

臺灣宜蘭地方法院民事判決

109年度訴字第378號

原告 游信波

法定代理人 李月香

訴訟代理人 胡智忠律師

被告 簡秀姬

訴訟代理人 陳敬穆律師

複代理人 楊家寧律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○地號土地應予分割，並由被告單獨取得全部，被告並應補償原告新臺幣肆佰陸拾玖萬陸仟壹佰柒拾元。

訴訟費用由被告負擔二百七十七分之一百六十九，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、「當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。」「第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，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。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。」民事訴訟法第170條、第175條第1項、第2項分別定有明文。查本件原告於訴訟進行中經本院以112年度監宣字第140號裁定受監護宣告確定，並選定其母親李月香為其監護人，是原告無法獨立以法律行為負義務，自不具有訴訟能力，依民法第1113條準用第1098條第1項規定，李月香於監護權限內，即為原告之法定代理人。嗣被告具狀聲明由李月香為原告承受訴訟（本院卷二第321頁），核與前揭法律規定相符，應予准許。

01 二、「原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
02 本案之言詞辯論者，應得其同意。」民事訴訟法第262條第1
03 項定有明文。查本件原告提起訴訟後，雖於民國111年6月14
04 日及113年8月13日均於準備程序期日當庭表示撤回起訴（見
05 本院卷二第83、327、341頁），惟本件被告曾於109年10月2
06 0日為本案之言詞辯論（見本院卷一第139頁），而被告對原
07 告前揭撤回起訴已明確表示不同意（見本院卷二第83、339
08 頁），揆諸前開規定，原告尚不得撤回本件起訴，本件訴訟
09 繫屬並未消滅，本院仍應就本案為實體之判決。

10 三、原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
11 訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第385條第1項
12 前段之規定，准依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

13 貳、實體部分

14 一、原告部分：

15 （一）原告於起訴時原主張坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地
16 （即系爭土地）為兩造所共有，兩造之應有部分各為277分
17 之108、277分之169，原告、被告於系爭土地上並分別建有
18 同段29號建物（門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路0段000
19 號，下稱系爭原告建物）、同段27號建物（門牌號碼為宜蘭
20 縣○○鄉○○路0段000號，下稱系爭被告建物），而兩造
21 雖各自使用系爭土地，但並無不能分割之約定，亦無因物之
22 使用目的不能分割之情形，因兩造就系爭土地分割方法無法
23 達成協議，為此訴請裁判分割系爭土地。又為使兩造能依現
24 況使用土地，並保全系爭原告建物、系爭被告建物使用上之
25 完整性，為此，爰請求將系爭土地分割成如附圖一所示編號
26 321-A（下稱A部分土地）、321-B兩塊（下稱B部分土地），
27 其中A部分土地由原告取得、B部分土地由被告取得，兩造再
28 依應有部分與實際分得之面積按系爭土地鑑定之市價進行找
29 補（下稱甲方案）等語。

30 （二）惟原告嗣於111年6月14日後主張其本件提起訴訟係遭訴外人
31 馬宗凡即抵押權人之唆使而提起，然原告先前係因積欠賭債

而將系爭土地之應有部分設定抵押權予馬宗凡，如系爭土地或系爭原告建物因本件共有物之分割而需出售，該價金將用以清償賭債，原告一家老小無以為家，是原告已具狀撤回本件訴訟，竟為被告所不同意，是本件訴訟現係因被告有意分割而仍存在，而本件被告所提分割方案將使原告喪失現賴以居住之房屋土地，原告並不同意，而被告又主張依甲方案將使被告所分得之B部分土地成為袋地並要求原告補償及通行原告所分得之A部分土地，然被告如不堅持分割，即不會生上述袋地之問題，是被告堅持繼續分割土地應屬損人不利己而違反誠信原則等語。並聲明：撤回本件起訴。

二、被告則以：同意原告起訴請求分割系爭土地，惟就分割方案部分，因系爭土地僅有南面即A部分土地與道路相鄰，是如採取甲方案，將使被告分得之B部分土地成為袋地，依民法第789條被告將僅得通行原告分得之A部分土地通行至道路，如此勢必須拆除原告坐落於A部分土地之系爭原告建物，顯不符土地、建物利用之經濟效益，是認本件應以將系爭土地全部分割由被告取得，被告再以價金補償予原告之方式（下稱乙方案），使系爭土地能完整為一體之利用，並避免日後通行權之訴訟及兩造因通行權爭議所生負擔，退步言之，如法院認應以甲方案為分割，亦應考量被告分得之B部分土地將成為袋地所造成價值之影響，以決定原告應補償被告之金額等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）系爭土地應為分割：

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。本件原告原主張系爭土地為兩造所共有，兩造之應有部分各為277分之108、277分之169，兩造就系爭土地無不為分割之約定，系爭土地亦無不能分割之情形，且兩造前經調解，因意見不一致而調解未成立等情，有系爭土地登記公務用謄本、本院調解

