

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度訴字第803號

原告 蔡河

蔡德水

蔡德福

上三人送達代收人 林恩如

上 三 人

訴訟代理人 歐嘉文律師

被告 周崑水

周崑河

周蔡礪

上 二 人

訴訟代理人 周淑英

被告 東和樂器木業股份有限公司

法定代理人 陳文聰

訴訟代理人 王明宏律師

被告 周宗志（即周竹雄之承受訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國110年9月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有嘉義縣○○鎮○○段000地號土地，分割如附圖二所示，其中編號子部分面積165.49平方公尺分歸原告蔡河、蔡德水、蔡德福各按3分之1比例保持共有取得；編號丑部分面積165.

49平方公尺分歸被告東和樂器木業股份有限公司取得；編號寅部分面積165.5平方公尺，分歸被告周昆河、周崑水各按9分之1、被告周宗志按9分之3、周蔡礪按9分之4之比保持共有取得。訴訟費用按附表所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、被告周崑水、周宗志經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止（民事訴訟法第168條）；次按當事人死亡者，承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟（同法第175條）。周竹雄原為共同被告，周竹雄於民國109年11月26日死亡，其繼承人為周宗志，原告依法具狀聲明承受訴訟，並提出戶籍謄本及繼承系統表為證（本院卷第319-333頁），是其依法具狀聲明周宗志承受訴訟，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）嘉義縣○○鎮○○段000地號土地，面積496.48平方公尺（下稱系爭土地）為兩造共有，各共有人之應有部分如附表所示，而兩造並無使用目的上及約定上不能分割情形。爰依民法第823條第1項、第824條第1項、第2項之規定請求裁判分割如附圖一之方案。

（二）被告東和樂器木業股份有限公司（下稱東和公司）所提附圖二之方案，顯非可採：

1、東和公司所提方案將使編號子、丑部分土地於靠近380、374、375、364-5地號土地部分形成畸零地而無法利用。

2、編號子、丑部分土地上之房屋會被拆除。

3、系爭土地上非共有人所有之房屋分由其他人取得，東和公司所分得編號丑部分土地上則無他人所有之房屋。

01 4、將無意願繼續與被告周崑水、周宗志維持共有之被告周崑
02 水及周蔡礪4人繼續維持共有，此與民法物權編以簡化共
03 有關係之立法精神不符。

04 (三) 原告所提附圖一之方案較為可採，茲敘明如下：

05 1、系爭土地分割後較完整，無畸零或不適合利用之情形。

06 2、除周宗志、周崑水外，其他共有人均按應有部分分配面
07 積。被告周崑水、周宗志分配不足部分，由找補方式補足
08 之，又其2人分得部分較狹小，係因其2人應有部分較少所
09 致。

10 3、各共有人所分得部分均有對外聯絡通用，且編號戊部分土
11 地寬3公尺，與一般巷道寬度及與主張袋地通行權所需路
12 寬相符。可使東和公司對外通行使用及劃設建築線，縱有
13 通行寬度不足供劃設建築線，東和公司亦得以提起袋地通
14 行權訴訟解決。另東和公司所分價值不足部分亦以藉由找
15 補方式補補。又編號戊部分土地供通行使用，此部分應由
16 有通行使用需要之人分擔取得，始能維護通行權益。

17 (四) 訴之聲明：

18 1、先位聲明：

19 (1)系爭土地准割如附圖一之方案所示，即編號乙部分土地
20 (面積91.94平方公尺)歸被告周崑河、周蔡礪取得，並以
21 各5分之1、5分之4比例維持分別共有；編號丁部分土地
22 (面積32.63平方公尺)歸被告周宗志、周崑水取得，並以
23 各4分之3、4分之1比例維持分別共有；編號丙部分土地
24 (面積165.49平方公尺)歸原告蔡河、蔡德水、蔡德福取
25 得，並以各3分之1比例維持分別共有；編號甲部分土地
26 (面積165.49平方公尺)被告東和公司單獨取得；編號戊
27 部分土地(面積40.93平方公尺)歸被告東和公司單獨取
28 得；另原告蔡河、蔡德水、蔡德福應依陸德不動產估價師
29 事務所110年7月15日估價報告書第55頁方案二割共有物各
30 共有人間差額找補參考表對全體被告為找補。

