

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第540號

原告 神賀建設有限公司

法定代理人 李麗鈴

訴訟代理人 黃銘煌律師

複代理人 謝逸傑律師

被告 何茂芳

訴訟代理人 林裕智

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造所共有坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號、面積198平方公尺土地，應分割如嘉義縣大林地政事務所民國113年3月5日發給之土地複丈成果圖即附圖一所示分配位置904（1）：A、面積66平方公尺土地，分歸原告取得；分配位置904：B、面積132平方公尺土地，分歸被告取得。

訴訟費用由兩造依原權利範圍即應有部分之比例負擔之。

事實及理由

壹、原告主張：

一、坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號、面積198平方公尺土地，為兩造所分別共有，原告之權利範圍為30分之10，被告之權利範圍則為30分之20（原證1，土地登記第一類謄本、地籍圖謄本，本院卷第21至25頁；原證2，土地登記第一類謄本，本院卷第79至82頁）。兩造並無不分割之約定，亦無因物之使用目的而不能分割之情事。惟兩造無法達成分割協議，爰依民法第823條、第824條等規定，請求將前開土地分

01 割如嘉義縣大林地政事務所民國113年3月5日發給之土地複
02 丈成果圖即附圖一所示。

03 二、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

04 （一）不同意被告所提如嘉義縣大林地政事務所民國113年1月25
05 日發給之土地複丈成果圖即附圖二之一所示之分割方案與
06 嘉義縣大林地政事務所民國113年3月21日發給之土地複丈
07 成果圖即附圖二所示之分割方案。蓋：

08 1、被告所提前開附圖二之一所示分割方案，並未斟酌共有物
09 之利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比
10 值是否相當，亦未斟酌建地之分割以得建築房屋，方能地
11 盡其利等。系爭土地東鄰902地號土地之道路用地，西側
12 則與他人所有之907地號土地相鄰，不適合供通行。兩造
13 分割後面臨902地號道路用地之長度，原則上亦應以2：1
14 之比例分割較為公平；然依被告所提附圖二之一分割方案
15 ，其比例則為1：4，顯不公平。依被告所提附圖二之一分
16 割方案，原告受分配位置後方與其他人所有907地號土地
17 相鄰而屬袋地，日後通行勢必受阻，且屬畸零地而不能利
18 用。又該方案無法解決兩造所共有地上物之問題，其分割
19 方法顯不適當。

20 2、被告所提前開附圖二所示之分割方案，則剝奪原告對系爭
21 地上建物使用、收益及處分等所有權之權能，其分割方法
22 亦不符合土地利用經濟效益及公平原則，理由略同前所述
23 。

24 （二）反觀依原告所提附圖一所示分割方案，面臨前開道路比例
25 較相當，且對被告亦無不利，自較適當。

26 （三）對本院112年6月2日勘驗筆錄記載之勘驗結果（本院卷第
27 119至121頁）無意見。對嘉義縣大林地政事務所113年1月
28 5日發給之複丈成果圖（附圖三）即鑑定結果（本院卷第
29 157頁）無意見，但附圖三編號A建物係原告所興建，編號
30 B不知何人所蓋，原告當初購買土地時係連同前開編號B建
31 物權利範圍3分之1一併購買，前開A、B建物均係未辦保存

01 登記建物。

02 (四) 系爭904地號土地均利用902地號土地對外通行而別無其他
03 道路可供通行。

04 三、並聲明：求為判決如主文第1項所示。

05 貳、被告則以：

06 一、不同意原告所提分割方案，因日後在系爭土地上興建房屋時
07 需考慮面寬、深度等問題。依原告所提分割方案雖面寬夠，
08 但深度不一，被告受分配土地崎嶇不完整，不利後續建築設
09 計，被告將無法充分利用系爭土地。被告所提分割方案係現
10 況地上物之界線為準，故不會拆除兩造之房屋，但原告分得
11 土地較少，被告願以金錢補償。且系爭土地之鄰地即903地
12 號土地亦為本件原告所有，依被告所提分割方案，原告所分
13 得之土地可與903地號土地合併利用。

14 二、對前開附圖三編號A違章建築建物係原告所興建之事實不爭
15 執。其餘不知何人所蓋，目前由原屋主使用，與兩造無關。
16 系爭904地號土地均利用902地號土地對外通行而別無其他道
17 路可供通行。

