臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第244號

原告 王藝銘

訴訟代理人 王淑卿

王世文

被告 曾善良

法定代理人 楊瑞英

被告 蔡啓宏

蔡適澤

共同

訴訟代理人 劉芝光律師

被告 蔡啓泰

陸曾幼

顏曾美玉

曾玉秀

被告 洪嘉琦

曾敏桂(即曾善男之承受訴訟人)

曾永順(即曾善男之承受訴訟人)

曾永利(即曾善男之承受訴訟人)

曾永郎(即曾善男之承受訴訟人)

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地(面積二八二

01 點八一平方公尺)應分割如附圖一所示：

02 (一)甲部分(即地號371(1)部分土地，面積六五點二五平方公尺)土
03 地分歸原告單獨所有。

04 (二)乙部分(即地號371部分土地，面積二一七點五六平方公尺)土
05 地分歸被告蔡適澤單獨所有。

06 原告、被告蔡適澤應分別按附表二「應付補償金額」欄所示之金
07 額補償附表二所示應受補償之人。

08 訴訟費用由兩造依附表一「原應有部分比例」所示比例負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序部分：

11 除被告蔡啓宏、蔡適澤到庭外，其餘被告經合法通知，無正
12 當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
13 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
14 決。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地(下稱系爭
17 土地)為兩造共有，應有部分如附表一「原應有部分比例」
18 欄所示。系爭土地之共有人間無不分割土地之約定，無因其
19 使用目的不能分割之情形，亦無分管協議，惟無法達成分割
20 協議，因系爭土地上有如附圖所示原告興建之B遮雨棚等地
21 上物，系爭土地應將如附圖一所示甲部分土地分歸原告所
22 有，乙部分土地分歸被告蔡適澤所有，對於未能按應有部分
23 分得土地之共有人，則由溢分土地之共有人按本院囑託社團
24 法人高雄市不動產估價師公會指派紀如山估價師作成之不動
25 產估價報告書(下稱系爭估價報告)之鑑定意見補償其他共有
26 人等語，依民法第823條、第824條規定，求為判決：如主文
27 第1至2項所示。

28 二、被告之答辯：

29 (一)被告蔡啓宏、蔡適澤則以：同意原告主張之分割方案，並
30 同意依系爭估價報告之鑑定意見為金錢補償之依據等語。

31 (二)被告洪嘉琦、蔡啓泰則稱：伊同意分割系爭土地，由蔡適

01 澤分得系爭土地，以每平方公尺新臺幣16,033元為金錢補
02 償等語。

03 (三)除蔡啓宏、蔡適澤、洪嘉琦、蔡啓泰外，其餘被告均未於
04 言詞辯論期日到場，亦未提出答辯書狀作何聲明或陳述。

05 三、不爭執及爭執事項：

06 (一)不爭執事項：

07 1.系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表一「原應有
08 部分比例」欄所示。

09 2.系爭土地面積282.81平方公尺，位於住宅區（審訴卷第
10 83頁）。系爭土地僅西側臨梓官路，其餘各面未臨路。

11 3.系爭土地上占用情形如附圖所示：

12 (1)編號A部分面積62.21平方公尺之土地上為高雄市○○
13 區○○段00○號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○
14 路00號房屋，下稱A建物），A建物為陸曾幼、顏曾美
15 玉、曾玉秀、曾善良、蔡啓宏、蔡啓泰、蔡適澤、洪
16 嘉琦、曾敏桂、曾永順、曾永利、曾永郎共有，應有
17 部分依序為1/9、1/9、1/9、15/72、5/108、5/108
18 、5/108、1/9、15/288、15/288、15/288、15/288。
19 A建物面臨梓官路。

20 (2)編號B部分面積28.05平方公尺之土地上為原告搭設之
21 遮雨棚（即本院另案112年度訴字第159 號判決所指
22 之採光罩），遮雨棚下方有鐵捲門、圍牆（就上開遮
23 雨棚、鐵捲門及圍牆合稱B地上物）。B地上物之北側
24 緊連為原告之母曾謹鈞所有門牌號碼高雄市○○區○
25 ○路○○巷00○0號房屋。

