

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第738號

原告 朱金蓮
訴訟代理人 張景堯律師
被告 朱展瑩
朱詠敬
共同
訴訟代理人 謝宛均律師
朱詠敬
訴訟代理人 朱晏嬋
被告 楊志玲
朱紫瑄

兼上列二人

訴訟代理人 朱振璋

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號面積340.38平方公尺、512地號面積26.27平方公尺、516地號面積753.62平方公尺土地，依下列方法合併分割：(一)如附圖二所示編號480(1)部分面積215平方公尺分歸被告朱振彰取得；(二)如附圖二所示編號480(2)部分面積215平方公尺分歸被告朱紫瑄取得；(三)如附圖二所示編號480(3)部分面積215平方公尺分歸原告及被告楊志玲按應有部分各2分之1維持共有；(四)如附圖二所示編號480(4)部分面積215平方公尺分歸被告朱展瑩、朱詠敬按應有部分各2分之1維持共有；(五)如附圖二所示編號480部分面積260.27平方公尺分歸兩造，按原告、被告朱展瑩、朱詠敬、楊志玲應有部分各8分之1、被告朱振璋、朱紫瑄應有部

分各4分之1維持共有。

二、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、被告朱紫瑄於原告起訴時，為限制行為能力人，而於訴訟繫屬中之民國113年間成年，有戶籍謄本在卷可憑（見本院卷第73頁），據其具狀聲明承受訴訟，經本院送達原告，有民事聲明承受訴訟狀及本院送達證書在卷可稽（見本院卷第85頁、第103頁），揆諸民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定，核無不合，應予准許。

二、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000地號面積340.38平方公尺、512地號面積26.27平方公尺、516地號面積753.62平方公尺土地（下分稱系爭480、512、516地號土地，合稱系爭3筆土地）均為都市計畫住宅區用地，乃兩造所共有，應有部分各如附表所示。又系爭3筆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、第824條第2項及第5項規定，請求裁判合併分割系爭3筆土地。關於系爭3筆土地之合併分割方法，伊主張按如附圖一所示方法分割，將如附圖一編號480(1)部分面積220.26平方公尺分歸被告朱振璋取得，編號480(2)部分面積220.26平方公尺分歸被告朱紫瑄取得，編號480(3)部分面積220.26平方公尺分歸伊及被告楊志玲按應有部分各2分之1維持共有，編號480(4)部分面積220.26平方公尺分歸被告朱展瑩、朱詠敬按應有部分各2分之1維持共有，編號480部分面積239.23平方公尺分歸兩造按原應有部分比例維持共有。伊不同意按被告朱展瑩、朱詠敬所主張如附圖二所示方法分割，蓋該分割方法就各共有人單獨受分配部分之面積較小，且所規劃之預留道路現況無法往東通行，而將來東邊之計畫道路用地是否開闢成道路，亦無從確定，自無預留往東邊道路之必要。其次，如附圖二所示分割方法，就編號480(4)部分土地，與分割後

之其他筆土地相較，形狀較不規則，而不利土地利用，對受分配該部分之共有人顯不公平。反觀，如附圖一所示分割方法，分割後各筆土地之形狀及價值均屬相當，對於各共有人並無不公平之情形。再者，本件除被告朱展瑩、朱詠敬外之其他共有人，均同意按如附圖一所示方法分割，所佔應有部分比例高達4分之3，自應以此分割方法較符合各共有人意願及利益。此外，如附圖二所示分割方法，受分配編號480(4)部分土地之共有人，其受分配之土地價值較低，其他共有人應予補償。如採附圖一所示方案，各共有均按應有部分比例受分配土地，且價值相當，毋庸找補等情，並聲明：兩造共有系爭3筆土地，准予合併分割。

