臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

114年度員簡字第332號

原　　告　陳錦升

000000000000000000

訴訟代理人　劉睿哲律師

被　　告　曹長權

曹賜雄

賴圳上

曹圳湧

賴俊財

000000000000000000

曹明墉

曹明富

曹明艮

曹耀欽

曹隆昌

曹秉樺

楊佩宜

張麗君

高培鐘

共　　同

訴訟代理人　李淵源律師

被　　告　劉家麟

劉宏庠

劉司辰

曹易崧

陳淑媛

陳淑宜

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落彰化縣○○市○○○段000○000○000地號土地合併分割為如附表二及如附圖一所示，並依如附表三所示之金額補償。

二、訴訟費用由兩造依如附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告曹易崧、陳淑媛、陳淑宜經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第436條第2項、第386條所列各款事由，故由本院裁定由原告一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造共有坐落彰化縣○○市○○○段000○000○000地號土地（下稱463、464、465土地），應有部分如附表一所示，無不能分割之原因，且無法協議決定分割方法，茲依民法第823條第1項前段、第824條第6項之規定，提起本件訴訟，並請求依如附圖二所示之方案合併分割463、464、465土地，及依鼎諭不動產估價師事務所不動產估價報告書就如附圖二鑑定之鑑定結果相互補償（即如附表四所示之金額配賦表，下合稱原告方案）等語。

二、被告方面：

（一）被告曹長權、曹賜雄、賴圳上、曹圳湧、賴俊財、曹明塘、曹明富、曹明艮、曹耀欽、曹隆昌、曹秉樺、楊佩宜、張麗君、高培鐘（下合稱被告曹長權等14人）陳稱：同意合併分割463、464、465土地，並請求依如附表二、如附圖一所示之方案合併分割463、464、465土地，及依鼎諭不動產估價師事務所不動產估價報告書就如附圖一鑑定之鑑定結果相互補償（按：該估價報告書關於如附圖一編號Q所示之私設通路應有部分計算有誤，故本院予以更正計算為如附表三所示之金額配賦表，下合稱被告曹長權等14人方案）等語（見本院卷二第15至16、94、132、133

頁）。

（二）被告劉家麟、劉宏庠、劉司辰陳稱：同意依被告曹長權等14人方案合併分割463、464、465土地等語（見本院卷二第132、133頁）。

（三）被告曹易崧未於言詞辯論期日到場，而其先前具狀陳述：倘採原物分割，將導致部分共有人受分配之坵塊面積及面臨道路寬度均甚小，無法各自申請建築，故不同意以原物分割之方式分割463、464、465土地，而是應以變價分割之方式分割，並將所得價金按各共有人之應有部分比例分配等語（見本院卷一第255至259頁）。

（四）被告陳淑媛、陳淑宜未於言詞辯論期日到場，而其等先前具狀陳述：同意依原告方案合併分割463、464、465土地等語（見本院卷一第183頁）。

三、本院之判斷：

（一）463、464、465土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，無因物之使用目的不能分割或訂有不分割期限之約定，且兩造無法協議決定分割方法等節，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、地籍圖附卷可證（見本院卷一第111、355至383頁），應屬真實，且由兩造對於463、464、465土地分割方案之意見可知，463、464、465土地已各有逾應有部分2分之1之共有人同意合併分割。從而，原告依民法第823條第1項前段、第824條第6項之規定，請求合併分割463、464、465土地，即屬有據。

（二）按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事人聲明之拘束，而應綜合考量公平性、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為之。經查：

1、463、464、465土地面積分別為145.38平方公尺、2,056.37平方公尺、337.08平方公尺，使用分區均為山坡地保育區，使用地類別則均為丙種建築用地；又463、

464、465土地均略呈長方形，且463土地無直接臨道路，須透過464土地內之私設通路始能往南通往彰化縣員林市山腳路6段254巷道路對外出入，464土地之南側、東側分別直接臨彰化縣員林市山腳路6段254巷道路、柏油路而可透過該道路、柏油路對外出入，而465土地東側臨柏油路而可透過該柏油路對外出入；另463土地上為雜木、雜草，無建物坐落，464土地上有1層樓磚造建物2棟、1層樓三合院3棟、1層樓三合院正身1棟、柏油路，而465土地上則為雜木、雜草，並無建物坐落等情，有土地登記謄本、地籍圖、本院勘驗筆錄在卷可參（見本院卷一第111、265至305、355至383頁），堪信屬實。

2、463、464、465土地分割方案之採取：

（1）463、464、465土地面積分別為145.38平方公尺、2,056.37平方公尺、337.08平方公尺，業如前述，以原物分配並無困難，故應以原物分配予兩造。至被告曹易崧辯稱：應以變價分割之方式分割463、464、465土地等語（見本院卷一第255至259頁），因與民法第824條第2項第2款前段「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」之「原物分配顯有困難」要件不符，因此，並非可採。

（2）依被告曹長權等14人方案分割結果：

①兩造所受分配如附圖一編號A至P所示之坵塊地形均完整，並無將兩造於463、464、465土地應有部分所折算之面積分割坐落在不同坵塊而無法整體使用；再者，被告曹長權等14人除保留如附圖一編號Q所示面積817.9平方公尺之必要私設通路由除被告劉家麟、劉宏庠、劉司辰以外之其餘當事人繼續維持共有外，兩造所受分配如附圖一編號A至P所示之坵塊均集中在同一坵塊而達該等坵塊面積最大化，使該等坵塊之經濟價值得以充分發揮。

