

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第642號

原告 季鑫工程有限公司

法定代理人 呂偉立

訴訟代理人 鄭曉東律師

魏緒孟律師

被告 葉樹榮

林沛誼

共同

訴訟代理人 徐豐益律師

受告知

訴訟人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段000地號土地，面積234.68平方公尺，依附圖及附表所示方法分割。

訴訟費用由兩造按如附表所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（使用分區為住宅區，面積234.68平方公尺，下稱系爭土地）為兩造共有，兩造應有部分各如附表所示。系爭土地現為空地，兩造就系爭土地無不分割協議，系爭土地亦無因使用目的不能分割情事，然兩造間迄今仍未能達成分割協議，依民法第823條第1項規定，請求裁判分割系爭土地。關於分割方法，主張如高雄市政府地政局路竹地政事務所（下稱路竹地政）民

01 國113年11月22日高市地路○○○00000000000號函檢送之土
02 地複丈成果圖（下稱附圖）及附表所示，編號乙部分面積11
03 7.34平方公尺，分歸原告所有，編號甲部分面積117.34平方
04 公尺，分歸被告維持共有，分割後編號甲乙部分面積均相
05 同，同意互不找補等語，並聲明：兩造共有系爭土地准予分
06 割。

07 二、被告則均以：被告於分割後願維持共有，惟系爭土地為祖先
08 所留下，希望能分得編號乙部分，分割後編號甲乙部分面積
09 均相同，同意互不找補等語。

10 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
11 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
12 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，本件原告主張
13 之事實，有地籍圖謄本、土地登記謄本為證（見審訴卷第13
14 至17頁），又系爭土地使用分區為住宅區，且無申請執照之
15 記載，亦無土地最小分割面積及分割筆數之限制，有高雄市政府
16 都市發展局113年5月31日高市都發開字第11332585500
17 號函、高雄市政府工務局113年6月6日高市工務建字第11335
18 296300號函、路竹地政113年4月30日高市地路○○○000000
19 00000號函在卷可參（見審訴卷第29、91至94頁），足見系
20 爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，兩造間亦未以契
21 約訂有不分割之期限，兩造對於分割之方法迄不能協議，故
22 原告主張堪信為真實，依據首揭法律規定，原告訴請裁判分
23 割系爭土地，於法即屬有據，應予准許。

24 四、按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有
25 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
26 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
27 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
28 單獨所有；共有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，共
29 有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不
30 受當事人主張之拘束（最高法院69年台上字第1831號判決先
31 例、69年度台上字第3100號判決要旨參照）。是法院就共有

01 物之分割方法本有自由裁量之權限，惟應斟酌當事人之聲
02 明，各共有人之利害關係，及共有物之性質、價格、利用價
03 值、使用現況及分割後之經濟效益等情事，而為適當之分
04 配，且以維持全體共有人之公平為其判斷基準。經查，系爭
05 土地為空地，南側臨保生路，西側943地號土地上鐵皮建
06 物，東側950-3地號土地上有3樓建物，北側947地號土地為
07 空地等情，業經本院會同兩造及路竹地政人員至現場履勘明
08 確，有本院勘驗筆錄、現場照片在卷可憑（見本院卷第31至
09 37頁），因系爭土地南側臨保生路，故以東西兩區塊為分割
10 後，兩造均可對外通行，又被告亦表示分割後維持共有，兩
11 造均同意分割後互不找補，另系爭土地西側936、940、94
12 1、942、943、947地號土地為原告所共有之土地，936、94
13 0、947地號土地為訴外人富利達投資建設有限公司所共有之
14 土地，原告與富利達投資建設有限公司之法定代理人均為同
15 一人，且有簽訂合作開發協議書等情，有土地登記謄本、經
16 濟部商工登記公示資料查詢、合作開發契約書等在卷可參
17 （見本院卷第61至101頁），足見編號乙部分由原告取得，
18 分割後可與鄰地共同使用，可促進土地利用價值，被告雖辯
19 稱系爭土地為祖先所留，希望分得編號乙部分等語，惟被告
20 分得編號甲部分並無不利，若分得乙部分，日後亦可能因鄰
21 地開發而面臨被包圍之窘境，故被告主張之方案，為本院所
22 不採。是以，本院審酌系爭土地之使用分區、使用現況、利
23 用價值，及兩造應有部分比例面積，暨公平原則並各自所陳
24 意願，認為系爭土地如採用原告所提之分割方法即依附圖及
25 附表所示方法分割，則各共有人日後均可有效使用，又可簡
26 化共有人之關係，較符各共有人之利益而妥適公平，爰判決
27 如主文第1項所示。

28 五、綜上所述，原告本於共有物分割請求權，求為裁判分割，於
29 法有據，本院審酌原告主張之分割方法，尚屬公允適當，已
30 如前述，爰判決如主文第1項所示。

31 六、按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影

01 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於
02 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
03 文。系爭土地所有權應有部分1/2前經原告為中租迪和股份
04 有限公司（下稱中租公司）設定最高限額抵押權（見審訴卷
05 第37頁），是受告知訴訟人中租公司經本院依職權為告知訴
06 訟之通知而未參加訴訟（見本院卷第75至76、89頁），則其
07 就設定義務人即原告所為最高限額抵押權設定，於分割後依
08 據前揭民法規定應存於原告所分得之如附圖所示編號乙部分
09 土地，附此說明。

10 七、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
11 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
12 事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物而涉
13 訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權
14 利所必要，又分割共有物之訴，乃形式上形成之訴，法院不
15 受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝
16 訴、敗訴之問題，本院審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之
17 利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依其於系爭土地之應
18 有部分之比例分擔（如附表），始為公平，爰判決如主文第
19 2項所示。

20 八、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日
22 民事第三庭 法官 王碩禧

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
27 書記官 郭力瑜

28 附表：

29

編號	所有權人	應 有 部 分 (訴 訟 費 用 負 擔 比 例)	分割後取得位置(及面積)
----	------	-----------------------------------	--------------

(續上頁)

01

1	季鑫工程有限公司	1/2	附圖編號乙部分（面積117.34平方公尺），分歸原告單獨所有。
2	葉樹榮	1/3	附圖編號甲部分（面積117.34平方公尺），分歸被告葉樹榮應有部分2/3、被告林沛誼應有部分1/3維持共有。
3	林沛誼	1/6	