31 (2)訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

2、備位訴之聲明

(1)系爭土地准予分割如附圖一之方案所示，即編號乙部分土地(面積91.94平方公尺)歸被告周昆河、周蔡礪取得，並以各5分之1、4分之1比例維持分別共有；編號丁部分土地(面積32.63平方公尺)歸被告周宗志、周崑水取得，並以各4分之3、4分之1比例維持分別共有；編號丙部分土地(面積165.49平方公尺)歸蔡河、蔡德水、蔡德福取得，並以各3分之1比例維持分別共有；編號甲部分土地(面積16549平方公尺)歸被告東和公司單獨取得；編號戊部分土地(面積40.93平方公尺)歸原告蔡河、原告蔡德水、原告蔡德福、被告周昆河、被告周蔡礪、被告周宗志、被告周崑水、被告東和公司取得，並由兩造依附表所示應有部分比例維持分別共有；另原告蔡河、原告蔡德水、原告蔡德福、被告周昆河、被告周蔡礪應依陸德不動產估價師事務所110年7月15日估價報告書第54頁方案一分割共有物各共有人間差額找補參考表對其餘被告為找補。

(2)訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

二、被告則以：

(一)被告東和公司：

1、系爭土地為多邊多角的地形，地形不佳，不利於細分，其緊臨布袋鎮後寮路的路面長度為23公尺，沒有另外的通路，僅得由後寮路出入。故東和公司所提所如附圖二之方案較最公平、妥適：

(1)此方案係按共有人取得該土地應有部分之歷史緣由，土地分為三區塊，使其面積約略相等，各分得緊臨後寮路或臨近後寮路面積一部分之土地，並各分得裏地的一部分，三區塊之價值約略相當，不必另為找補。

(2)原告3人仍保留大部分原占有使用之位置。而原告3人共有之磚木造樓房鐵皮房屋，建造完成達59年以上的老舊房屋、目前課稅現值合計僅為35,300元，其臨後寮路面長度為9公尺，分割後仍保留7公尺的寬度。

01 (3)東和公司分得臨後寮路路面寬度5公尺，才可合法建築，
02 增加裏地的利用價值，且無設寬度3公尺通道的必要。

03 (4)被告周蔡礪、周昆河、周宗志、周崑水等人，所分得位置
04 是按被告周蔡倫、周昆河現占用的處所再加上裏地的一部
05 分。

06 (5)被告周蔡礪、周昆河使用之RC磚造樓房，是利用其前方空
07 地之即同段356地號土地前之空地通行至後寮路。

08 2、聲明：同意分割如附圖二之方案。

09 (二)被告周昆河、周蔡礪：同意依附圖一之方案分割，但不願
10 負擔分配道路之面積，也不負擔分配後面積減少找補之金
11 額。周崑水、周蔡礪2人願分割一筆，不願再與周崑水、
12 周宗志共有。

13 (三)被告周崑水、周宗志：

14 未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
15 述。

16 三、本院判斷：

17 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不
18 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限（民法第82
19 3條第1項）。查，系爭土地為兩造所共有，應有部分如附
20 表所示，而系爭土地之使用分區及使用類別均為空白，且
21 無因使用目的不能分割之情形，且各共有人間亦無不能分
22 割之契約，兩造對此均未提出爭執，並有系爭土地登記謄
23 本可證（本院卷第19-23頁），堪信為真實。茲因兩造就
24 分割方法無法達成協議，是原告本於系爭土地共有人地
25 位，訴請裁判分割，自無不合。

26 (二)復按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之
27 請求，命以原物分配於各共有人，但各共有均受原物之
28 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人（民法第
29 824條第2項第1款）。又裁判分割共有物，屬形成判決，
30 法院定共有物之分割時，應顧及公平、當事人之聲明、應
31 有部分之比例與實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質

01 、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用
02 現狀、利害關係等因素為綜合判斷。是關於系爭土地之
03 分割方法，本院審酌如下：

