

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

113年度苗簡字第550號

原告 張立煒

訴訟代理人 張智宏律師

被告 張貴香

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落苗栗縣○○鄉○○段000○000○000地號土地合併分割如附圖一苗栗縣竹南地政事務所民國113年11月25日土地複丈成果圖原告方案所示：由原告分得甲區（即甲1+甲2+甲3）所示面積37.30平方公尺土地、被告分得乙區（即乙1+乙2+乙3）所示面積24.86平方公尺土地。

訴訟費用由被告負擔5分之2，餘由原告負擔。

事實及理由

一、不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告訴之聲明自起訴時起，迄至言詞辯論終結時，雖有變更其分割方案，惟按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，乃屬形成判決，法院應依民法第824條命為適當之分割，不受當事人聲明之拘束，是當事人主張之分割方案，屬攻擊防禦方法，縱於訴訟中為分割方案之變更，僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更或追加，是原告之聲明縱有變更，亦未影響其本件請求之訴訟標的為共有物分割。查原告起訴時原聲明：「兩造共有坐落苗栗縣○○鄉○○段000○000○000地號，面積分別為：0.70平方公尺、36.16平方公尺、25.30平方公尺之土地准予合併分割，其分割方法如起訴狀附圖所示，原告分得如附圖編號甲所示位置之土地、其面積：37.30平方公尺；被告分得附圖編號乙所示位置之土地、其面積：24.86平方公尺（其分割位置及面積以地政機關實測為準）。」

01 (卷第17頁)，嗣於114年1月6日具狀更正聲明如主文第1項  
02 所示(卷第301頁)，僅涉及分割方案之補充，係屬補充事  
03 實上之陳述，揆諸上開規定，應屬合法。

04 二、原告主張：

05 (一)坐落苗栗縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地(分別為  
06 重測前同鄉赤崎子段345-39、32-5、347-40地號，以下合稱  
07 系爭土地，或各以目前地號稱之)面積分別為0.70、36.16  
08 及25.30平方公尺，均為山坡地保育區之丙種建築用地且均  
09 係原告與被告2人所共有，所有權應有部分均分別為原告5分  
10 之3、被告5分之2。原告為能單獨使用系爭土地，充分發揮  
11 地盡其利效用，擬予以分割，惟因兩造意見不一致，致無法  
12 達成分割協議。為此，原告爰依民法第823條規定，訴請裁  
13 判分割系爭土地。系爭土地使用分區均為山坡地保育區、使  
14 用地類別均為丙種建築用地，依法並無不得分割之限制，兩  
15 造亦無不分割之約定且系爭土地均為兩造所共有，所有權應  
16 有部分均相同，並相互毗鄰。原告自得依民法第824條第5項  
17 規定訴請合併分割系爭土地。另兩造就系爭土地並未有分管  
18 協議，且系爭土地目前大部分為空地，僅部分靠近同段386  
19 及388等2筆地號土地(下稱386地號等2筆土地)上，有原告  
20 所有建物(即同段561建號、門牌號碼：苗栗縣○○鄉○○  
21 村00鄰○○街00號)(下稱系爭建物)所使用，且原告目前  
22 仍住在系爭建物內。系爭土地之現況，前經本院履勘現場，  
23 並囑託苗栗縣竹南地政事務所(下稱竹南地政)就現況予以  
24 施測，竹南地政所製作如附圖一所示土地複丈成果圖，系爭  
25 建物所屬之雨遮、建物、滴水及花圃等地上物確有使用系爭  
26 土地。原告主張之分割方案(如主文第1項)使兩造所分得  
27 土地均有道路可供對外通行、維持系爭建物使用現狀及原告  
28 所分得土地日後得與毗鄰之386地號等2筆土地合併使用，且  
29 依法並無不能依原告主張之方案分割情事。

30 (二)至於被告所主張之分割方案即附圖二竹南地政113年11月25  
31 日土地複丈成果圖被告方案所示，係採南北方式分割，有再

01 依價值高低相互補貼之需要。且被告所主張之上開分割方  
02 案，並未考慮系爭建物之使用現狀，致原告不論分得附圖二  
03 被告方案所示之丙區或丁區，均需面臨拆除部分系爭建物而  
04 影響系爭建物安全之窘境且原告所取得之土地亦無法完全與  
05 相毗鄰之原告所有386地號等2筆土地合併使用。此外尚須鑑  
06 價以確定丙區及丁區價值高低及應補貼之金額，需額外支出  
07 大筆鑑定費用。再參諸系爭土地前業已提供他人通行使用，  
08 被告所分得之土地亦無法供作建築或其他使用等情，被告所  
09 主張之分割方案，應非妥適或合理之方案，爰提起本件訴訟  
10 訴請裁判分割系爭土地等語。並聲明：如主文第1項所示。

11 三、被告則以：原告之父親張兆勇與被告共同出資購買系爭土地  
12 時，買賣雙方協議系爭383、384地號土地與同段380地號鄰  
13 地規劃為道路使用，即苗栗縣造橋鄉大西村大中街50巷道  
14 路。原告父親於88年間建造系爭建物，違反協議而占用部分  
15 系爭土地，影響附近社區居民進出安全，同段396、404地號  
16 土地也無法出入。原告繼承系爭建物後，因個人利益，未與  
17 共有人討論，即訴請分割系爭土地。為秉持誠信與社區居民  
18 之安全與權益，原告應將系爭建物占用系爭土地道路使用部  
19 分拆除，且應賠償被告之損失且原告應償還原告父親欠被告  
20 之新臺幣20萬元借款。另本院卷內第139頁之土地使用權同  
21 意書上「張貴香」之簽名，並非被告所簽。被告雖提出如附  
22 圖二之分割方案，但被告並不願意分割，被告同意系爭土地  
23 一起出售，連同兩造共有之其他土地及同段396地號土地一  
24 起出售等語為辯。並聲明：駁回原告之訴。