三、被告方面：

(一)被告朱展瑩、朱詠敬則以：其等主張按如附圖二所示方法合併分割，將編號480(1)部分面積215平方公尺分歸其等按應有部分各2分之1維持共有，編號480(2)部分面積215平方公尺分歸被告朱振璋取得，編號480(3)部分面積215平方公尺分歸原告及被告楊志玲按應有部分各2分之1維持共有，編號480(4)部分面積215平方公尺分歸被告朱紫瑄取得，編號480部分面積260.27平方公尺分歸兩造按原應有部分比例維持共有。除其等所受分配之編號480(1)部分外，如其他共有人對於各自受分配之位置有不同意見，其等亦無意見。如附圖二所示分割方法，保留將來東邊計畫道路用地開闢為道路時，各共有人得經由預留道路往東通行之可能性，且如附圖二所示編號480(1)至(4)部分之各筆土地與原告所主張之分割方法相較，所減少之面積僅各5.26平方公尺，影響不大。又對於受分配如附圖二編號480(4)部分土地之共有人而言，其取得之土地形狀雖較不規則，但其面臨預留道路之寬度較寬，整體而言對其並無不利，則依其等所主張之分割方法，分割後各筆土地價值相當，並無不公平之情事。反之，原告主張之分割方法，乃將最不利之土地分歸其等取得，其上尚存有被告朱振璋所有門牌屏東縣○○鄉○○路00巷0號之未保存登記建物

（下稱系爭建物），原告並以其他共有人均同意此方案為依據，則對於與其他共有人關係不睦之其等而言，並不公平，且日後恐生拆除地上物之紛爭。如以除其等外之其他共有人可合併利用土地為原則，應將如附圖一所示編號480(2)至(4)部分分歸其等外之其他共有人取得，較符合全體共有人之利益，故倘認以如附圖一所示分割方法較佳，其等主張應受分配如附圖一所示編號480(1)部分之土地，並按應有部分各2分之1維持共有，至於其他共有人如何分配土地，其等則無意見。此外，如附圖一、二所示編號480(4)部分土地價值均屬最低，其他部分土地價值高至低依序為編號480(1)、(2)、(3)部分等語，並聲明：同意合併分割。

(二)被告楊志玲、朱紫瑄、朱振璋陳稱：其等同意按原告所主張之方法合併分割系爭3筆土地，並毋庸考慮地上物之問題。關於找補部分，就原告所主張之分割方案，各共有人均按應有部分比例受分配土地，且價值相當，無須找補；就被告朱展瑩、朱詠敬所主張之分割方法，因如附圖二所示編號480(1)部分土地之價值較高，受分配該部分土地之共有人應對其他共有人為金錢補償等語，並聲明：同意合併分割。

四、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訂有不分割之期限者，不在此限。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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第823條第1項、第824條第2項、第3項及第5項分別定有明文。經查，系爭3筆土地均為兩造共有之都市計畫

住宅區用地，應有部分各如附表所示；又依系爭3筆土地之使用目的，並無不能分割之情形，各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等情，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本及九如都市計畫土地使用分區證明書附卷可參，堪認屬實。是原告請求裁判合併分割系爭3筆土地，於法並無不合，應予准許。

五、本件之爭點為：系爭3筆土地應如何為合併分割，方屬公平適當？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。查系爭512地號土地，現為屏東縣九如鄉東寧村60巷巷道之一部，前開巷道寬約3至3.4公尺，中間為柏油鋪面，兩側設有水溝(上有水泥及水溝蓋)，水溝之西邊有他人房屋，往北(可再往北或東)及往南均可通往公路。又系爭480、516地號土地上有被告朱振彰所有三合院型態之系爭建物，建物主廳外觀尚屬完整，懸掛「屏東縣○○鄉○○村00巷0號」門牌，兩側迴龍已無法遮蔽風雨；其餘部分，有水泥地及雜草地。其次，系爭480、516地號土地北邊之同段517土地及東北邊之同段479地號土地上，均有他人所有房屋，同段463-3地號土地現況為地下排水溝。再者，系爭480地號土地東邊之同段478、481、485等地號土地，為九如都市計畫道路用地，目前有部分為道路；東南邊之同段487地號土地為被告朱振彰所有等情，有土地登記謄本、地籍異動索引、地籍圖謄本、國土測繪圖資服務雲網站資料、屏東縣房屋稅籍紀錄表、房屋平面圖、房屋稅課稅明細表、全國土地使用分區資料查詢資料及現場照片在卷可考(見本院卷第21至31頁、第55至65頁、第119頁、第139至141頁、第197至201頁、第255頁、第155至168頁)，復經本院會同屏東縣屏東地政事務所測量員至現場勘測屬實，製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷可考(見本院卷第151至153頁、第173頁、第253頁)，堪認實在。