18 三、對原告所提土地登記第一類謄本、地籍圖謄本（本院卷第21
19 至25頁）之製作名義人及內容真正不爭執。對原告所提土地
20 登記第一類謄本（本院卷第79至82頁）之製作名義人及內容
21 之真正不爭執。對原告所提台灣自來水公司各項繳款繳費憑
22 證、台灣電力公司繳費通知單、嘉義縣財政稅務局房屋稅籍
23 證明書等文書（本院卷第111至115頁）之製作名義人及內容
24 真正不爭執。對本院112年6月2日勘驗筆錄記載之勘驗結果
25 （本院卷第119至121頁）無意見。對嘉義縣大林地政事務所
26 113年1月5日發給之複丈成果圖（附圖三）即鑑定結果（本
27 院卷第157 頁）無意見，但附圖三編號A部分建物係原告所
28 出資興建，編號B部分原告有3分之1權利範圍，被告有3分之
29 2權利範圍。

30 參、得心證之理由

31 一、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，民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，民法第824條第1項、第2項第1款定有明文。第按分割共有物，除應斟酌各共有人之意願、利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌分得部分所得利用之價值、經濟效用等原則。且裁判分割共有物屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明及上開事項等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。查：

（一）原告所主張系爭土地為兩造所分別共有，原告之權利範圍為30分之10，被告之權利範圍則為30分之20；與兩造並無不分割之約定，亦無因物之使用目的而不能分割之情事，惟兩造無法達成分割協議等事實，為被告所不爭，並有土地登記第一類謄本、地籍圖謄本（見本院卷第21至25頁）、土地登記第一類謄本（見本院卷第79至82頁）等在卷可證，自堪信為真實。則為系爭土地共有人之原告，請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

（二）系爭土地右側面臨10米道路，系爭土地上有鐵皮屋1棟，面臨10米道路部分為紅磚牆、屋頂鋪設鐵皮屋，南邊接連1棟鐵皮屋，有本院112年6月2日勘驗筆錄在卷可憑。系爭土地之使用現況如嘉義縣大林地政事務所113年1月5日發給之複丈成果圖即附圖三所示，亦有前開附圖三在卷可憑。又附圖三編號A部分建物係原告所出資興建之未保存登記建物，與系爭土地均利用902地號土地對外通行而別無其他道路可供通行，亦為兩造所不爭（見本院卷第243至244頁），亦堪信為真實。

（三）不論兩造所提前開附圖一、附圖二、附圖二之一所示之分

01 割方案，系爭地上物均將受拆除僅係面積多寡而已，然前
02 開地上物為鐵皮屋，亦如前述；且系爭土地之地形亦非平
03 整，面臨902地號土地之唯一道路部分更顯狹長、縱深不
04 足，有前開附圖一、附圖二、附圖二之一、附圖三可憑。
05 則依前開說明，斟酌系爭土地共有人之利益與系爭土地目
06 前使用狀態、兩造之前開意願、系爭共有物之性質與地形
07 現況、分割後之經濟效用、兩造前開應有部分與前開鄰地
08 等情狀，兩害相權取其輕，本院因認應以附圖一所示分割
09 方案為妥適，爰判決系爭土地應分割如主文第1項所示。

10 二、再按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。因共
11 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
12 ，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟
13 法第87條第1項、第80條之1分別定有明文。且依前開民事訴
14 訟法第80條之1之立法理由觀之，民事訴訟法第80條之1係同
15 法第78條之特別規定，則訴訟費用負擔之依據自無庸再贅引
16 民事訴訟法第78條。查本院審酌分割共有物之訴，係固有必
17 要共同訴訟，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有
18 據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然；且分割方法係法
19 院考量全體共有人利益依職權所定，原告既為共有人之一，
20 亦同受利益，若全由形式上敗訴者負擔訴訟費用亦顯失公
21 平，本院爰審酌兩造共有比例情形、分割所受之利益等，因
22 認本件訴訟費用應由兩造各依其就系爭不動產之原應有部分
23 （權利範圍）之比例負擔，較為公允，爰諭知如主文第2項
24 所示。

25 三、末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
26 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
27 分割而受影響；但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
28 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割，二、權利人
29 已參加共有物分割訴訟，三、權利人經共有人告知訴訟而未
30 參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用
31 第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之

01 1第1、2、3項定有明文。又關於抵押權移存於抵押人所分得
02 部分（含價金分配部分），祇要符合民法第824條之1第2項
03 但書各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任
04 何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知（臺灣高
05 等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第10號研討結
06 果同此見解）。查迄本院言詞辯論終結前，依前開土地登記
07 第一類謄本所載，系爭土地權利範圍30分之10設定最高限額
08 抵押權予訴外人中租迪和股份有限公司，有前開土地登記第
09 一類謄本在卷可憑，且前開抵押權人經告知訴訟而未參加，
10 自應依前開規定辦理，然依前開說明，本院無庸於判決主文
11 內諭知，附此敘明。

12 四、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證
13 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
14 予敘明。

15 中 華 民 國 113 年 5 月 21 日
16 民事第三庭法 官 陳卿和

17 以上正本係照原本作成。

18 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。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 5 月 21 日
21 書記官 陳慶昀