臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度重訴字第64號

原　　告　林貴美

訴訟代理人　林志嵩律師

被　　告　林旺藍

指定送達處所：新北市○○區○○路0段00號之0（0樓）

蘇章和

指定送達處所：新北市○○區○○街0段00號0樓

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、兩造共有坐落宜蘭縣○○鎮○○段○○○○○○○地號土地應合併分割如下：

㈠如宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果圖甲案編號343-A所示土地（面積二二七點四一平方公尺）分歸被告林旺藍、蘇章和分別共有，分割後被告林旺藍應有部分為二二七四一分之二〇七八四、被告蘇章和應有部分為二二七四一分之一九五七。

㈡如宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果圖甲案編號343-B所示土地（面積六四八點一三平方公尺），由原告單獨取得。

二、訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告方面：

㈠坐落宜蘭縣○○鎮○○段000○000地號土地（下稱系爭343、346地號土地）為兩造共有，共有人應有部分詳如附表所示，使用分區均為「住宅區」，系爭343、346地號土地上建有門牌宜蘭縣○○鎮○○路000巷0號（有保存登記）及宜蘭縣○○鎮○○路000巷0號（僅有稅籍）2棟房屋（下稱系爭

建物），均為原告所有，茲以兩造就分割方法，無法達成協議，謹依法提起本件分割共有物之訴。系爭343、346地號土地相互毗鄰，且使用分區均為「住宅區」，原告在系爭343、346地號土地的應有部分均超過2分之1，符合民法第824條第6項得合併分割之要件，原告請求將系爭343、346地號土地合併分割，俾有利於分割後共有人各自取得土地之利用。兩造就系爭343、346地號土地的持分面積：1.原告持分面積為648.13平方公尺【計算式：427.26㎡（343地號）＋220.87平方公尺（346地號）】。2.被告林旺藍持分面積為207.84平方公尺【計算式：98.51㎡（343地號）＋109.33㎡（346地號）】。3.被告蘇章和持分面積19.57平方公尺【計算式：18.46平方公尺（343地號）＋1.11㎡（346地號）】，被告蘇章和持分面積僅有19.57㎡（5.92坪），如單獨分割為1筆，勢必形成面積過小而無法為有效經濟利用，考慮被告蘇章和系爭346地號土地持分係受贈自被告林旺藍，2人關係應屬密切，謹將被告蘇章和、林旺藍分割後，仍維持分別共有。又系爭343、346地號土地上之系爭建物，均為原告所有，原告就面臨馬路空地即如宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）甲案編號343-A所示面積227.41平方公尺【計算式：207.84平方公尺（被告林旺藍）＋19.57平方公尺（被告蘇章和）】分歸被告林旺藍、蘇章和分別共有，分割後被告林旺藍應有部分為22741分之20784、被告蘇章和應有部分為22741分之1957，原告之建物占用如附圖甲案編號343-A所示土地，願於分割判決確定後自動拆除，如附圖甲案編號343-B所示面積648.13平方公尺分歸原告所有，分割後應有部分為全部。

㈡系爭343、346地號土地僅有鄰接宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地，有面臨現有道路（即宜蘭縣蘇澳鎮忠孝路168巷），如附圖甲案將面臨道路部分（即如附圖甲案編號343-A）分歸給被告林旺藍、蘇章和，使被告林旺藍、蘇章和於分割後的土地，能面臨馬路。至原告分得如附圖甲案編號34

3-B部分，可利用原告所有宜蘭縣○○鎮○○段000○000地號土地作為聯接168巷現有道路，故採如附圖甲案使兩造分得之編號343-A及343-B土地，均有面臨馬路。又系爭343、346地號土地上存有系爭建物為原告所有，如採用如附圖甲案，僅需拆除4棟中之1棟房屋，應屬損害最小之方案，如附圖甲案讓兩造均擁有方整的基地，且按持分比例，平均分配鄰近馬路的面寬，應屬公平而有利於兩造的分割方案，而被告林旺藍、蘇章和所主張如附圖乙案的分割方案，被告林旺藍、蘇章和所分得如附圖乙案編號343-A土地，未鄰接馬路，無對外聯絡道路，顯然無法供建築使用，無法有效利用分割後土地，且有4分之3土地在系爭建物範圍內，如採如附圖乙案，勢必拆除系爭建物中間2棟以上，被告林旺藍、蘇章和之分割方案，顯有重大損害原告所有系爭建物，未斟酌兩造之利益，而無足採，況原告所分得如附圖乙案編號343-B土地形成凹形，如附圖乙案編號343-A土地的東西向位置竟然還留下三角形的畸零地，顯不利於土地分割後之利用，有害原告分割後土地之完整，被告林旺藍、蘇章和的分割方案不是對兩造有利合理的分割方案，於法自有未合。

