

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度重訴字第48號

原告 李麗珍

李富美

共同

訴訟代理人 邱芬凌律師

被告 李豐榮

訴訟代理人 李佳蓉

陳秀芬

被告 李昌榮

盧高祥

上一人

訴訟代理人 黃政雄律師

被告 盧晉輝

訴訟代理人 邱文男律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落屏東縣○○市○○段○地號土地(面積四七七
一·五九平方公尺)，依下列方法分割：

(一)、如附圖二所示編號8面積九五四·三一平方公尺分歸原告
李麗珍、李富美按應有部分各二分之一維持共有。

(二)、如附圖二所示編號8(1)面積五九六·四五平方公尺分歸被
告盧高祥取得。

(三)、如附圖二所示編號8(2)面積三五七·八七平方公尺分歸被
告盧晉輝取得。

(四)、如附圖二所示編號8(3)面積四七七·一六平方公尺分歸被

01 告李豐榮取得。

02 (五)、如附圖二所示編號8(4)面積二三八五．八〇平方公尺分歸
03 被告李昌榮取得。

04 二、訴訟費用由兩造按附表所示比例負擔。

05 事實及理由

06 一、被告李豐榮、李昌榮均經合法通知（有送達證書在卷可查，
07 見本院卷二第75至77頁），無正當理由，未於言詞辯論期日
08 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之
09 聲請，由其一造辯論而為判決。

10 二、原告主張：

11 (一)、兩造共有坐落於屏東縣〇〇市〇〇段0地號土地，面積4771.
12 59平方公尺（下稱系爭土地），系爭土地為原告與被告李豐
13 榮、李昌榮之父遺留之財產，而原告與被告李豐榮、李昌榮
14 及訴外人李文正、李文雄、李穎治、吳李英美等人就系爭土
15 地曾有分管之協議，由原告與吳李英美共同取得系爭土地內
16 約一台分之土地並分別使用，共有人即依此分管協議占有使
17 用迄今，此有承諾書可證。而吳李英美則於104年12月將其
18 餘系爭土地之應有部分萬分之六六七出售予原告2人。而被
19 告盧高祥係在98年5月間向訴外人李文雄、李文正購買共有
20 土地，因李文雄、李文正之分管位置位於系爭土地中段，故
21 被告盧高祥購買後占用位置係靠近土地中間位置，即其使用
22 位置靠近D、E部分之位置，被告盧高祥買受時其受分管位置
23 之拘束，並未占有使用過系爭土地臨萬年溪之位置，被告盧
24 高祥要求分得該位置顯屬無理，況被告盧高祥購買分管位置
25 靠近系爭土地中段即屏東市〇〇路〇段00000號之位置，所
26 以後來其在104年又再把他購得土地應有部分四十分之三土
27 地及其上建物門牌號碼和生路二段255-2房屋即屏東地政事
28 務所111年3月16日複丈成果圖編號8(1)建物（下稱系爭鐵皮
29 屋）出售給被告盧晉輝，被告盧晉輝購得後於107年將輝鴻
30 企業社異動設立於此，足證被告盧晉輝及盧高祥在購買之時
31 即明共有人分管現況，方會設籍於此並購買該房屋於該處，

01 被告盧晉輝及盧高祥亦同受分管協議之拘束，故原告李富美
02 主張分得暫編地號8部分、原告李富美分得暫編地號8(1)部
03 分，被告李豐榮分得暫編地號8(2)部分於法有據。

04 (二)、又被告盧晉輝主張其為系爭鐵皮屋之所有人，有稅籍資料並
05 有登記獨資商號。惟系爭鐵皮屋屬違章建築，雖有稅籍登
06 記，僅屬稅捐單位課稅之依據，並無保存登記而非屬合法建
07 物，且系爭鐵皮屋為88起課建造至今，已逾鐵皮屋之20年耐
08 用年限，而被告盧晉輝是104年11月27日始向被告盧高祥購
09 入土地成為共有人，系爭鐵皮屋非盧晉輝所建造，被告主張
10 輝鴻企業社為獨資商號，惟獨資商號與建物之興建並無關
11 聯，更與土地104年買賣取得土地或建物無關。至其109年另
12 提供系爭土地向合作金庫借款為事後購得土地後資金周轉借
13 貸行為，與房屋88年興建時間或其購地104年時間或93年設
14 立輝鴻企業社時間均相去甚遠，其貸款周轉與土地或建物地
15 上物設備設置非有必然相關，況其未經過共有人同意設置，
16 不得以建物上有設置任何設備即認其地上物為合法之建築物
17 或無法將設備遷移。況系爭鐵皮屋本屬違章，隨時有遭縣政
18 府拆除之疑慮，借貸時間與設備購買時間難認有關聯性，以
19 此而認不能拆除一部分建物或不能遷移設備要求分得超過其
20 應有部分之土地顯屬無理。

