），該方案應無補償必要；或為使兩造土地不屬  
13 於畸零地，可供建築使用，另提出如本院卷第103頁之分割  
14 方案（原告分得B部分，被告3人分得A部分，下稱分割方案  
15 三），被告願意以金錢補償原告分配不足之部分等語，資為  
16 抗辯。

### 17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)系爭土地為兩造分別共有，應有比例如附表一所示。原告之  
19 父與被告之父為堂兄弟。

20 (二)系爭土地上蓋有2棟2樓透天厝，均為屋齡40年以上的房  
21 屋，門牌號碼均為高雄市○○區○○里○○路○段000巷00  
22 弄00號，東側房屋起造人為被告3人之父王廷炎，現為被告  
23 使用中，西側房屋起造人為原告祖父王龍沛，現為原告使用  
24 中。

25 (三)被告3人為姊妹，分割後願保持共有。

### 26 四、本件得心證之理由：

27 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
28 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  
29 在此限，民法第823條第1項定有明文。本件原告主張系爭土  
30 地為兩造分別共有，其應有部分如附表一所示，兩造就系爭  
31 土地並無不能分割期限之約定，系爭土地亦無使用目的上不

01 能分割之情事，惟兩造於起訴前無法達成分割協議等情，有  
02 土地登記謄本等件為證，是原告自得請求裁判分割。

03 (二)按共有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性  
04 質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人  
05 主張之拘束（最高法院69年度臺上字第3100號判決參照），  
06 是分割共有物時，法院應參酌當事人之聲明、共有物之性  
07 質、經濟效用及全體共有人利益等公平決之；並兼顧土地現  
08 有使用狀況，斟酌土地利用效益、當事人意願、共有物之使  
09 用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當及公  
10 平、合理之分割。經查：

11 1.系爭土地為都市計畫區範圍外之甲種建築用地，其上有系爭  
12 房屋2間，均為加強磚造水泥兩層樓房屋，分別為被告3人使  
13 用之東側房屋，及原告使用之西側房屋，均為未保存登記且  
14 屋齡逾40年以上之房屋，其餘部分為空地，蓋有鐵皮棚架及  
15 狗屋，為原告所使用，系爭土地僅有西面臨高雄市○○區○  
16 ○路○段00巷00弄聯外道路，其餘未臨路等情，有履勘筆  
17 錄、現場照片等件附卷可稽（見本院卷第73-85頁），上情  
18 堪可認定。

19 2.原告所主張之分割分案一，係自系爭土地東南端點往上沿地  
20 籍線取5公尺，以此為邊界取面積82.34平方公尺分配予被  
21 告，剩餘部分則分配予原告，其主張：原告持分面積為被告  
22 持分加計後之4倍，此分割方案中，兩造分得土地臨路寬度  
23 約2比1，符合原告持分面積大臨路寬度應較多之原則等語。  
24 參諸原告主張被告父親當時蓋房屋並未取得其他共有人之同  
25 意，而擅自占用絕大部分臨路部分，因東側房屋先蓋好，故  
26 西側房屋只能遷就等語，此雖為被告否認，辯稱：當初蓋屋  
27 乃經過其餘共有人同意等語，然兩造對於自己之主張，均不  
28 能提出證明以資佐證（見本院卷第152頁），是渠等之陳述  
29 是否為真，即屬不明，惟系爭房屋均係屋齡超過40年以上之  
30 老屋，為兩造所不爭執，原告亦陳明現已有拆除西側房屋重  
31 蓋之計畫（見本院卷第73頁），而東側房屋之前係被告3人