㈢聲明：兩造共有系爭343、346地號土地准予合併分割，其分割方法：1.如附圖甲案編號343-A所示土地（面積227.41平方公尺）分歸被告林旺藍、蘇章和分別共有，分割後被告林旺藍應有部分為22741分之20784、被告蘇章和應有部分為22741分之1957。2.如附圖甲案編號343-B所示土地（面積648.13平方公尺）分歸原告所有，分割後應有部分為1分之1。

二、被告方面：

㈠兩造共有系爭土地為住宅建地，維持共有對規畫建築最為有利，原告固可主張共有物分割，惟分割後會造成兩造土地利用價格減少，經濟效益降低，只有保持共有合併開發才能創造雙贏，是以本件共有物不宜分割，倘若強制分割，將致使原可1坪建房5.74坪，降為每坪只建2.65坪，被告林旺藍、蘇章和原土地蓋後可得360.7建坪，分割後單獨請照只剩166

坪，差距之大，將損失新臺幣1,000多萬元。

㈡原告所提分割方案，被告林旺藍、蘇章和分得土地有一些被鄰地房屋占用幾十年迄今無法收回，應請原告會同排除侵害，原告將有糾紛土地分由被告林旺藍、蘇章和承受，並無道理，又原告之分割方案，分給被告林旺藍、蘇章和之部分，面寬僅5米，深30米，細長型，將無法規劃停車位及迴轉道，影響建築規劃，造成巨大損失，顯原告之分割方案不適當。被告林旺藍、蘇章和所提之方割方案，兩造都能夠蓋房子，被告蘇章和、林旺藍希望分配在一起，即如附圖乙案編號343-A所示的位置，這樣才能蓋房子，

㈢聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠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。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第6項定有明文。本件系爭343、346地號土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，原告就系爭343、346地號土地之應有部分均已過半數，又系爭343、346地號土地相鄰、使用分區及使用地類別均為空白，無法令限制不得分割，亦未有因物之使用目的而不能分割之情形，兩造復未以契約訂有不分割之期限，然迄未能達成分割協議等節，有土地登記第一類謄本、宜蘭縣地籍異動索引附卷可參（見本院卷第67頁至第91頁），且為被告蘇章和、林旺藍所不爭執，堪信為真實。是原告請求合併裁判分割系爭343、346地號土地，於法即無不合。至於被告林旺藍、蘇章和所稱分割將使兩造將來建屋之獲利減少一節，自無法作為系爭343、346地號土地不得分割之理由。

㈡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。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項亦有明文。按法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲明、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因素，且不受任何當事人主張之拘束。而分割共有物固不受分管契約之拘束，惟盡量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則（最高法院29年渝上字第1792號、49年台上字第2569號判例意旨，及69年度台上字第3100號、82年度台上字第1990號判決意旨參照）。又以原物為分配時，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4項亦有明文。而分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分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單獨所有（最高法院69年台上字第1831號判例、96年度台上字第108號判決意旨參照）。

1.系爭343、346地號土地相鄰，前方面臨之道路為宜蘭縣蘇澳鎮忠孝路168巷（即宜蘭縣○○鎮○○段000○000地號土地），系爭343、346地號土地上有系爭建物，主建物後方有增建之鐵皮加蓋建物，最後方為水泥空地等情，業據本院勘驗現場並囑託宜蘭縣羅東地政事務派員測量，製有勘驗筆錄、現場照片及附圖附卷可參（見本院卷第209頁至第229頁），堪認為真實。