26 (3)系爭土地上之中間地帶，以及B地上物以南，另有兩
27 棟老舊破損之平房。

28 4.依高雄市政府工務局112年2月1日函及所附建築書圖記
29 載，A建物領有高雄市政府工務局核發之(72)高市工建局
30 建管字第00000-0號使用執照，建築基地面積295.05平
31 方公尺（包含系爭土地面積282.81平方公尺、356-6地

01 號土地面積1.08平方公尺、356-7地號土地面積7.13平
02 方公尺、368-1地號土地面積4.03平方公尺)。

03 5.系爭土地無不分割之協議及分管協議，亦無因物之使用
04 目的不能分割之情事，兩造就分割方法未能達成協議。

05 6.系爭土地法定建蔽率為60%。

06 (二)爭執事項：

07 系爭土地應如何分割始為適當？

08 四、得心證之理由：

09 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
10 物。但因物之使用目的不能分割或契約定有不分割之期限
11 者，不在此限。次按共有物之分割，依共有人協議之方法
12 行之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
13 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
14 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各
15 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
16 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
17 金分配於各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，
18 他部分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，
19 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，
20 得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其
21 他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第82
22 3條第1項、第824條分別定有明文。復按定共有物分割之
23 方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意
24 願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效
25 用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情
26 狀，定一適當公平之方法以為分割。

27 (二)另按建築法所稱之建築基地，為供建築物本身所占之地面
28 及其所應留設之法定空地；法定空地之留設，應包括建築
29 物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於
30 建築管理規則中定之；應留設之法定空地，非依規定不得
31 分割、移轉，並不得重複使用，其分割要件及申請核發程

01 序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之，為建築法第
02 11條所明文規定。而主管機關內政部依上開規定，乃訂定
03 建築基地法定空地分割辦法，並於該辦法第3、4條分別定
04 明「建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後
05 合於左列各款規定者不得為之。一、每一建築基地之法定
06 空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於
07 二公尺。二、每一建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦
08 法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後
09 方領得建造執照者，不在此限。三、每一建築基地均應連
10 接建築線並得以單獨申請建築。四、每一建築基地之建築
11 物應具獨立之出入口」、「建築基地空地面積超過依法應
12 保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分割後
13 能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建
14 築使用者為限」，是建築基地之法定空地，如其分割符合
15 上開規定，即無加以禁止之理。又依上開辦法第6條規定
16 「建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院
17 確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。依
18 前項規定分割為多筆地號之建築基地，其部分土地單獨申
19 請建築者，應符合第3條或第4條規定」，則法院就建築基
20 地裁判分割後，共有人即可依分割結果辦理土地登記，如
21 欲就分割後之土地單獨申請建築，則仍須具備符合同辦法
22 第3條或第4條規定之要件，始得為之，故法院就建築基地
23 之法定空地酌定分割方法時，自應考量上開規定而為妥適
24 之判斷，然尚難以此遽謂凡建築基地之法定空地即均屬民
25 法第823條第1項所定「因物之使用目的不能分割」之情
26 形。

27 (三)查被告共有之門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋即A
28 建物，以系爭土地、356-6、356-7、368-1地號土地為建
29 築基地，建築基地面積共295.05平方公尺，領有高雄市政
30 府工務局核發之(72)高市工建局建管字第00000-0號使用執
31 照；系爭土地法定建蔽率為60%，此有高雄市政府工務局