04 1、附圖一之方案：

05 (1)其中丙、丁係按共有人現有之房屋坐落位置分配，且分割
06 後可免於除拆。

07 (2)被告周昆河、周蔡礪表示其2人要維持共有，不希望4人共
08 有，並同意附圖一之方案，但不負擔分配道路面積，及不
09 負擔分配後面積減少之找補金額。不同意東和公司之分割
10 方案。是此方案合被告周昆河、周蔡礪之意願。

11 (3)甲、丁部分預留戊部分供通路之用，是甲、丙、丁分均有
12 通行道路。至於乙部分雖未臨路，但被告周昆河、周蔡礪
13 均同意此方案。且其現有之房屋目前確可通行至馬路，此
14 有相片可證（本院卷第305頁相片編號1）。

15 (4)依嘉義縣畸零地使用自治條例第3條所定最小寬度3.5公
16 尺，最小深度12公尺，但丁部分並不符上開規定，該土地
17 確會成為畸零地。依建築法第44條之規定，只能與鄰接土
18 地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及
19 深度後，始得建築。是丁部分日後勢必與乙部分之人協
20 議。且被告周宗志、周崑水2人之應有部分面積為73.56平
21 方公尺，少分配面積40.93平方公尺。而其減少之面積則
22 供戊部分通路，是增加之戊通路面積，並非按各共有人應
23 有部分之比例減少，僅減少被告周宗志、周崑水2人分配
24 之面積，對被告周宗志、周崑水2人而言，並不公平。

25 (5)原告3人應有部分為1/3，其分配丙臨路面寬度約20公尺，
26 其餘共有人應有部分比例達3分之2，且僅留戊通路寬約3
27 公尺，其餘共有人分配之土地均未臨路，是原告取得最有
28 價值臨路路面大部分位置，並非公允。

29 2、附圖二之方案：

30 (1)其中丙、丁係按共有人現有之房屋坐落位置分配，但丙部
31 分上房屋之西北邊會占用丑部分之他人土地，分割後部分

建物可能被除拆約2公尺寬。但依相片所示（本院卷第305頁相片2），該建物已有年代，且該建物面寬約9公尺，於拆除後仍有寬約7公尺。

(2)被告周昆河、周蔡礪、周宗志、周崑水共有寅部分，違反被告周昆河、周蔡礪之意願。且無臨路，但目前被告周昆河、周蔡礪之房屋有可對外通行至馬路。

(3)子、丑部分土地北端部分形成狹長，不利土地之利用。

(4)被告東和公司丑部分有臨路，不必另留私設道路。每位共有人均可按其應有部分分配面積。

3、上開二個方案各有優缺點，但均表示不願修正方案，本院審酌附圖二之方案：(1)丙部分上房屋之西北邊之建物可能被除拆約2公尺寬，但該建物已有年代，且拆除後仍有寬約7公尺足供使用。(2)寅部分由被告周昆河、周蔡礪、周宗志、周崑水共有，雖違反被告周昆河、周蔡礪之意願，但附圖一之方案丁部分會成為畸零地，丁部分日後亦勢必與乙部分之人協議。(3)不必再預留通路可增加共有人分配之面積。(4)各有人間取得臨路之面寬較公平等情，認以附圖二之方案相較公允，爰依此判決如主所示。

四、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項前段。

中 華 民 國 110 年 9 月 30 日

民事第三庭法 官 馮保郎

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。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 110 年 9 月 30 日

書記官 蔡沛圻

附表：

編號	共有人姓名	應有部分 比例	換算面積	應負擔訴訟費用 比例
----	-------	------------	------	---------------

(續上頁)

01

1	周崑水	1/27	18.39m ²	1/27
2	周宗志	1/9	55.16m ²	1/9
3	蔡河	1/9	55.16m ²	1/9
4	蔡德水	1/9	55.16m ²	1/9
5	蔡德福	1/9	55.16m ²	1/9
6	周昆河	1/27	18.39m ²	1/27
7	周蔡礪	4/27	73.55m ²	4/27
8	東和樂器木業股份有限公司	1/3	165.49m ²	1/3