(二)關於系爭3筆土地之合併分割方法，原告及被告楊志玲、朱紫瑄、朱振璋均主張按如附圖一所示方法分割，被告朱展瑩、朱詠敬則主張按如附圖二所示方法分割。查前開二分割方法，主要差異乃在於：連結東寧村60巷之預設道路究竟在系爭3筆土地之北側或中側？至於如附圖一、二所示編號480(1)、(2)、(3)、(4)部分之形狀、位置及面積，則僅略有差異。如採如附圖一所示方法分割，北側預設道路與同段463-3地號土地相連，而該土地現況為地下排水溝，其北邊又有他人房屋，則北側預設道路僅有供如附圖一所示編號480(3)、(4)部分土地通行使用之用途，對於其他共有人而言，並無其他經濟價值或利益；反觀，倘按如附圖二所示方法分割，中側預設道路除可供如附圖二所示編號480(3)、(4)部分之土地通行使用外，若將來同段478、481、485等地號之九如都市計畫道路用地經開闢為道路後，各共有人均得利用該預設道路往東聯外通行，大大增加土地之經濟或利用價值。同段478、481、485等地號土地，目前雖未經徵收程序，且未完全開闢為道路，無法直接用以聯外通行，惟此部分土地，業經依都市計畫法逕為分割(即依都市計畫法第23條第3項辦理地籍分割測量)，而呈8米寬之北、東向計畫道路形狀，有地籍圖謄本在卷可參(見本院卷第39頁)，則其將來依都市計畫執行而徵收並開闢為道路之可能性極大。又如附圖二所示分割方法，就編號480(1)、(2)、(3)、(4)部分，固較如附圖一所示相同編號部分各減少5.26平方公尺，惟此面積減少之比例甚小，而各共有人維持共有之編號480部分則因此面積較大，難謂不利於各共有人；就形狀而言，如附圖一所示編號480(3)、(4)部分均為不規則六邊形，如附圖二所示編號480(3)部分則不規則七邊形，編號480(4)部分則為不規則四邊形。不論依如附圖一、二所示方法分割，編號480(1)、(2)、(3)、(4)部分之形狀雖各有不同，然均堪稱完整，並無明顯難以利用土地之情形存在。是以，如附圖二所示分割方法，有助土地利用及經濟價值，應屬對各共有人較有利之分割方法。原告

主張：前開計畫道路將來是否開闢道路，無從確定，而如附圖二所示編號480(4)，與其他土地相較，形狀較不規則，不利土地利用云云，即難憑採。依上，本院因認按如附圖二所示合併方法分割系爭3筆土地，方屬適當。

