

臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度重訴字第33號

原告 嚴孝軒

訴訟代理人 葉彥廷

林正欣律師

被告 北岳建設股份有限公司

法定代理人 盧世齊

被告 陳麗英

訴訟代理人 洪健榮

受告知人 呂柏萱 住○○市○○區○○路00巷00號

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地，依附表二及本判決附圖所示方法分割，附表二編號1、2之所有權人並按分割後權利範圍保持共有。

訴訟費用由兩造按附表一所示訴訟費用分擔比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告北岳建設股份有限公司（下稱北岳公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，各共有人應有部分如附表一所示。系爭土地並無不能分割之情事，共有人間亦無不分割之約定，惟因兩造無法就系爭土地之使用管理方式取得共識，亦難為分割共有物之協議。又系爭土地前方同段484地號土地為20米計畫道路，依宜蘭縣畸零地使用規則第3條第1款規

01 定，原告請求之分割方案如宜蘭縣羅東地政事務114年2月20
02 日羅測土字第42800號土地複丈成果圖之甲案或乙案或變價
03 價分割，倘採原物分割，原告與被告北岳公司願維持共有關
04 係，原告所提分割方案，被告陳麗英分割後取得土地均臨路
05 面寬4米，較符合兩造公平。另系爭土地上有原告為權利人
06 之地上權設定，原告同意分割後地上權轉載於原告及被告北
07 岳公司分割後取得之土地上。爰依民法第823條第1項、第82
08 4條規定，訴請裁判分割，並聲明：請求就系爭土地准予分
09 割如甲案或乙案。

10 二、被告方面：

11 (一)、被告北岳公司具狀表示：同意原告所提分割方案甲案或乙案
12 均可，系爭土地分割後願與原告維持共有（見本院卷第125
13 頁）。

14 (二)、被告陳麗英：不同意變價分割，請求分割如宜蘭縣羅東地政
15 事務114年2月20日羅測土字第42800號土地複丈成果圖丙
16 案，並分得B部分土地，原告提出的分割方案伊取得臨路面
17 寬4米，土地狹長無經濟價值，並同意分割後抵押權轉載於
18 伊所分得之土地（本院卷第110、129、150頁）。

19 三、本院之判斷：

20 (一)、各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
21 因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，不在此
22 限；共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消
23 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
24 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
25 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
26 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
27 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
28 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中
29 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
30 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得
31 就共有物之一部分仍維持共有，民法第823條第1項、第824

01 條第2、3、4項定有明文。又分割共有物究以原物分割或變
02 價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情
03 形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，
04 不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字
05 第600號民事判決參照）。

06 (二)、經查，原告主張系爭土地為兩造共有，各共有人應有部分如
07 附表一分割前所有權應有部分欄所示，有系爭土地之土地登
08 記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第41至45頁）。兩造就分
09 割方法無法達成分割協議，且無契約訂有不分割之期限，且
10 為到庭之被告所不爭執，自堪信為真實。又系爭土地無何因
11 物之使用目的不能分割之情形，原告請求分割系爭土地，洵
12 屬有據。

13 (三)、次查，系爭土地形廓呈梯形狀，區塊尚稱完整方正，面積達
14 2,484.12平方公尺，為特定農業區、甲種建築用地，有地籍
15 圖謄本（見本院卷第47頁）及前揭土地登記第一類謄本可
16 稽。系爭土地西南側鄰宜蘭縣冬山鄉長春路，系爭土地上有
17 門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路000巷0號、8號、10號建物及
18 未辦保存登記建物、鐵皮車棚一座，有本院114年3月3日勘
19 驗筆錄及照片附卷可參（見本院卷第69至84頁）。並囑託宜
20 蘭縣羅東地政事務所依兩造所主張之分割方案製成如附圖甲
21 案、乙案、丙案所示之複丈成果圖可按。

22 (四)、原告主張系爭土地依附圖甲案或乙案分割，被告陳麗英主張
23 依附圖丙案分割，被告北岳公司則同意原告所提出之分割方
24 案。本院審酌兩造之分割方案差別僅在於臨路面寬及分配位
25 置不同。查系爭土地呈南短北長之梯形狀，原告所提甲案分
26 割方式，被告陳麗英分割後取得系爭土地西側位置即編號48
27 3-B部分，臨路面寬4.1公尺，長度25.16公尺，為一狹長型
28 土地；乙案分割方式，被告陳麗英分割後取得系爭土地東側
29 位置即編號483-B部分，臨路面寬4公尺，長度16.75公尺，
30 為一前窄（4公尺）後寬（8.37公尺）梯形狀土地。雖依建
31 築法第44條規定，直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實

