

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度重訴字第95號

原告 盧明隆
訴訟代理人 藍庭光律師
被告 盧燕豐
盧燕清

上列一人
訴訟代理人 王仁聰律師
田崧甫律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落屏東縣○○鎮○○段000地號面積4,756.07平方公尺土地，依下列方法分割：(一)如附圖一所示編號甲1部分面積1,189.02平方公尺分歸被告盧燕清取得；(二)如附圖一所示編號甲2部分面積1,189.02平方公尺分歸被告盧燕豐取得；(三)如附圖一所示編號乙部分面積2,378.03方公尺分歸原告取得。

訴訟費用由兩造按如附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落屏東縣○○鎮○○段000地號面積4,756.07平方公尺土地（下稱系爭土地）為鄉村區乙種建築用地，乃兩造所共有，應有部分各如附表所示。又系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割方法迄不能協議決定，爰依民法第823條第1項及第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地。關於系爭土地之分割方法，伊主張按如附圖一所示方法分割方案，將編號乙部分面積2,378.03方公尺分歸伊取得，編號甲1部分面積1,189.02平方公尺分歸被告盧燕清取得，編號甲2部分面積1,189.02平方公尺分歸被告盧燕豐取得等情，並聲明：兩造共有系爭土地，准予分割。

01 二、被告方面：

02 (一)被告盧燕清陳稱：伊同意分割系爭土地，惟不同意按原告主
03 張之方法分割。伊主張按如附圖二或附圖三所示方法分割，
04 將前開2附圖所示編號丙部分面積1,189.02平方公尺分歸伊
05 取得，編號甲部分面積1,189.02方公尺分歸被告盧燕豐取
06 得，編號乙部分面積2,378.03平方公尺分歸原告取得。蓋系
07 爭土地東北側有原告所有之房屋，其東南側則有被告盧燕豐
08 單獨所有之房屋，如按原告主張之方法分割，原告受分配之
09 土地可三面鄰路，價值較高，而被告各自受分配之土地，則
10 僅臨東邊或西邊道路，價值較低，難謂公平等語，並聲明：
11 同意分割。

12 (二)被告盧燕豐陳稱：伊同意分割系爭土地，惟不同意按如附圖
13 一及附圖二所示方法分割。伊主張按如附圖三所示方法分
14 割，將編號甲部分面積1,189.02方公尺分歸伊取得，編號乙
15 部分面積2,378.03平方公尺分歸原告取得，編號丙部分面積
16 1,189.02平方公尺分歸被告盧燕清取得。蓋如按附圖一及附
17 圖二所示方法分割，伊通往伊所受分配土地之西南側，因兩
18 側房屋之阻隔，僅能經由伊所有無門牌建物與門牌同鎮興北
19 路55號房屋中間之小通道而繞路通行，甚為不便，倘按如附
20 圖三所示方法分割，伊受分配之部分則得直接通往至西南側
21 等語，並聲明：同意分割。

22 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
23 但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，不在此
24 限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
25 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
26 為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受
27 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
28 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
29 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
30 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
31 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法

第823條第1項及第824條第2項及第3項分別定有明文。查系爭土地為兩造共有之鄉村區乙種建築用地，各共有人之應有部分如附表所示，又系爭土地依其使用目的均無不能分割之情形，兩造間亦未以契約訂有不分割之期限等情，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本在卷可稽(見本院卷第23頁)，則依前揭規定，原告請求裁判分割系爭土地，於法即無不合，應予准許。