01 之母親居住，其母親110年死亡，被告3人現今之居住地均不  
02 在東側房屋，足認系爭房屋之現存價值非高；而被告既不能  
03 證明東側興建時經過其他共有人同意，系爭土地僅有東側臨  
04 路，臨路絕大部分由被告占用，即難謂公平；況系爭房屋已  
05 老舊，原告已有重建計畫，則系爭土地分割後是否得重新申  
06 請建築執照，事關重大，被告雖欲保留東側房屋而反對分割  
07 方案一，惟衡量上開因素，系爭土地分割後是否得合法申請  
08 建築執照一事，其經濟效益無論自時間或價值面觀之，均較  
09 保留老舊之東側房屋為重，參以分割方案二將造成畸零地日  
10 後無法申請建築執照（詳後述），分割方案一無此缺點，有  
11 高雄市政府工務局113年11月7日高市工務建字第1134098740  
12 0號函、114年4月18日高市工務建字第11433636600號函文在  
13 卷可稽（見本院卷第127、128、171、172頁），及系爭土地  
14 分割後，各共有人所分得之土地與其持分面積大致相符，及  
15 系爭土地之性質、將來之利用價值、經濟效益等情，認分割  
16 方案一堪稱符合兩造利益及社會經濟而屬適當，是本院斟酌  
17 土地上現況，暨考量共有人之利益及兩造所表達之意願，爰  
18 定其分割方法為如主文第1項所示。

19 3.被告雖主張分割方案二及分割方案三之分割方案，惟其主張  
20 之分割方案三中，其分得面積超出其持分面積，其雖稱願意  
21 以金錢補償原告，惟原告反對該方案，並表示無將持分土地  
22 出售予被告之意思，而被告主張分得超出其持分面積之理  
23 由，僅為如此其分得之土地始不成為畸零地，然採分割方案  
24 一，依其持分面積分割，其分得之土地即不會成為畸零地，  
25 有上開函文可稽，是其主張分得超出其持分面積之理由，難  
26 謂為正當，自無從採取為本件之合理分割方案。而分割方案  
27 二雖與兩造持分面積相符，然被告分得土地深度不足，將成  
28 畸零地，有高雄市政府工務局上開函文在卷可參，而採分割  
29 方案一，則被告分得土地，面寬大於法定最小面寬3公尺，  
30 深度大於法定最小深度12公尺，符合高雄市畸零地使用自治  
31 條例規定，雖被告辯稱此尚未確認是否臨接建築線云云，惟

01 原告先前即已向高雄市政府工務局申請建造執照，並已指定  
02 建築線並經該主管機關核准在案，有高雄市政府工務局112  
03 年5月18日高市工務建字第11234629900號函在卷可參（見審  
04 訴卷第109-113頁），足見被告上開辯解，亦不可採，是分  
05 割方案二亦不適合採為本件之分割方案。

06 4.又依本件分割方案，各共有人分得之土地與其持分面積相  
07 符，是本件即無金錢補償之問題，附此一併敘明。

08 五、綜上所述，原告依民法第823條規定，請求分割系爭土地，  
09 應有理由，應予准許，本院並斟酌系爭土地之使用狀況及經  
10 濟利益等情事，而判決如主文第1項所示之分割方案。

11 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
12 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
13 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
14 文。本院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有  
15 利，再參以兩造就系爭土地應有部分之比例，諭知訴訟費用  
16 之負擔如主文第2項所示。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 22 日  
18 民事第二庭 法 官 張琬如

19 以上正本係照原本作成。

20 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。如  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 5 月 22 日  
23 書記官 簡鴻雅

24 附表一：

25

編號	共有人	16地號土地各共有人應有部分	17地號土地各共有人應有部分	18地號土地各共有人應有部分	19地號土地各共有人應有部分
1	王健羽 (原告)	4/5	4/5	4/5	4/5
2	王雅慧	1/15	1/15	1/15	1/15
3	王慧君	1/15	1/15	1/15	1/15

(續上頁)

01

4	王慧瑤	1/15	1/15	1/15	1/15
---	-----	------	------	------	------

02

附表二：分割方案

03

編號	共有人	分得位置		分得面積 (平方公尺)		分割後就分配 土地應有部分 比例
1	王健羽	B	16	329.36	232.93	1/1
			17		74.31	
			19		22.12	
2	王雅慧	A	16 (1)	82.34	56.02	1/3
3	王慧君		17 (1)		1.76	1/3
4	王慧瑤		18		21.09	1/3
			19 (1)		3.47	