

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度岡簡字第370號

原告 林秀敏

被告 蔡華僑

蔡木柱

上二人共同

訴訟代理人 林欣燁

被告 蔡金記

兼 上一人

訴訟代理人 蔡俸長

被告 蔡俊旺

蔡其萬

蔡沅勳

上二人共同

訴訟代理人 蔡孟君

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月19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(面積四七一平方公尺)，應分割如附圖三即高雄市政府地政局路竹地政事務所複丈日期民國一一三年十月二十三日土地複丈成果圖及附表「分割後取得位置、面積、所有狀態」欄所示。

原告應補償被告之金額如附表「應補償/受補償金額」欄所示。

訴訟費用由兩造按附表「登記之應有部分(分割前)」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、被告蔡華僑、蔡木柱、蔡俊旺經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○○地號土地(面積471平方公尺，下稱系爭土地)為兩造所共有，應有部分各如附

表登記之應有部分(分割前)欄所示，而系爭土地並無依法令或因使用目的無法分割之情形，亦無以契約訂有不分割期限，然兩造無法達成協議分割，原告自得訴請分割系爭土地。請求將高雄市政府地政局路竹地政事務所複丈日期民國113年4月8日土地複丈成果圖(下稱附圖二，即方案甲)所示編號甲部分、面積79平方公尺分歸原告所有，餘則由被告維持共有。為此依民法第823條、第824條之規定提起本件訴訟等語，聲明：系爭土地准予分割，如附圖二編號甲面積79平方公尺分歸原告單獨所有，餘則由被告按其應有部分比例維持共有。

三、被告答辯略以：原告係自訴外人蔡皓如處獲得系爭土地部分產權，系爭土地為父執輩所遺留下之共業，原由蔡清標、蔡堯舜、蔡四川共同持有，嗣後由被告繼承取得，而系爭土地上有蔡俊旺使用之門牌號碼高雄市○○區○○○0號建物，相鄰之高雄市○○區○○段00○0地號土地上另有蔡俾長使用之門牌號碼高雄市○○區○○○0號建物，若予分割，可能致生通行問題。再系爭土地及周遭土地早期即由父執輩約定提供系爭土地作為蔡氏祖厝位置及各家族共同使用之活動範圍，各家族則約定各自退縮至周界土地上各自建屋，分別由蔡清標於高雄市○○區○○段00○0地號土地建造高雄市○○區○○○0號建物，蔡賜村、蔡太平於同段34之6地號土地興建高雄市○○區○○○0○0號建物。原告主張之分割方案已違反系爭土地使用目的，並擋住○○市○○區○○○0號建物出入口，原告既係取得源自蔡賜村之持分，自應分得鄰近高雄市○○區○○○0號建物附近之土地。請求將高雄市政府地政局路竹地政事務所複丈日期民國113年10月23日土地複丈成果圖(下稱附圖三，即方案丙)所示編號丙部分、面積79平方公尺分歸原告所有，餘則由被告維持共有等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有

01 物。但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，
02 不在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因
03 消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有
04 人之請求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原
05 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。以
06 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
07 有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，
08 因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
09 仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第2項第1
10 款、第3項及第4項分別定有明文。經查，系爭土地劃
11 定為山坡地保育區，使用地類別為丙種建築用地，且
12 系爭土地上無建築執照資料，無建築基地法定空地分
13 割辦法之適用，另系爭土地尚無分割限制，屬圖解地
14 籍區，登記面積計算至平方公尺為止等情，業據高雄
15 市政府地政局路竹地政事務所、高雄市政府工務局函
16 覆明確(見本院卷第87頁至第88頁、第101頁)。而
17 因兩造主張分割方式尚有歧異，故無法達成分割協
18 議，故原告訴請裁判分割，核屬有據。

19 (二) 次按共有物之分割方法，法院應斟酌當事人之聲
20 明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等為
21 公平決定。又分割共有物，以消滅共有關係為目的。
22 法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之
23 使用目的不能分割、部分共有人仍願維持其共有關係
24 或部分共有人因繼承關係而維持共同共有，應就該部
25 分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係
26 外，應將土地分配於各共有人單獨所有，最高法院69
27 年台上字第1831號、69年台上字第3100號判決意旨
28 均可資參照。是以法院就共有物之分割方法本有自
29 由裁量之權限，惟應斟酌當事人之聲明，各共有人之
30 利害關係，及共有物之性質、利用價值、使用現況及
31 分割後之經濟效益等諸般情事，而為適當之分配，且
32 除有前揭成立新共有關係之情形外，原則應將土地分
33 配於各共有人。經查，系爭土地東北側現有門牌號碼
34 高雄市○○區○○○