四、本件之爭點為：系爭土地如何分割，始為公平適當？茲敘述如下：

(一)按法院裁判分割共有物，定其分配，應斟酌各共有人之利害關係、使用情形，及共有物之性質、價格、利用價值及經濟效用決之。經查，系爭土地東北側面臨屏東縣恆春鎮興北路，西南側面臨同鎮興南路(與系爭土地間有排水溝1條，興南路地勢較高)，西北邊同段481、484地號土地及部分同段485地號土地現況為柏油路面，前開柏油路面可自興北路通往興南路。又系爭土地東北側，自西北往東南依序有同鎮興北路67、65、63、55(即如附圖四所示編號A部分)號房屋(除前開63號房屋為2層樓房外，其餘均為1層樓房)，前開65、63、55號房屋納稅義務人分別登記為原告、訴外人廖正和及被告盧燕豐，據原告陳稱：前開67、65號房屋現由伊使用，前開63號房屋則已由伊出售予廖正和等語。前開67號房屋之西北邊及前開63號房屋之東南邊，各有鐵皮屋1間；前開55號房屋與63號房屋東南邊之鐵皮屋(即如附圖四所示編號C部分)間，有通道1條，該通道底部有被告盧燕豐使用之無門牌1樓平房(即如附圖四所示編號B部分)。另系爭土地西北半部(除有房屋坐落部分外)，連同同段482、483地號土地，現由原告使用；系爭土地東南半部(除有房屋坐落部分外)，現由被告盧燕豐使用。前開原告使用部分之東北小部分，現由原告種植各類觀賞性樹木，西南大部分，則現由原告種植荔枝(玉荷包)；前開被告盧燕豐使用部分，現亦由被告盧燕豐種植荔枝(玉荷包)；前開原告及被告盧燕豐使用部分之中間，

設有鐵絲圍籬相隔。此外，被告盧燕清、盧燕豐為兄弟等情，有地籍圖謄本、土地登記謄本、房屋稅籍紀錄表、房屋稅籍證明書、房屋平面圖及個人戶籍資料在卷可考(見本院卷第23頁、第25頁、第33頁、第35頁、第45至61頁、第77至85頁、第151至165頁)，復經本院會同屏東縣恆春地鎮事務所測量員到場勘驗測量屬實，製有堪燕測量筆錄及複丈成果圖附卷可稽(見本院卷第147至149頁、第173頁、第211頁、第225頁、第229頁)，堪認為真實。

(二)原告、被告盧燕清及盧燕豐分別主張按如附圖一、二及三所示方法分割，被告盧燕清並主張亦可按如附圖三所示方法分割。前開3分割方法，各共有人均按應有部分比例受分配土地，而附圖一與附圖二、三所示方法之最大差異，在於被告盧燕清所受分配土地之位置，是否僅在被告盧燕豐目前使用土地之位置，抑或包含部分原告使用土地之位置。至附圖二、三所示方法之主要差異，則在原告與被告盧燕豐所受分配土地東北側臨興北路部分之面寬，於前者，2人所受分配土地之面寬相當，於後者，原告受分配土地之面寬較窄，被告盧燕豐較寬。倘按如附圖一所示方法分割系爭土地，兩造受分配之土地，形狀均屬方正完整，且原告所受分配土地，東北及西南邊各臨接興北路及興南路，被告盧燕清所受分配土地臨接興南路，被告盧燕豐所受分配土地則臨接興北路，均直接臨接道路而可聯外通行。又依前開方法分割之結果，雖被告盧燕豐使用之如附圖四所示編號B部分房屋所坐落土地之小部分將由原告取得，惟該屋為水泥磚造鐵皮屋頂之1層樓房，受影響部分在其北側之長方形範圍，面積僅為11.1平方公尺，有土地複丈成果圖、屏東縣恆春地政事務所112年12月7日函及現場照片附卷可考(見本院卷第158、159頁、第173頁、第209頁)，尚不致對其安全結構及外觀造成太大之影響。而原告與被告盧燕豐受分配之土地，均屬其等前此分別使用系爭土地之位置。至被告盧燕豐所使用之土地，雖有西南半部分歸被告盧燕清取得，然此係被告盧燕豐應有部

01 分僅1/4，而其實際使用系爭土地之面積卻占系爭土地總面
02 積約一半所致，則兩造均按應有部分比例受分配土地之結
03 果，現況由被告盧燕豐種植荔枝之土地，有部分分歸被告盧
04 燕豐取得，亦難認有違公平。此外，被告為兄弟，較諸僅為
05 同姓或為遠親之原告與被告間，較易協調運用土地，則按如
06 附圖一所示方法分割，應較有利系爭土地之利用價值及經濟
07 效用。