21 (三)、系爭土地為並無法令限制或其他不能分割情事，惟其分割方
22 法迄不能協議決定，爰依民法第823條第1項及第824條之1第
23 2項規定，請求准予分割如附圖所示分割方案等語。

24 (四)、並聲明：兩造共有屏東縣○○市○○段0地號土地，准予分
25 割如附圖所示。

26 三、被告則以：

27 (一)、被告李豐榮：

28 1.同意原告分割方案（見本院卷一第197頁），不同意被告
29 盧高祥之分割方案，系爭土地為繼承自被告李豐榮之父親
30 所遺不動產，就系爭土地部分土地，共有人曾成立分管協
31 議，分管位置依序如附圖A、B靠近東側之一台分土地為原

告二人分得，緊鄰其旁為李豐榮（C部分）、李文正、李文雄（D、E部分）、李昌榮（F部分）。共有人李昌榮亦具狀承認上開系爭土地確有分管之約定，共有人即依此分管協議各自使用，而被告盧高祥及盧晉輝嗣後向李文正、李文雄購得系爭土地持份，共有人即盧高祥仍沿此分管協議續為占有使用迄今。

2.而對此分管協議，另案原告與盧高祥及訴外人謝和原拆屋還地訴訟，臺灣高等法院已判決認定確有此分管協議，法院認定「盧高祥就第8地號土地存有分管契約乙節，已於原審陳明：『該土地乃李世卿之遺產，原告（即被上訴人）與其他繼承人李豐榮、李昌榮及原共有人李文正、李文雄、李穎治、李英美之間，就該土地曾有分管協議…盧高祥於97年間陸續受讓土地前手應有部分合計1/8，盧高祥於受讓時，已知悉土地前手有分管之情事，盧高祥應受分管契約之拘束』等語，並提出載明盧高祥、被上訴人、李昌榮、盧晉輝、李豐榮就第8地號土地之具體分管位置之共有物分管圖示。依該分管圖示所示，被上訴人分管位置與被上訴人主張相符，即分管第8地號土地最東邊之位置，盧高祥此一自認與事實相符。……遑論盧高祥於本院所提出上訴理由(二)狀，已再度自承：『系爭建物使用系爭土地，應認有默示分管契約存在』等語相悖。兩造即本院即應受上開自認之拘束，而認該土地確存有盧高祥、被上訴人所述之分管事實。是依共有人所訂立之共有物分管特約雖屬債權契約性質，惟受讓該共有物應有部分之人，既知悉該分管契約存在，自應受其拘束（司法院大法官會議釋字第349號解釋意旨參照）。盧高祥於購買第8地號土地應有部分時，已知悉有分管契約存在，並同意受該契約之拘束，對非屬其前手所分管範圍內之土地自不得為使用、收益。」「參諸第8地號土地共有人原為李世卿及李昌榮，李世卿死亡後，其繼承人為李陳會、李文雄、李文正、李豐榮、李穎治、李英美（下稱李陳會等人）及被上

01 訴人等人，被上訴人及李英美共同繼承李世卿就第8地號
02 土地部分應有部分，後被上訴人再購買李英美所繼承部
03 分，進此登記第8地號土地之應有部分各為1/10等情，為
04 上訴人所不爭，有李陳會等人及被上訴人於83年8月18。
05 日所書立之承諾書可憑。復依盧高祥所提出之共有物分管
06 圖示所載，被上訴人就第8地號土地所分管具體之位置在
07 土地之最東邊，核與建物坐落位置相符。」有臺灣高等法
08 院高雄分院112年上字第95號判決可憑。

09 3.系爭土地依原告於111年9月22日民事聲請狀、及112年7月
10 7日補充理由狀主張兩造有分管協議，分管位置如附圖A、
11 B部分，由李富美、李麗珍取得該部分，而李豐榮則管理C
12 部分，本件盧高祥及盧晉輝亦知悉此事，買受後其除使用
13 D、E部分外，因一部分使用到李豐榮的C部分，故另向被
14 告李豐榮承租部份供為使用，有租賃契約及匯款紀錄可
15 憑，如果盧高祥或盧晉輝是購得C部分位置其何須另為支
16 付租金給李豐榮，益證C部分確屬李豐榮分管占用，本件
17 李文正、李文雄將其分管部分轉讓盧高祥、盧晉輝，盧高
18 祥、盧晉輝自應受李豐榮、李文正、李文雄、李富美、李
19 麗珍分管約定之拘束。本件盧高祥或盧晉輝於附圖部分倘
20 有營業之機器設備，因盧高祥與李豐榮有租賃關係存在。
21 附圖分割歸李豐榮所有，李豐榮亦同意續為出租，亦不致
22 影響盧高祥或盧晉輝之營業，其主張要求分得C部分顯屬
23 無理。

