臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

110年度員簡字第119號

原　　告　裕唐開發建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　張良任

訴訟代理人　許宜嫻律師

被　　告　張錫坤

000000000000000000

　　張錫權

000000000000000000

上2人共同

訴訟代理人　盧江陽律師

　　張錫平

000000000000000000

受告知人　　台中商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王貴鋒

上列當事人間請求分割共有物之訴事件，本院於中華民國112年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○地號土地，其分割方法如附圖所示：編號A部分面積二○點二九平方公尺土地，分歸原告單獨取得；編號B部分面積五一一點五六平方公尺土地，分歸被告張錫坤、張錫平、張錫權共同取得，並依附表所示之分割後應有部分保持共有。

訴訟費用由兩造按附表所示原應有部分比例負擔。

事實及理由

一、本件被告張錫坤、張錫權經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條各款所定情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠坐落彰化縣○○鄉○○○段000地號土地（面積：531.85平

方公尺、使用分區：鄉村區、使用地類別：乙種建築用地，下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分如附表一所示，且並無因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限等情，兩造始終未達成分割之協議。

㈡系爭土地南面毗鄰同段441地號、441-16地號、441-18地號土地，其上房屋為原告所興建之連棟式別墅住宅，除同段441地號土地上之建物尚未售出外，其餘房屋現均已出售第三人居住使用，西面毗鄰同段450地號土地，現供作私設巷道使用（民國88年間用作巷道，寬度約6米），雖系爭土地與該地間蓋有圍牆，但被告等3人未來可由此對外交通聯絡，東面及北面臨接土地均蓋有住宅居住使用，無通路可通行。

㈢被告張錫坤於108年4月11日與原告簽立「土地交換協議書」時，同意未來將系爭土地南面如附圖所示之面積20.29平方公尺土地與原告所有同段486-2地號土地互易，被告張錫坤當時已知悉原告取得上開20.29平方公尺土地係將原告所有同段441、441-16地號土地連結，並將其興建社區北面土地地界缺角補足使地界平整，俾便施作社區防盜圍牆，以維社區安全。詎被告張錫坤簽立協議書並互相辦理土地移轉登記後，於本件竟提出另外之分割方案，使社區北面地界仍無法平整，而被告所提如附圖一所示分割方案，不但違背原告與被告張錫坤互易土地之初衷，且損人而不利己，非為符合兩造土地利用最佳利益之方案。

㈣爰依分割共有物之規定，請求依原告之分割方案（下稱甲分割方案)分割系爭土地等語。並聲明：如主文第1項所示。

三、被告張錫坤、張錫平、張錫權均以：

㈠系爭土地面積為531.85平方公尺，原告分割分得面積僅為20.29平方公尺，面積極小，無權決定分得位置。

㈡系爭土地為袋地，四面均無臨路，被告等3人未來必須通行同段441-16地號土地對外交通聯絡，雖通行權與本案無關，惟為顧及被告等3人利益，仍應在本件分割系爭土地時預為考量，而原告亦不得因興建房屋，而阻礙被告等3人之通行權利。

㈢而依被告等3人提出如附圖一所示之分割方案（下稱乙分割方案），兼顧兩造利益，原告現有毗鄰系爭土地之同段441地號土地上之新建房屋，因興建時土地有斜角（東面)且面寬不足致未能售出，如能依乙分割方案分割系爭土地，足以補足其土地缺陷，亦不妨礙被告等3人未來之通行，兩造均各沾其利，符合經濟利益及公平原則。

㈣並聲明：同意依乙分割方案分割。

四、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，民法第823條第1項定有明文。又按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；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，民法第824條第2項、第3項分別定有明文。兩造共有系爭土地，原應有部分如附表所示，有土地登記謄本附卷可憑，並無不能分割之情形。且原告主張兩造間並無不為分割之約定，無法達成分割協議乙節，未為被告所爭執，是原告請求裁判分割系爭土地，並無不合。

㈡系爭土地現狀為空地，南面為原告新建連棟別墅社區，西面毗鄰同段450地號土地，現供作私設巷道使用（寬度約6.3公尺)，雖系爭土地與該地間蓋有圍牆，但被告等3人未來可由此對外交通聯絡（如系爭土地為袋地)，東面及北面臨接土地均蓋有住宅居住，無通路可通行等情，業據本院於110年10月29日至系爭土地現場勘驗無誤，而系爭土地現場自原告所興建社區環繞目視，因系爭土地毗鄰同段450地號供作巷道使用土地，中間建有磚造圍牆相隔（寬約6.3公尺、高度

1.4公尺，見本院卷㈠第253頁至第259頁），乍看之下四周為其他建物包圍，認為系爭土地係袋地，然經原告當場主張，至圍牆另一面即同段450地號土地上勘驗，方察覺該處係一條供作對外通行之巷道，惟系爭土地與450地號土地高度落差約有50公分，此有勘驗筆錄及彰化縣溪湖地政事務所（下稱溪湖地政)110年10月13日以溪土測字第1438號複丈成果圖即土地現狀圖附卷可稽（見本院卷㈠第251頁至第271頁）。縱被告等3人於111年5月11日具狀陳述：其等向來通行方式為向南面通過同段441-16地號土地，外接彰化縣埔心鄉明聖路3段93巷對外交通便利快捷（見本院卷㈠第173頁、卷㈡第33頁），而如以同段450地號土地之巷道，尚需經過多筆土地方能至同鄉西安南路265巷（見本院卷㈠第173頁），距離有80公尺以上，不符經濟效益等語（見本院卷㈡第79頁）。本院認被告上開所辯，既然系爭土地對外除同段441-16地號土地外，尚有其他道路對外交通聯絡，雖有土地間高低落差、對外通行道路過遠等妨礙因素，但是系爭土地現狀，是否符合民法第787條第1項：「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用…」之通行權要件，已非無疑。