(三)同段487地號土地為被告朱振彰所有，若將如附圖二所示編號480(1)部分面積215平方公尺分歸被告朱振彰取得，有助於其合併利用土地。又被告朱展瑩、朱詠敬自陳與其他共有人素不和睦，而其等與其他共有人所主張之分割方法，互不相讓，難有交集，堪認朱展瑩、朱詠敬與其他共有人關係確屬非佳，則被告朱展瑩、朱詠敬所受分配之土地，如夾在其他共有人之間，對於兩造而言均非有利。其次，原告與被告楊志玲及被告朱展瑩與朱詠敬間，各自主張本件分割後願按原應有部分比例維持共有；兩造均同意就預留道路部分按原應有部分比例維持共有。本院審酌上情，認按如附圖二所示方法合併分割系爭3筆土地，將編號480(1)部分面積215平方公尺分歸被告朱振彰取得；編號480(2)部分面積215平方公尺分歸被告朱紫瑄取得；編號480(3)部分面積215平方公尺分歸原告及被告楊志玲取得，並按應有部分各2分之1維持共有，編號480(4)部分面積215平方公尺分歸被告朱展瑩、朱詠敬取得，並按應有部分各2分之1維持共有；編號480部分面積260.27平方公尺分歸兩造按原應有部分比例維持共有，乃利於分割後於土地利用之經濟價值。因認系爭3筆土地按如主文第1項所示方法合併分割，尚屬公平適當，爰依此方法合併分割系爭3筆土地。

(四)原告主張：如附圖二所示分割方法，受分配編號480(4)部分土地之共有人，所受分配土地價值較低，其他共有人應予補償云云；被告楊志玲、朱紫瑄、朱振璋主張：如附圖二所示分割方法，受分配編號480(1)部分之共有人，所分配土地價值較高，應補償其他共有人云云；被告朱展瑩、朱詠敬主張：如附圖二所示分割方法，各共有人分配土地價值高至低依序為編號480(4)、(1)、(2)、(3)部分云云。惟查，系爭3筆土

地起訴時公告現值均為每平方公尺7,900元，如附圖二所示分割方法，各共有人均按應有部分比例受分配土地，而編號480(1)、(2)、(3)、(4)部分之位置及形狀，雖各有不同，然各部分土地之面積均相等，且均得直接或經由預設道路通行東寧村60巷以聯外通行，而編號480(3)、(4)部分目前固未鄰接東寧村60巷，惟如將來東邊計畫道路用地經徵收而開闢道路，編號480(4)部分將可直接鄰路聯外通行，編號480(3)部分則與兩側道路之距離均不遠，是分割後編號480(1)、(2)、(3)、(4)部分之條件尚屬相當。依上，本件合併分割結果，各共有人實際受分配之面並無增減，且分割後各共有人所分得土地之條件尚無明顯差異，衡情各共有人受分配之價值應無不相當之情事，爰不另為補償之諭知，併此敘明。

六、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項但書，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 14 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 11 月 14 日
書記官 蔡語珊

附表：（均坐落屏東縣九如鄉九和段；面積單位：平方公尺）

編號	共有人	480地號土地 (340.38)		512地號土地 (26.27)		516地號土地 (753.62)		① 合併後換算 面積	② 受分配位置及面 積	③ 附圖二所示編號480 部分面積260.27共 有人分得之面積	④ (②+③) 受分配總面積	④-① 面積增減	訴訟費用 負擔比例
		應有部分	換算面積	應有部分	換算面積	應有部分	換算面積						
1	朱金蓮	1/8	42.5475	1/8	3.28375	1/8	94.2025	140.03375	附圖二所示480(3) 部分面積215	32.53375	140.03375	0	1/8
2	楊志玲	1/8	42.5475	1/8	3.28375	1/8	94.2025	140.03375	附圖二所示480(1) 部分面積215	32.53375	140.03375	0	1/8
3	朱展登	1/8	42.5475	1/8	3.28375	1/8	94.2025	140.03375	附圖二所示480(4) 部分面積215	32.53375	140.03375	0	1/8
4	朱詠敬	1/8	42.5475	1/8	3.28375	1/8	94.2025	140.03375	附圖二所示480(2) 部分面積215	32.53375	140.03375	0	1/8
5	朱紫瑄	2/8	85.095	2/8	6.5675	2/8	188.405	280.0675		65.0675	280.0675	0	2/8
6	朱振璋	1/4	85.095	1/4	6.5675	1/4	188.405	280.0675		65.0675	280.0675	0	2/8
合 計		1/1	340.38	1/1	26.27	1/1	753.62	1120.27	860	260.27	1120.27	0	1/1