2.依原告所提之分割方案，即如附圖甲案編號343-A分歸給

被告林旺藍、蘇章和，原告分得如附圖甲案編號343-B部分，而被告林旺藍、蘇章和就渠等之共有狀況於本院審理時表示希望分割後仍維持共有（見本院卷第188頁），此種分割方式使被告林旺藍、蘇章和於分割後的土地，能面臨馬路（即宜蘭縣○○鎮○○段000○000地號土地），而原告自可利用所有宜蘭縣○○鎮○○段000○000地號土地作為聯接宜蘭縣蘇澳鎮忠孝路168巷現有道路，故採如附圖甲案使兩造分得之編號343-A及343-B土地，均有對外聯繫道路可使用。又系爭343、346地號土地上存有之系爭建物均為原告所有，此有建物登記第一類謄本、宜蘭縣政府財政稅務局112年8月21日宜財稅羅字第1120226758號函、現場照片附卷可參（見本院卷第39頁至第45頁、第93頁、第109頁至第141頁、第215頁至第223頁），如採用如附圖甲案，僅需拆除建物左側之部分，系爭建物約有4分之3均可留存在原告所分得之土地上，對於系爭建物而言，應屬損害最小之方案，如附圖甲案讓兩造均擁有方整的基地，非不規則形狀，將來易作規劃，本院審酌系爭343、346地號土地之前揭使用現況及其四鄰土地情形，並考量系爭343、346地號土地之經濟效用、分得土地之利用價值及全體共有人之公平利益等一切情狀，認採甲案較符合全體共有人之經濟利益，應屬公平適宜，爰採為系爭343、346地號土地之原物分割方法。至於被告林旺藍、蘇章和雖曾稱此種分割方案將使被告林旺藍、蘇章和取得與鄰人有爭執之土地，然經本院至現場勘驗，宜蘭縣○○鎮○○路000巷0號房屋旁之左側均為空地，並無他人之建物侵占系爭343地號土地之情，是被告林旺藍、蘇章和抗辯分得之土地與他人有爭執一情，自非可採。

3.被告林旺藍、蘇章和雖希望分得如附圖乙案編號343-A部分，而由原告分得如附圖乙案編號343-B部分，然被告林旺藍、蘇章和所主張如附圖乙案的分割方案，被告林旺藍、蘇章和所分得如附圖乙案編號343-A土地，未鄰接馬

路，無對外聯絡道路，且被告林旺藍、蘇章和分得之土地約有4分之3土地在系爭建物範圍內，將來勢必拆除系爭建物中間位置，導致系爭建物是否可留存、完整利用不得而知，況被告希冀分得之土地位在系爭343、346地號土地正中央位置，將使得原告所分得如附圖乙案編號343-B土地形成凹形，如附圖乙案編號343-A土地靠近宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地的位置還留下三角形的畸零地，則就持份比率遠高於被告林旺藍、蘇章和之原告，卻分得不規則形狀之土地，有害原告分割後土地之完整，則被告林旺藍、蘇章和的分割方案顯非對兩造有利合理的分割方案，故為本院所不採。

四、綜上所述，系爭343、346地號土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不為分割之約定，然迄未能協議分割，從而，原告本於共有人之地位，起訴請求合併分割系爭343、346地號土地，即屬有據。又本院審酌系爭343、346地號土地之使用現況，並考量其經濟效用、分得土地之利用價值及全體共有人之公平利益等一切情狀後，認系爭343、346地號土地以如附圖甲案所示分割方法予以分割，核屬適當且公允，爰判決如主文第1項所示。

五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，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。查原告提起本件訴訟，係因兩造無法就系爭343、346地號土地達成分割協議，於法雖屬有據，然分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，被告林旺藍、蘇章和之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且兩造均因系爭343、346地號土地之分割而互蒙其利，故依上開規定，本院認此部分訴訟費用應由兩造按其應有部分於系爭343、346地號土地整體價額之權重比例即附表一「訴訟費用負擔」欄所示比例分擔，始為公允，爰判決如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　7　　日

民事庭　法　官　張淑華

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　7　　日

書記官　陳靜宜

附表：

地　號		343	346	合 計取得之土地面積	訴訟費用負擔比例
面積（㎡）		544.23	331.31		
編號	共有人	應有部分（持分面積/㎡）	應有部分（持分面積/㎡）		
1	林貴美	442/563（427.26）	2/3（220.87）	（648.13）	百分之74
2	林旺藍	120/663（98.51）	99/300（109.33）	（207.84）	百分之24
3	蘇章和	4221/124423（18.46）	1/300（1.11）	（19.57）	百分之2
合計	應有部分	1/1	1/1		
	持分面積	（544.23）	（331.31）	（875.54）	

附圖甲案：宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果圖甲案

附圖乙案：宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果圖乙案