㈢原告提出甲分割方案，經溪湖地政於112年2月7日作成溪測土字第133號複丈成果圖即附圖（甲案）附卷，被告等3人提出乙分割方案，亦經溪湖地政於同年月9日作成溪測土字第134號複丈成果圖即附圖一（乙案)在卷可憑。但是本件為分割共有物事件，其訴訟標的係共有物分割請求權，兩造均將本件爭點歸納至袋地通行權之經濟效益或便利性，實有誤會。通行權對於系爭土地之分割固有其重要性，其顧慮之點應在於系爭土地倘果真變為袋地，則變為袋地之結果是否為共有人即原告造成？如因原告自己興建新屋之行為，而將系爭土地變為袋地，則原告應自負其責，通行地必須由原告所有之土地提供，此為民法第789條第1項之立法精神。反觀系爭土地既非自同段441地號土地分割而來，此有土地謄本附卷可參，亦非因系爭土地分割後而被告等3人分得之土地變為袋地，原告自不必提供其所有之土地供被告等3人通行之

用。本院認本件仍應回歸土地整體利用及共有人分得土地之公平性與適當性。

㈣被告張錫坤於108年4月11日與原告簽立「土地交換協議書」，被告張錫坤將其共有系爭土地應有部分中之6087/159555（換算面積為20.29平方公尺)與原告所有同段486-5地號面積為20.29平方公尺（權利範圍：1/1）之土地互為買賣，原告取得系爭土地上開應有部分（見本院卷㈠第389頁至第393頁），惟該協議書尚有附件，為原告向被告張錫坤購買上開應有部分，如要分割時，上開應有部分換算面積20.29平方公尺之土地應分在何處之示意圖，雙方並蓋有騎縫章，足證原告知其興建之社區，在其同段441-16地號北面地界不平整，如需依銷售時告知買受人未來社區會做圍牆，使社區與外面隔斷，增加社區安全等廣告詞，帶動銷售業績，則勢必應將社區北面土地地界變為平整之橫線，無論未來要做圍籬或圍牆，一方面可節省彎曲圍牆之建造成本，另一方面可使北面地界完整好看，不致於缺一角。被告張錫平、張錫權或可否認知悉上開情事，但是被告張錫坤卻不得諉為不知，如本件分割方案採取乙分割方案分割，原告興建社區北面缺角仍存在，但又多了如附圖一所示編號A部分之突出土地，對於原告毫無意義且無作用且增加圍牆建築成本，被告等3人辯稱同段441地號房屋面寬可增加而利於銷售云云，鑒於同段441地號土地上房屋已取得使用執照（見本院卷㈡第240頁)，原告不必增加其房屋面寬仍可銷售（僅售價高低而已)，何須與被告張錫坤共有系爭土地應有部分互易。被告等3人上開所辯，為本院不採。

㈤甲分割方案（即附圖)對於原告而言，其分得20.29平方公尺之系爭土地正好補足社區北面之地界缺角，而使系爭土地與南面社區土地地界線趨於方正完整；如依被告等3人所提乙分割方案（即附圖一)，社區與系爭土地間之地界線更趨曲折，對於被告等3人而言，倘系爭土地果為袋地，其等欲以訴訟方式訴請確認通行權存在，不論為甲或乙分割方案，均不影響被告等3人之通行權利（如依甲分割方案，可將系爭

土地作為供通行地併予請求)；復依甲分割方案，被告等3人分得之土地方正完整，利於整體開發使用，如依乙分割方案則否（較難整體開發利用）。本院依全辯論意旨，並參酌上開條件因素綜合考量，認甲分割方案方為妥適之方案。是被告等3人所提乙分割方案，本院礙難憑採。

㈥綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2、3項之規定，訴請就系爭土地為裁判分割，為有理由，應予准許。本院並依系爭土地之性質、使用現況、分割後之經濟效用及兩造之意願等情形，就系爭土地為裁判分割，爰判決如主文第1項所示。

五、又分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告等人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，故關於訴訟費用負擔，以共有人全體按附表一訴訟費用負擔比例欄所示之比例負擔，方屬事理之平，併此敘明。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　28　　日

員林簡易庭　法　官　丁兆嘉

【附表】：

編號 分得面積單位：平方公尺	分得人	原應有部分比例	分割後取得權利範圍	訴訟費用負擔之比例
A 面積：20.29	裕唐開發建設有限公司	6087/159555	1/1	6087/159555
B 面積：511.56	張錫坤	47098/159555	47098/153468	47098/159555
	張錫平	1/3	53185/153468	1/3
	張錫權	1/3	53185/153468	1/3

以上為正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　112　　年　　3　　月　　28　　日

書記官　蔡政軒