紀錄表等在卷可稽（見本院卷一第49-53頁、卷二第77頁頁），且為被告所未爭執，是原告請求裁判分割系爭土地，依前開法條規定，自無不合。至原告嗣雖以前詞改稱不願分割及欲撤回本件訴訟等語，惟其撤回起訴部分因未得被告之同意而不合法，尚不生撤回起訴之效力，已如前述，而其前開所陳請詞，亦未就兩造有何於特定期限內不分割之契約，或系爭土地有何因使用目的不能分割之情事等，為任何說明及舉證，至其復主張係遭人唆使而起訴，及被告堅持分割系爭土地有違誠信等等，均核非得拒絕分割共有物之正當事由，則本件原告原起訴請求裁判分割系爭土地，依前開法條規定，並無不合，本院自應准許。

（二）分割方法之擇定：

1. 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...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。」「以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」「以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。」民法第824條第1項、第2項第1款、第3項、第4項分別定有明文。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院49年台上字第2569號裁判、96年度台上字第108號判決、98年度台上字第2058號判決及74年度第1次民事庭會議決議(二)要旨參照）。

2. 甲方案並不妥適：

（1）本件原告原主張應依甲方案為分割，即將系爭土地依兩造目

前占用之位置原物分割成2塊分由兩造取得。查系爭土地如附圖二編號A所示之範圍，現有原告所有之宜蘭縣○○鄉○○段00號建物（即系爭原告建物），而系爭土地如附圖二編號B所示之範圍，現有被告所有之同段27號建物（即系爭被告建物），為兩造所不爭執，並經本院會同宜蘭縣羅東地政事務所人員履勘後，為宜蘭縣羅東地政事務所繪測屬實（見本院卷一第151-171頁），而甲方案即係以系爭原告建物、系爭被告建物所坐落之約略位置，將系爭土地分割成2塊，使兩造分得目前各自實際使用之範圍繼續使用，即由原告分得A部分土地，由被告分得B部分土地。

(2)惟按「因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。」民法第789條第1項前段定有明文。查系爭土地以南側之地籍線與道路相鄰，此經本院前往現場履勘明確，是系爭土地於分割前乃有直接鄰接道路，並非袋地，此情堪以認定，然系爭土地如依甲方案為分割，則分割後B部分土地將因分割而未與公路相鄰，將可能使B部分土地成為袋地。則揆諸前開規定，如被告所分得之B部分土地成為袋地，被告將僅能主張通行原告所分得之A部分土地，然原告所分得A部分土地現已幾乎遭系爭原告建物所蓋滿，亦據宜蘭縣羅東地政事務所繪測明確（見本院卷一第171頁），則原告如遭被告依法主張袋地通行權，原告將有必要拆除系爭原告建物之一部分以供被告通行。準此，本件如依甲方案為分割，如被告日後有袋地通行之必要，原告將有必要拆除系爭原告建物之部分，此等分割方式，將使原告日後有面臨拆屋請求之重大不利之虞。本院認為原告所提甲方案，並非對兩造最有利之分割方式。

(3)至原告雖辯稱被告所有坐落於系爭土地之系爭被告建物，現未有無法通行之情事，如依甲方案為分割，被告亦不得對原告所分得A部分土地主張袋地通行權等語。惟查本件被告所有，現並持續使用中之系爭被告建物，「現行」確實未經由

01 A部分土地而通行至公路，為被告所不爭執，而自本院於系
02 爭土地履勘所見，亦可知被告「現行」係經由相鄰之宜蘭縣
03 ○○鄉○○段000地號土地（下稱相鄰土地）通行至公路
04 （見本院卷一第157-171頁），然查相鄰土地係私有土地，
05 本身並非公路之一部分，且依現有證據所示，目前藉由相鄰
06 土地通行者僅有被告一戶，則相鄰土地是否能謂屬既成巷
07 道，亦非無疑，則假以時日苟相鄰土地之權利人無意提供土
08 地供被告通行，甚或逕自於相鄰土地範圍內建造地上物而使
09 被告無法以現行之方式通行，則被告依甲方案所分得之附圖
10 一編號321-B所示部分土地，將仍有可能有通行之必要，且
11 依照前揭民法第789條第1項前段規定，被告依甲方案所分得
12 之B部分土地一旦屬於袋地，即僅能主張通行原告依甲方案
13 所分得之A部分土地為通行，而不得再主張通行其現在通行
14 之方式即相鄰土地，是以原告前揭所辯，尚無法使本院消除
15 依甲方案為分割後，原告日後將可能面臨拆屋請求之重大不
16 利之虞之疑慮。