24 (二)、被告盧高祥：

25 1.按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地
26 租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。民法第426條
27 之1定有明文。於承租人租用基地建築未辦登記建物之情
28 形，其受讓人無法辦理所有權移轉登記，而僅受讓建物之
29 事實上處分權，參酌上開規定，應認基地租賃契約對於房
30 屋受讓人仍繼續存在（最高法院109年度台上字第1020號
31 民事裁定參照）。而城市地方，以在他人土地上有房屋為

01 目的而租用基地者，無論係租地後自建房屋，或承受前手
02 之房屋後始租用該基地，接應解為租地建屋契約（最高法
03 院106年度台上字第781號判決要旨參照）。

04 2.次按共有土地雖由共有人分管使用共有土地雖由共有人分
05 管使用，然共有人分管之事實狀態，不過為共有人定使用
06 之暫時狀態，而共有人請求分割共有物，即係終止分管契
07 約之意思，法院為裁判分割時，雖宜顧及分管狀態，但不
08 得因此據為決定分割方法之唯一標準。（最高法院105年
09 度台上字第849號民事裁定參照）。

10 3.經查，共有人盧高祥伊於97年間起，陸續買賣受讓系爭共
11 有土地前手應有部分，合計8分之1，系爭土地共有人目前
12 為盧高祥（持分：5/40）、盧晉輝（持分：3/40）、李豐
13 榮（持分：1/10）、李昌榮（持分：1/2）及原告李麗珍
14 （持分：1/10）、李富美（持分：1/10）等6人，訴外人
15 謝和原於102年3月13日乃將系爭建物權利範圍2分之1即坐
16 落盧高祥所主張應分割取得之位置部分出售予盧高祥，此
17 兩造均無爭執。而共有土地分割的意義，係為結束土地共
18 有的關係，應儘可能透過共有土地分割的方式，來發揮土
19 地持分及地上物的經濟價值。實務常因個案的不同，使原
20 建物所有人能有權利繼續佔有土地。另按土地分割中的找
21 補金額，指的是分割後各共有人取得的土地價值與其應有
22 權益的差額，若有差額，則需要透過金錢補償來平衡各方的
23 權益。這需要評估分割前後的土地價值，並考慮到各種
24 因素，如土地的公告現值、市價、位置、使用狀況等，才
25 能計算出準確的找補金額。依被告盧高祥堅持所主張之分
26 割方案，即透過共有土地分割的方式，來發揮土地持分及
27 地上物的經濟價值；故而其願意捨棄找補金額之主張，致
28 更能貼近兩造就系爭土地之持分價值，較能符合土地應有
29 之權利狀態。

30 (三)、被告盧晉輝：主張將系爭鐵皮屋部分分配予被告盧晉輝，
31 其餘部分按各共有人應有部分，分配予其餘原、被告。另

01 按被告盧晉輝所持有系爭土地應有部分應分得面積為357.
02 87平方公尺土地，然系爭鐵皮屋面積為560.71平方公尺，
03 被告盧晉輝願就多分得之面積部分，以時價補償其他共有
04 人。

05 (四)、李昌榮同意原告方案（見本院卷一第289頁、卷二第107
06 頁）。

07 四、得心證之理由：

08 (一)、共有物之分割方法，法院應斟酌當事人之聲明、共有物之
09 性質、經濟效用及全體共有人利益等為公平決定（最高法
10 院69年度台上字第3100號判決意旨參照）。是共有物分割
11 之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為
12 限，是法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、
13 經濟效用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，並
14 兼顧公平之原則。

15 (二)、經查：

16 1.土地現況及分割方案：

17 (1)、本件土地位於和生路二段南側，呈東西向長條型，現
18 土地上電動車行、鐵皮屋、輝鴻電機、黑貓養生館的
19 店家在土地上經營中等情，經本院會同屏東縣屏東地
20 政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄
21 （見本院卷一第34至35頁）及複丈成果圖（見本院卷
22 一第51頁）在卷可憑。

23 (2)、關於系爭土地之分割方法，有如附圖一及附圖二所示
24 之方案（下分別稱方案一及方案二），本件土地整個
25 長條均鄰路，東側部分土地離交岔路口較近，但相較
26 之下土地深度較短；且本件屬於T字型交岔路口，故
27 縱使近路口之土地也非兩面臨路，從而使分割後之各
28 土地間並無明顯之價值差異，合先敘明。

29 (3)、分割後之各土地因均鄰路、且因縱較近交岔路口者形
30 狀較非方正，故彼此間應無過大價差問題，是各共有
31 人間唯一差異僅在分得之位置。其中原告、被告盧晉