01 0號紅瓦平房，東南側有門牌號碼高雄市○○區○○○0號
02 土造平房，該兩戶僅部分屋簷占用系爭土地，另該兩建物
03 中間偏東側現有一土造牆垣、其上鋪設鐵皮之蔡家祖厝，
04 其餘則為雜草叢生之空地。另系爭土地無直接連通道路，
05 但系爭土地西側留設有鋪設柏油約2.5公尺寬之通道，可
06 藉由同段34之1地號土地連通至無名道路，此據本院偕同
07 兩造、高雄市政府地政局路竹地政事務所人員到場勘驗明
08 確，製有勘驗筆錄及複丈日期112年10月20日土地複丈成
09 果圖(下稱附圖一，即現況測量圖)可稽(見本院卷第159頁
10 至第161頁、第169頁)，並有正射影像圖、GOOGLE街景照
11 片附卷可憑(見本院卷第99頁、第139頁至第141頁)。本院
12 審酌方案甲、丙，原告可分得土地均為79平方公尺，惟如
13 採方案甲，將使附圖一編號A建物南側出入口無法使用，
14 且將致系爭土地附圖二編號A、甲、B東側空地往後無法出
15 入使用，實難認原告主張之方案甲為較為妥適之分割方
16 案。再者，若採擇丙方案，原告所分得土地屬長條形，臨
17 保留供兩造通行使用之附圖三編號D部分通路寬亦有4公
18 尺，而得供其有效利用，嗣後高雄市○○區○○段00○○
19 地號土地共有人、被告，亦可經由附圖二編號C屋簷範圍
20 及編號丙間空地進出，不致使附圖三編號丙南側土地無法
21 利用。綜此，本院爰認應以方案丙為本件分割方案，較為
22 妥善、適切，而符全體共有人經濟利益。是本院審酌系爭
23 土地之使用現狀、整體利用之效益、共有人利益等一切情
24 狀，認以如附圖三、附表「分割後取得位置、面積、所有
25 狀態」欄所示方式分割為當。

26 (三)另就找補價格部分，經到庭兩造合意以本院111年度司執
27 字第34673號給付借款強制執行程序中囑託立固不動產估
28 價師聯合事務所鑑定價格即每平方公尺1,500元計算(見本
29 院卷第368頁)。爰判決找補價格如附表「應補償/受補償
30 金額」欄所示。

31 五、綜上所述，本件原告依民法第823條第1項、第824條等規

定，請求分割系爭土地，洵屬有據，又本件為分割共有物之形成判決，性質上不宜宣告假執行，爰各判決如主文第1項至第2項所示。

六、末按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件兩造係因分割系爭土地無法達成協議而涉訟，但各自所為之行為均為維護自身權益，揆諸上揭說明，本件訴訟費用應按兩造於系爭土地之權利範圍比例負擔始符公平，爰判決訴訟費用之分擔如主文第3項所示。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
岡山簡易庭法 官 薛博仁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
書記官 曾小玲

附表：

編號	登記之共有人	登記之應有部分(分割前)	分割後取得位置、面積、所有狀態					應補償/受補償金額(新臺幣)
			附圖三位置	面積(m ²)	權利範圍及所有狀態	道路應分擔部分面積(m ² ；即附圖三編號D部分面積32平方公尺；由兩造按原應有部分比例維持共有)	分得總面積(m ²)	
1	蔡華僑	1/9	A、B、C、E (扣除編號丙)	360	按蔡華僑、蔡木柱、蔡俊旺、蔡偉長、蔡其	27	387	應受補償1,000元
2	蔡木柱	1/9						應受補償

(續上頁)

01

					萬、蔡沅勳			1,000元
3	蔡金記	1/6			應有部分各1			應受補償
4	蔡俊旺	1/9			5分之2、蔡			1,500元
5	蔡偉長	1/9			金記應有部			應受補償
6	蔡其萬	1/9			分5分之1之			1,000元
7	蔡沅勳	1/9			比例維持共			應受補償
					有			1,000元
8	林秀敏 (即原告)	1/6	丙	79	單獨所有	5	84	應補償 7,500元