01 際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面
02 積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併
03 使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。又依宜
04 蘭縣畸零地使用規則第3條第1款規定，甲種建築用地正面路
05 寬超過15公尺至25公尺之最小寬度為4公尺。而原告所提
06 甲、乙分割方案，臨路面寬分別為4.1公尺、4公尺，已逾上
07 開規定所定最小寬度之限制，然據此被告陳麗英分割後將取
08 得之土地，依系爭土地為甲種建築用地之用途即用以供建築
09 使用而言，顯屬面寬過小之狹長型或梯形土地，有損該土地
10 之價值，亦不利於該筆土地整體之經濟價值利用。至被告陳
11 麗英所提丙案分割方式，係以臨路面寬8公尺，長度12.94公
12 尺取得靠西側B部分土地，雖此分割方案，被告陳麗英取得
13 分割後土地形狀方正，便於其利用土地，惟被告陳麗英應有
14 部分僅1/24，如分得臨路寬度8公尺之土地，即已達系爭土
15 地臨路寬度之1/3，對占有系爭土地應有部分達23/24之原告
16 及被告北岳公司，顯失公平。是本院折衷採本判決附圖即丁
17 案分割方案，由被告陳麗英取得臨路面寬6公尺，長17.25公
18 尺之編號483-B土地，面積103.51平方公尺，土地呈長方
19 形；由原告及被告北岳公司取得編號483-A，面積2380.61平
20 方公尺，並維持共有。據此，兩造均可分得與應有部分比例
21 換算面積相符之實物，並均有鄰接公路或有公路通行（即長
22 春路），而以此方法分割，兩造所分得土地均合於上開法規
23 所定最小寬度至少應達4公尺之規定，符合可單獨建築之標
24 準，又不致使483-B土地有面寬過窄之問題，另相較於丙案
25 而言亦較符合兩造持有應有部分面積公平之要求。故本院審
26 酌上開情節、兩造之意願、兩造依現有土地情況、利用之價
27 值等一切情狀，認如丁案之分割方案應屬妥適。

28 (四)、又按分割共有物，應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經
29 濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困
30 難者，始予變賣，以價金分配於各共有人，亦即全部變價分
31 割（價金分配）為劣後之選擇（最高法院98年度台上字第20

01 58號、111年度台上字第1353號判決意旨參照)。本院認依
02 丁案之分割方案，足以使各共有人獲得原物分配之利益，本
03 件尚無原物分配顯有困難之情形，原告請求為變價分割，為
04 不可採，附此敘明。

05 (五)、未按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
06 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
07 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參
08 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
09 加，民法第824條之1第2項定有明文。查被告陳麗英就其所
10 有系爭土地之權利範圍設定最高限額抵押權予受告知人即呂
11 柏萱，有土地登記謄本在卷可考（見本院卷第43頁），上開
12 抵押權人經本院告知訴訟（見本院卷第34-1頁），並未到庭
13 或表明參加訴訟，依前開規定，上開抵押權人之抵押權於本
14 件分割共有物判決確定時，移存至被告陳麗英所分得之部
15 分，併此敘明。

16 四、綜上所述，原告依民法823條及第824條規定，訴請分割系爭
17 土地，本院斟酌系爭土地之使用狀況、兩造意願、經濟效用
18 及全體共有人之利益等情事，認系爭土地應按附表二及本判
19 決附圖所示方法為分割，爰判決如主文第一項所示。

20 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。按因共有物
21 分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負
22 擔訴訟費用顯失公平者。法院得酌量情形，命勝訴之當事人
23 負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查本件分割
24 共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本不受原告聲明分
25 割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並
26 無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原告起訴雖於法
27 有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且兩造均因本
28 件裁判分割而均蒙其利，故本件訴訟費用應依兩造原就系爭
29 土地應有部分之比例分擔，並判決如主文第二項所示。

30 中 華 民 國 114 年 8 月 18 日

31 民事庭 法官 謝佩玲

01 附表一：

02

編號	共有人	宜蘭縣○○鄉○○○段00地號 (面積2,484.12m ²)	備註	
		分割前所有權應有部分 即訴訟費用負擔比例	地上權	抵押權
1	陳麗英	648分之27	113年羅登字第153680號。 113年羅登字第039570號。	113年羅登字第137470號。 最高限額抵押權人：呂柏萱
2	嚴孝軒	64800分之7960	同上	
3	北岳建設股份有限公司	64800分之54140	同上	

03 附表二：

04

編號	所有權人	系爭土地分得部分	分得部分 (分得面積)	分割後權利範圍	備註
1	嚴孝軒	附圖編號483-A部分	2,380.61m ²	3105分之398	原就附表一483地號土地所示之地上權轉載至左列土地。
2	北岳建設股份有限公司	附圖編號483-A部分		3105分之2707	原就附表一483地號土地所示之地上權轉載至左列土地。
3	陳麗英	附圖編號483-B部分	103.51m ²	1分之1	原就附表一483地號土地所示之抵押權移存至左列土地。

05 以上正本係照原本作成。

06 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

01 提出上訴狀（應附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

04 書記官 黃家麟