25 四、本院之判斷：

26 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但  
27 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  
28 此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人  
29 得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項分別定  
30 有明文。查原告主張系爭土地均為兩造所共有，應有部分均  
31 各5分之3、5分之2，系爭土地相互毗鄰且並無因物之使用目

01 的不能分割之情形，兩造間亦無不分割之約定，且未達成分  
02 割之協議等情，業據原告提出系爭土地登記第一類謄本、地  
03 籍圖謄本（卷第57至61頁）為證。並有苗栗縣政府113年9月  
04 16日府商建字第1130180885號函、竹南地政113年8月27日南  
05 地所二字第1130007182號函附卷可參（卷第127至128頁、第  
06 103頁），堪認原告上開主張為真實，是原告訴請裁判合併  
07 分割系爭土地，核無不合，應予准許。

08 (二)共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能  
09 協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
10 配：1.以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配  
11 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2.原物分配顯有  
12 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物  
13 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共  
14 有人，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。又分割共  
15 有物，究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人  
16 意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等  
17 情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最  
18 高法院87年度台上字第1402號判決意旨參照）。經查，系爭  
19 土地面積合計為62.16平方公尺，均為山坡地保育區之丙種  
20 建築用地，有土地登記第一類謄本在卷可稽。又系爭土地無  
21 最小面積及分割筆數限制規定，系爭土地部分屬建築執照  
22 （苗栗縣政府90粟建管造字第021號）中不當空地使用之私  
23 設通路，有前揭苗栗縣政府113年9月16日函在卷可憑。系爭  
24 土地目前是水泥鋪設之道路，原告所有系爭建物之部分建  
25 物、花圃、滴水及雨遮位於系爭土地上（如附圖一及附圖二  
26 所示A、B、C、D、E、F、G、H等區），經本院勘驗屬實，並  
27 有本院勘驗筆錄、現場照片、附圖一及附圖二之複丈成果  
28 圖、系爭建物登記第一類謄本附卷可稽（卷第111頁、第167  
29 至281頁、第287至288-1頁），是上開事實均堪認定。系爭  
30 土地與原告所有386地號等2筆土地相鄰，有386地號等2筆土  
31 地登記第一類謄本及地籍圖附卷可參（卷第25至31頁、第73

01 頁），原告主張系爭土地如附圖一甲區分予原告，可維持系  
02 爭建物占用系爭土地之現狀，乙區分予被告所有，乙區亦臨  
03 路可通行至聯外道路（大中街），且目前系爭土地現況為私  
04 設道路，於苗栗縣政府90粟建管造字第021號建築執照中，  
05 亦有土地所有權人出具之土地使用權同意書（卷第139  
06 頁），是系爭土地分割後，兩造應仍會維持系爭土地為私設  
07 道路之現狀，原告所主張之分割方案，對兩造應屬公平有  
08 利。而被告主張之分割方案（如附圖二），其中丁區未臨  
09 路，無法通行至聯外道路，並非妥適且丙區、丁區應有顯著  
10 價值差異，而須另外找補。至於被告所辯，原告所有系爭建  
11 物占用部分系爭土地，使系爭土地供通行之面積減少，違反  
12 買賣雙方協議，應賠償被告之損失一節，果若如此，應另循  
13 其他法律規定主張，尚非本件分割共有物事件所得審酌。至  
14 於同段396、404地號土地，依卷附地籍圖及正攝影像圖所示  
15 （卷第31至33頁），似均可經由系爭土地通往聯外道路（大  
16 中街），若果有無法通行至聯外道路之情形，亦應另循其他  
17 法律規定主張，且該等土地並非本案欲分割之土地，尚非本  
18 件分割共有物事件所得審酌。至於被告稱其願意與原告共同  
19 出售系爭土地一節，因系爭土地並無不適合原物分割之情形  
20 且原告並未主張以變價方式分割，被告此主張，尚難憑採。  
21 本院審酌系爭土地之面積、使用現狀、經濟效用、利用可能  
22 性、共有人之意願及利益等一切情狀，認系爭土地之分割方  
23 法，如附圖一甲區（即甲1+甲2+甲3）面積37.30平方公尺分  
24 割予原告所有、乙區（即乙1+乙2+乙3）面積24.86平方公尺  
25 分割予被告所有，應屬適當。

26 五、綜上所述，原告請求裁判分割系爭土地，為有理由。本院考  
27 量系爭土地之經濟效用、使用情形、共有人之意願及利益均  
28 衡等情，就系爭土地之分割方法判決如主文第1項所示。

29 六、末按分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地  
30 位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，而定共有物分  
31 割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共

01 有人主張之拘束，故本院酌量本件情狀，認訴訟費用應由兩  
02 造依系爭土地應有部分均各5分之3、5分之2之比例負擔，方  
03 為公允，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規  
04 定，諭知如主文第2項所示。

05 七、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  
06 但書。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日  
08 苗栗簡易庭 法 官 張淑芬

09 以上正本係照原本作成。

10 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  
11 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  
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日  
15 書記官 郭娜羽