②被告曹長權等14人在可供建築使用之463、464、465土地上保留如附圖一編號Q所示面積817.9平方公尺、寬6公尺

之私設通路，且設有寬9公尺之迴轉道，符合建築技術規則建築設計施工編第2條第1項第3款、第4款所規定基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在1,000平方公尺以上者，私設通路寬度至少為6公尺，及同編第3條之1第1項所規定私設通路為單向出口，且長度超過35公尺者，應設置汽車迴車道之要求，使得除被告劉家麟、劉宏庠、劉司辰以外之其餘當事人所受分配如附圖一編號B至P所示之坵塊日後可供作為建築基地使用，且均得透過該私設通路通行至南側之彰化縣員林市山腳路6段254巷道路對外出入，以發揮建築用地之經濟價值。

③按所稱畸零地，是指本條例第3條規定地區內面積狹小之基地，而本條例所稱面積狹小基地，於建築基地之使用分區為丙種建築用地，且正面路寬7公尺以下者，是指最小寬度未達6公尺、最小深度未達20公尺；依第3條規定之基地寬度，每增加10公分，其深度得減少20公分，減少後之深度不得小於8公尺，彰化縣畸零地使用自治條例第3條第1項第1款、第6條第1項定有明文。依上開自治條例規定計算、核閱如附圖一編號A至P所示之坵塊後，如附圖一編號A、B、C、D、E、F1、H、I、J、K、N、O所示之坵塊，因最小寬度不足6公尺或最小深度不足20公尺，而均為畸零地，但此是因經扣除該等坵塊之受分配人即原告、被告劉家麟、劉宏庠、劉司辰、賴俊財、曹圳湧、賴圳上、曹易崧、曹耀欽、曹秉樺、楊佩宜、曹隆昌、高培鐘、陳淑媛、陳淑宜、曹賜雄於如附圖一編號Q所示必要私設通路之負擔面積後所不得不然之結果，且其等日後亦可透過彼此相互合作，而整體利用該等中彼此相鄰之坵塊以作為建築基地使用。

④被告曹長權等14人方案已獲被告曹長權等14人、劉家麟、劉宏庠、劉司辰等大部分共有人之同意（見本院卷二第132、133頁），可見被告曹長權等14人方案應已符合絕大部分共有人之利益。

⑤按以原物為分配時，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3項定有明文。依被告曹長權等14人方案之分割結果，因如附圖一編號A至Q所示坵塊之地形、臨路條件、用途不同，導致價值有所差異，且兩造亦非均按其等於463、464、465土地應有部分所折算之應有持分面積分配土地面積，自當以金錢補償之。而本件經本院囑託鼎諭不動產估價師事務所以市場比較法、敏感度測試數學模型分析估價法鑑定，結果依被告曹長權等14人方案分割463、464、465土地後，如附表三所示之應補償人應依如附表三所示之金額補償給如附表三所示之受補償人，有該事務所不動產估價報告書存卷可參（見外放卷），並無不當。

（3）依原告方案分割結果：

①如附圖二編號A、B、C、D、E、F1、H、I、J、K、N所示之坵塊亦因最小寬度不足6公尺或最小深度不足20公尺而均為畸零地，其中原告、被告陳淑媛、陳淑宜所受分配如附圖二編號N所示之坵塊與其等所受分配如附圖一編號N所示之坵塊，均同為畸零地，故被告曹長權等14人方案並無對其等更為不利。

②如附圖二編號B至Q所示之坵塊與私設通路面積合計為2,466.15平方公尺，而依前所述，該等坵塊與私設通路均為丙種建築用地，則依非都市土地使用管制規則第9條第1項第3款之規定，容積率應為120%，故該等坵塊與私設通路可供建築之最大總樓地板面積已達2,959.38平方公尺【即：2,466.15平方公尺×120%＝2,959.38平方公尺】，顯已逾1,000平方公尺，則依建築技術規則建築設計施工編第2條第1項第4款之規定，私設通路寬度至少應為6公尺，始能使該等坵塊與私設通路供建築之用，但如附圖二編號Q所示之私設通路卻僅為5公尺，顯將使該等坵塊與私設通路無法供建築使用，或致爭相先行搶建房屋而造成後建築者無法再建築房屋之不公平情形，顯非適當。

（4）綜上，本院審酌兩造間之公平及意願、受分配坵塊最大化與將來建築利用價值、整體利用性、補償金額等因素後，認以被告曹長權等14人方案合併分割463、464、465土地，為可採之分割方法，至原告方案，則礙難採取。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第6項之規定，請求合併分割463、464、465土地，為有理由，應予准許，且經本院審理後，認以被告曹長權等14人方案合併分割463、464、465土地為適當，爰判決如主文第一項所示。

五、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法是由本院依法裁量，不受當事人主張拘束，本院審酌上情，認倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第78條、第85條第1項但書、第80條之1之規定，諭知如主文第二項所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　27　　日

員林簡易庭　法　官　許嘉仁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　115　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　黃明慧

附件：

一、附表一：各共有人應有部分面積表。

二、附表二：被告曹長權等14人方案分割表。

三、附表三：被告曹長權等14人方案金額配賦表。

四、附表四：原告方案金額配賦表。

五、附圖一（被告曹長權等14人方案）：彰化縣員林地政事務所115年3月4日員土測字第037200號土地複丈成果圖。

六、附圖二（原告方案）：彰化縣員林地政事務所115年3月26日員土測字第049200號土地複丈成果圖。