01 輝、李昌榮位置均大至無差異，兩方案最大不同在於
02 被告李豐榮、盧高祥之位置。

03 2.本件之爭點為：系爭土地如何分割方為公平適當？茲論述
04 如下：

05 (1)、裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割
06 方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟
07 效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公
08 平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約
09 定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判意旨
10 參照）。按分管契約，係共有人就共有物之使用、收
11 益或管理方法所訂定之契約，共有人請求分割共有
12 物，應解為有終止分管契約之意思。是經法院判決分
13 割共有物確定者，無論所採行分割方法為何，均有使
14 原分管契約發生終止之效力（最高法院107年度台上字
15 第879號民事判決參照）。而在共有人請求法院以裁判
16 分割共有物時，法院雖宜顧及分管狀態，但不得因此
17 據為決定分割方法之唯一標準（最高法院105年度台上
18 字第849號民事裁定意旨參照）。

19 (2)、經查：

20 1.被告盧高祥希望能分在原告旁，日後會將分得土地出
21 租被告盧晉輝，以保留被告盧晉輝廠房之完整；被告
22 李豐榮則稱依照過去分管契約，應由其分在原告旁。

23 2.原告與被告盧高祥間前另有返還土地等事件涉訟（本
24 院110年度訴字第630號，原告勝訴並已確定），於該
25 案件中已肯認早先確實有分管契約存在，被告盧高祥
26 應移除其上目前用以經營電動車行之未保存登記建
27 物，為兩造所不爭執，並有該等判決附卷可查。然分
28 割共有物案件與返還土地案件所需考量之處並不相
29 同，因分管契約存在，是被告盧高祥使用超過分管契
30 約其所管領之部分，自然須返還超過部分之土地。惟
31 在分割共有物案件中，依上開最高法院裁定意旨可

01 知，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約
02 之意思，分管契約既經終止，法院雖可參考分管狀態
03 分割土地，但不得因此據為決定分割方法之唯一標
04 準，因此分管契約知內容僅為參考用，並非分割必要
05 遵守之要件。

06 3.從而，本件縱認確曾存在分管契約，本院考量分割方
07 案時，仍應以各共有人間公平、經濟效益最高等各方
08 面綜合考量，而非無視土地實際使用狀況盲目跟從分
09 管契約。

10 4.目前土地上有電動車行、鐵皮屋、輝鴻電機、黑貓養
11 生館等坐落其上，其中電動車行部分之土地依方案一
12 及二均分由原告取得，原告並業已訴訟請求返還土
13 地，故此部分土地使用並無爭議。另黑貓養生館為單
14 純之未保存登記建物，內頂多有部分裝潢及可移動家
15 具，經濟價值非高。餘有被告盧晉輝之機電廠房位於
16 方案一及二圖上虛線範圍內，其建物雖為未保存登記
17 建物，但架設在其內之機電設備是鑲嵌在土地內，且
18 價值高，若要移除，造成之經濟損失較高。因此，應
19 以能保存該機電設備之方案才是整體經濟價值最高之
20 方案。

21 5.被告李豐榮雖稱想要與原告相鄰以日後一併使用土
22 地，但被告李豐榮與原告日後是否一起使用土地實為
23 可知，而機電廠房卻是目前已真實存在，故尚難以未
24 來未知之事凌駕目前已存在之經濟價值。加以方案二
25 被告李豐榮分得之位置，若要拆除目前地上物，所需
26 花費亦比方案一被告李豐榮分得之位置便宜，加以被
27 告李豐榮於方案二中與被告李昌榮相鄰，被告李昌榮
28 亦同為被告李豐榮之親戚，且面積更比原告大，若被
29 告李昌榮與被告李豐榮合併使用土地，其等可規劃之
30 面積更大，比和原告合併更有獲利空間。

31 6.綜上，本件土地於分割前雖存在有分管契約，然本院

審酌目前土地使用狀況、分割後之可利用方式、整體經濟價值等等，因認以方案二為較為公平且對整體經濟利益較大、較適宜之方案。

五、綜上所述，原告本於共有物分割請求權，求為裁判分割，於法有據，又本院審酌分割方法附圖二，尚屬公允適當，已如前述，爰判決如主文第1項所示。

六、末按因共有物分割事件涉訟，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。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形式上形成之訴，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，本院審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依其於系爭土地之應有部分之比例分擔，始為公平，爰宣示兩造分攤比例如主文第2項所示，附此敘明。

據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中華民國 114 年 6 月 9 日
民事第三庭 法官 薛侑倫

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均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 114 年 6 月 10 日
書記官 李佩玲

附表：訴訟費用分擔比例

編號	共有人	訴訟費用分擔比例
1	李豐榮	1/10

(續上頁)

01

2	李 富 美	1/10
3	李 麗 珍	1/10
4	李 昌 榮	1/2
5	盧 高 祥	5/40
6	盧 晉 輝	3/40