17 3. 乙方案較為妥適：

- 18 (1)本件被告主張應依乙方案為分割，即將系爭土地原物全部分
19 由被告取得，被告再依照土地之價值及原告之應有部分以價
20 金補償予原告。原告固辯稱被告此等分割方案將使原告喪失
21 目前所賴以維生之系爭土地，且補償金將用以清償抵押權所
22 擔保之賭債，系爭原告建物亦將面臨拆除之請求等語。
- 23 (2)惟查本件原告將其所有系爭土地之應有部分設定抵押權，此
24 係原告單方面之因素，與被告並無相關，且如原告因本件分
25 割共有物而獲得補償金，該補償金應如何處理，係依民法第
26 824條第2項、第3項、第881條第2項之規定處理，於法並無
27 失公平，且該補償金如係用以清償原告就系爭土地之應有部
28 分設定抵押權所擔保之債務，亦將使原告對於抵押權人所負
29 債務額減少，對原告並無不利之處，至原告稱該抵押權擔保
30 之債務係屬賭債等語，此係原告與抵押權人間之爭議，原告
31 應另循其他方式加以救濟，上述原告於系爭土地之應有部分

01 設定有抵押權之情，尚無法使本院認定乙方案為不妥適之分
02 割方案。

03 (3)至原告雖又辯稱乙方案將可能使系爭原告建物亦將面臨拆除
04 之請求部分，固然確屬無訛，惟此等因素，於採取甲方案時
05 亦有高度可能面臨此等情況，業如前2.所述。但甲、乙方案
06 雖然均有使系爭原告建物面臨拆除之請求，但相較於甲方案
07 可能導致被告所分得之B部分土地成為袋地，進而使整筆土
08 地之利用總價值降低，乙方案將維持系爭土地之完整性，使
09 系爭土地整體能為完足之利用，發揮較高之經濟價值，亦避
10 免產生B部分土地所有人日後需長久通行A部分土地所生之袋
11 地通行權糾紛或通行補償金糾紛，對整體社會經濟利益亦屬
12 較佳。且考量本件原告對系爭土地之依存關係，係本於原告
13 現正使用系爭土地上所蓋之系爭原告建物，則只要因本件共
14 有物分割將導致原告所有之系爭原告建物面臨需拆除之情
15 形，於系爭原告建物無法保有之情形下，已難認將系爭土地
16 原物分割予原告對其有意義，而本件依前述之理由，無論採
17 取甲、乙方案均有使系爭原告建物面臨拆除請求之高度可
18 能，於此之下原告應已無分得系爭土地實物之實益。綜前所
19 述，本院堪信本件將系爭土地原物分割予各共有人應顯有困
20 難，則採取乙方案，使系爭土地能全部分割予被告，由被告
21 按土地之市價補償原告，應為對兩造較為有利之分割方案。

22 (4)按分得土地價值超出其應有部分換算價值者，應補償未受分
23 配，或分得土地價值不足其應有部分換算價值者，始得謂公
24 平。再者，法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害
25 關係、使用情形，及各共有人分割後所得之利用價值、利用
26 前景，暨分割後各部分之經濟價值是否相當，而為適當之分
27 配，始能謂為適當而公平。於共有人中有不能按其應有部分
28 受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，應以適當
29 之價格補償之，始符合公平經濟之原則（最高法院106年度
30 台上字第1194號判決要旨參照）。經查，系爭土地經採乙方
31 案為分割後，被告所分得之土地高於其應有部分所換算之面

01 積，原告則未受土地之分配，應令被告為補償，始為公允。
02 關於兩造應為或應受補償之金額，本院參酌寶源不動產估價
03 師事務所對系爭土地整體之價值鑑定為每坪新臺幣（下同）
04 140,497元，總價值12,044,807元，而原告、被告就系爭土
05 地之應有部分分別為277分之108、277分之169，據此計算被
06 告應補償原告之金額，應為4,696,170元【計算式：12,044,
07 807元 \times 108/277=4,696,170元（小數點以下四捨五入）】。

08 四、綜上所述，原告起訴請求本院分割系爭土地，應屬有據，應
09 予准許，而本院考量當事人之聲明、共有物之性質、經濟效
10 用及全體共有人之利益等，認以被告所提乙方案將原物全部
11 分割予被告、由被告價金補償原告，較為妥適，又經分割後
12 僅有被告取得土地，原告則未受土地之分配，應令被告補償
13 原告4,696,170元，始為公允，爰判決如主文第1項所示。

14 五、末按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件
15 原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不
16 然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結
17 果，共有人均蒙其利，是以本院認本件訴訟費用，應參酌兩
18 造於分割所得之利益之多寡，及兩造就系爭土地各自享有應
19 有部分之比例等一切情事，由兩造依原應有部分比例分擔較
20 為公允，爰判決如主文第2項所示。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項
22 但書。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

24 臺灣宜蘭地方法院民事庭

25 審判長法 官 伍偉華

26 法 官 黃淑芳

27 法 官 張文愷

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
30 提出上訴狀（應附繕本）。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