01 112年2月1日函及所附建築書圖在卷可稽（審訴卷第101至
02 105頁），而A建物之建築面積43.8平方公尺，原有建物建
03 築面積67.42平方公尺，合計111.22平方公尺，以上開建
04 築基地總面積295.05平方公尺扣除騎樓地面積26.92平方
05 公尺後之面積268.13平方公尺，再扣除原告希望分得之如
06 附圖一所示甲部分土地面積65.25平方公尺後，據以計算A
07 建物及原有建物占蔡適澤分得之附圖一所示乙部分土地
08 （面積217.56平方公尺）、356-6、356-7及368-1地號土
09 地之建蔽率為54.82%，未達法定建蔽率60%。依上說
10 明，系爭土地之分割，雖屬建築基地法定空地分割辦法第
11 3條所規範之情形，惟依前開說明，法院仍得於符合該條
12 規範之情形下予以分割，至究應如何分割，始無違上開分
13 割限制之規定，則純屬分割方法之選擇，尚不得謂系爭土
14 地因此不得分割。從而，兩造就系爭土地既未以契約定有
15 不分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟
16 兩造就分割方案迄未能達成協議，則原告提起本件訴訟，
17 請求裁判分割，自屬於法有據。

18 (四)經查，系爭土地上之占用情形如不爭執事項3.所載，此經
19 本院會同高雄市政府地政局岡山地政事務所(下稱岡山地
20 政事務所)人員到場勘驗、測量無誤，有勘驗筆錄、現場
21 照片及附圖可參（本院卷第133至201、223頁）。原告主
22 張系爭土地分割如附圖一所示，由原告分得甲部分土地、
23 蔡適澤分得乙部分土地，為蔡適澤、蔡啓宏所同意，蔡啓
24 泰及洪嘉琦雖曾表示由蔡適澤分得系爭土地，並對其2人
25 為金錢補償，惟其2人既無欲分得原物，則系爭土地之一
26 部分分歸由原告取得，對其2人並無影響，其餘被告雖未
27 就原告所提出之分割方案表示意見，惟未提出反對之意
28 見，亦未提出其他分割方法，則本院審酌系爭土地之占用
29 情形及共有人之意願，認原告主張之分割方法為可採。

30 (五)關於系爭土地之價格，經本院囑託社團法人高雄市不動產
31 估價師公會就系爭土地分割後之價值及補償金額為鑑價，

01 該會指派其會員紀如山估價師作成系爭估價報告，該估價
02 師針對標的進行一般因素、區域因素、個別因素、最有效
03 使用分析，勘估標的土地增值稅預估，採用比較法及土地
04 開發分析法等二種估價方法評估系爭土地分割後各筆土地
05 之價值，再據以計算原告、蔡適澤對其他被告之補償金
06 額，有系爭估價報告可參，並無違反技術法規或與經驗法
07 則相違背之情事，是本院認以系爭估價報告之鑑定結果計
08 算原告、蔡適澤與其他被告間之應付、應受補償金額如附
09 表二所示，自屬適當。

10 五、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，請求就系
11 爭土地為分割，應屬有據。至分割方案經斟酌系爭土地之使
12 用現狀及共有人之意願等情，認原告主張之分割分案為可
13 採，並由原告、蔡適澤依附表二所示補償金額對其他被告為
14 金錢補償，爰判決如主文第1項、第2項所示。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 本院審酌後認均於判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

17 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
18 第1項前段、第80條之1，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

20 民事第二庭法官 許慧如

21 附註：「蔡啓宏」、「蔡啓泰」於戶籍謄本記載其名字用字為
22 「啓」，土地登記謄本則記載為「啟」，本判決就其2人
23 姓名用字悉依戶籍謄本之登記用字為記載。

24 附表一：原應有部分比例、系爭土地於分割後各共有人分得之土
25 地位置、權利範圍。

26 附表二：共有人間應付及應受補償金額明細。

27 附圖：岡山地政事務所複丈日期112年8月23日(收件日期文號：1
28 12年8月6日岡土法字第380號)現況測量成果圖乙份。

29 附圖一：岡山地政事務所複丈日期113年5月1日(收件日期文號：
30 113年4月18日岡土法字第158號)土地複丈成果圖(一)乙份

31 。

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

05 書記官 林榮志