08 (三)反觀，倘按如附圖二所示方法分割系爭土地，原告受分配之
09 土地呈現L型，難謂方整，且除現況由原告及被告盧燕豐種
10 植荔枝之土地，均有部分分歸被告盧燕清取得外，原告亦受
11 分配原由被告盧燕豐使用之部分土地，與系爭土地現況之利
12 用狀態相差甚遠，將來難免須相互移除土地上之作物。又被
13 告受分配之土地間，為原告受分配之土地所隔，被告兄弟間
14 將難以協調共同利用土地，則與如附圖一所示分割方法相
15 較，如附圖二所示分割方法顯然較不利於土地之利用價值及
16 經濟效用。至如附圖三所示分割方法，雖可使被告盧燕豐使
17 用如附圖四所示編號B部分之房屋於分割後得以全部保留，
18 惟採如附圖一所示分割方法，對於該房屋之影響亦屬不大，
19 已如前述。且如附圖三所示分割方法除有前述如附圖二所示
20 分割方法之缺點外，另將部分現況由原告使用之土地分歸被
21 告盧燕豐取得，恐造成如附圖四所示編號C部分之鐵皮屋於
22 分割後須拆除，對於土地既有利用狀況所造成之影響更大，
23 是亦難謂優於如附圖一所示分割方法。

24 (四)被告盧燕清固主張：原告受分配之土地可三面鄰路，價值較
25 高，而被告各自受分配之土地，則僅臨東邊或西邊道路，價
26 值較低，難謂公平云云；被告盧燕豐雖主張：如按附圖一及
27 附圖二所示方法分割，伊通往伊所受分配土地之西南側，因
28 兩側房屋之阻隔，僅能經由伊所有無門牌建物與門牌同鎮興
29 北路55號房屋中間之小通道而繞路通行，甚為不便云云。惟
30 系爭土地西北邊之同段482、483、485地號土地，分屬國有
31 一般農業區農牧用地、有一般農業區農牧用地及交通用地，

前經財政部國有財產署南區分租出租予原告，而屏東縣恆春鎮公所關於前開3筆土地，保留作道路使用規劃等情，有土地登記謄本、內政部國有財產署南區分署屏東辦事處112年7月11日函、112年7月20日(均含附件)及屏東縣恆春鎮公所112年7月19日函附卷可參(見本院卷113至128頁、第141頁、第143頁)。又系爭土地西北邊同段481、484地號土地及部分同段485地號土地現況為柏油路面，前開柏油路面可自興北路通往興南路乙節，業據前述，則系爭土地與前開柏油路面相隔有同段482、483地號土地，而前開2筆土地雖為原告所承租，惟系爭土地之西北側仍非直接臨路，並無被告盧燕清所主張之三面臨路情形。況且，按如附圖一所示方法分割系爭土地，兩造受分配之土地均臨路，而被告受分配之土地，僅須自臨路部分再往北行經一小段路，即可利用前開柏油路面往來興北路及興南路間通行，則依兩造應有部分比例所分割後之各筆土地，其各自之臨路狀況應屬相當，尚無顯不公平之情事可言。其次，按如附圖一所示方法分割系爭土地，被告盧燕豐可自興北路行經如附圖四所示編號B部分房屋及門牌同鎮興北路55號房屋間之通道，至其受分配土地之西南側乙節，業據其陳述明確(見本院卷第242頁)，則其因須繞屋通行而感不便，僅係其個人對於通行路徑之好惡，尚非堅強之分割方法理由，且其尚非不得另與原告或被告盧燕清協調，或經由修建或拆除部分房屋，以方便通行。是以，被告前開所執理由，均難憑採。

(五)本院審酌上情，因認按如附圖一所示方法分割系爭土地，應屬公平適當，爰據此分割系爭土地如主文第1項所示。又兩造均按應有部分比例受分配土地，且其等按應有部分比例受分配之各筆土地，各自之臨路狀況亦屬相當，則本件分割後各筆土地之價值應屬相當。被告主張：按如附圖一所示方法分割系爭土地，原告受分配土地之價值顯然較高云云，尚非可採，本院爰不另為補償之諭知。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、

第80條之1、第85條第1項前段，判決如主文。

中華民國 113 年 2 月 22 日
民事第二庭 法官 薛全晉

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 113 年 2 月 22 日
書記官 蔡語珊

附表：

編號	共有人	應有部分	換算面積（m ² ， 小數點第2位以後有微調）	實際受分配 面積（m ² ）	面積增減	訴訟費用負擔 比例
1	盧明隆	1/2	2,378.03	2,378.03	0	50/100
2	盧燕豐	1/4	1,189.02	1,189.02	0	25/100
3	盧燕清	1/4	1,189.02	1,189.02	0	25/100
合計		1/1	4,756.07	4,756.07	0	100/100