

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度重訴字第106號

原告 徐添盛

訴訟代理人 宋孟陽律師

徐宇平

被告 徐明星

徐明義

訴訟代理人 湯瑞科律師

受告知人 華南商業銀行股份有限公司內埔分公司

法定代理人 陳慧卿

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年9月3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○○○地號面積二六〇點三五平方公尺土地，依下列方法分割：

(一)如附圖乙案所示編號159面積一六二點七二平方公尺土地分歸原告取得。

(二)如附圖乙案所示編號159(2)面積九七點六三平方公尺土地分歸被告徐明星、徐明義共有，被告徐明星應有部分九分之五、被告徐明義應有部分九分之四。

二、兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段○○○地號面積六七〇點八九平方公尺土地，依下列方法分割：

(一)如附圖乙案所示編號201面積四〇二點五三平方公尺土地分歸原告取得。

(二)如附圖乙案所示編號201(3)面積一三四點一八平方公尺土地分歸被告徐明星取得。

(三)如附圖乙案所示編號201(4)面積一三四點一八平方公尺土地分歸被告徐明義取得。

三、訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比

01 例負擔。

02 事實及理由

03 一、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000○○000地號土地（以
04 下所述之土地均為復興段，均以地號標示）為兩造依附表一
05 所示應有部分比例共有，上開土地無依使用目的或法令限制
06 不能分割之情形，兩造間亦無不分割之約定，為發揮土地最
07 大之經濟利用效益，爰依民法第823條第1項、第824條第2項
08 第1款規定請求裁判159、201地號土地，分割方法如民國114
09 年6月25日屏東縣潮州地政事務所乙案土地複丈成果圖及附
10 表二所示（下稱附圖乙案）。並聲明：請求裁判分割159、2
11 01地號土地。

12 二、被告方面：

13 (一)徐明義：請求按114年6月25日屏東縣潮州地政事務所甲案土
14 地複丈成果圖（下稱附圖甲案）分割。

15 (二)徐明星：201地號土地部分附圖甲案或乙案之分割方法均同
16 意。惟159地號由北至南應分為3部分，依序由被告徐明星取
17 得北段面積54.24平方公尺、被告徐明義取得中段43.39平方
18 公尺、原告取得南段162.72平方公尺。

19 三、本院之判斷：

20 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
21 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
22 此限；共有物之分割，分割方法不能協議決定，或於協議決
23 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
24 有人之請求，命以原物分配於各共有人，民法第823條第1
25 項、第824條第2項第1款定有明文。經查，159、201地號土
26 地之共有人均為兩造，各共有人應有部分比例如附表一所
27 示，使用分區為住宅區，有土地登記第一類謄本、使用分區
28 證明書在卷可稽（見本院卷第51至57、95頁），是兩造就15
29 9、201地號土地並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的
30 有不能分割之情形。本件原告主張附圖乙案之分割方法，被
31 告徐明義則主張附圖甲案之分割方法，足見兩造顯不能達成

01 分割之協議。從而，兩造為159、201地號土地之共有人，且
02 無法就分割達成協議，又依其使用目的並無不能分割之情
03 事，兩造間亦無不為分割之約定，是揆諸前揭規定，原告訴
04 請裁判分割159、201地號土地，核屬有據。

05 (二)按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其
06 方法適當者為限。又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有
07 人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，
08 符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90
09 年度台上字第1607號裁判要旨參照）：

10 1. 159地號土地部分：

11 (1)159地號土地現況為空地，長滿雜草，南側臨復興路，北側
12 臨埤頭巷，西側161、162、163、164地號土地及東側151、1
13 53、154地號土地均為原告所有，現均為空地，有上開土地
14 登記公務用謄本、本院勘驗筆錄、現場照片在卷可參（見本
15 院卷第143至159、175至183頁），而不論係原告提出之附圖
16 乙案或被告徐明義提出之附圖甲案，兩造所分得之土地均得
17 連接北側之埤頭巷或南側之復興路通行至外，並無分割後致
18 成袋地之情形，是本院應以159地號土地之本身應如何分割
19 始能達到將來利用之最大化為主要考量。觀諸159地號土地
20 之地籍圖可知（見本院卷第97頁），原告所有之相鄰151、15
21 3、162、163、164地號土地北側均臨埤頭巷，該等土地之地
22 形位於北側之地形較為寬廣，惟延伸至南側則漸趨狹窄，倘
23 依原告提出之附圖乙案分割由原告分得附圖乙案編號159之
24 土地，即可連接前開相鄰之原告土地有利將來建築之整體規
25 劃。反觀如採被告徐明義主張之附圖甲案，由被告徐明義、
26 徐明星取得159地號土地北側即附圖甲案編號159之土地，原
27 告所有之151、153、154、161、162、163、164地號土地即
28 無法與159地號土地合併利用，不利於土地利用之經濟效
29 益；況採附圖乙案由被告徐明義、徐明星取得編號159(2)
30 之土地，被告徐明義、徐明星亦得從南側之復興路對外通聯，
31 對其等並無何不利之處，是159地號土地部分，應以附圖乙

01 案之分割方法為可採。

02 (2)按以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就
03 共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第4項定有明文。
04 159地號土地地形狹長，南北臨埤頭巷、復興路之面寬均屬
05 狹窄，故分割上以分割成2筆使之均得臨路為宜，如採被告
06 徐明星之提議分割成3筆，分割後將有1筆土地成為袋地，日
07 後又將衍生袋地通行之問題，況159地號土地南側臨復興路
08 之寬度已顯狹窄，顯無法再劃分通行道路以使分得袋地之共
09 有人通行，是159地號土地如分割成3筆，顯不可行。再者，
10 159地號土地靠南側有一〈字形之轉折，整體之形狀並不規
11 則，而被告徐明義就159地號土地應有部分僅1/6，可分得之
12 面積僅43.39平方公尺，被告徐明星之應有部分僅5/24，可
13 分得之面積僅54.24平方公尺，為使土地有效利用，宜由被
14 告徐明義、徐明星共同取得1筆土地，對被告徐明義、徐明
15 星較為有利。從而，自159地號土地之地形，臨路寬度狹窄
16 及土地利用之經濟效益觀之，159地號土地分割後由被告徐
17 明義、徐明星繼續維持共有關係有其必要，故159地號土地
18 以分割成2筆土地為宜，並以原告主張之附圖乙案之分割方
19 法為可採。

20 2. 201地號土地部分：

21 (1)201地號土地現況亦為空地，現長滿雜草，南側臨永光路，
22 北側臨復興路，東側有原告所有之206、218、218-2、218-3
23 地號土地，206地號土地目前正在施工，218-2地號土地則出
24 租給星巴克營業使用，另東南側則有一筆三角形土地即205
25 地號土地，另有204地號土地，均為被告徐明義所有，現為
26 空地未作使用，有上開土地登記公務用謄本、第二類謄本及
27 本院勘驗筆錄、現場照片在卷可參(見本院卷第163至170、1
28 75至183、217至219頁)。不論係原告提出之附圖乙案或被告
29 徐明義提出之附圖甲案，兩造所分得之土地均得連接北側之
30 復興路及南側之永光路通行至外，並無分割後致成袋地之情
31 形，是本院亦應以201地號土地將來利用之最大化為主要考

01 量。

02 (2)而201地號土地東側除有前述原告相鄰之土地外，東南側亦
03 與被告徐明義所有之204、205地號土地接壤，惟就使用狀態
04 而言，204、205地號土地現作為道路使用，上開土地之使用
05 分區為道路用地，有使用分區證明書在卷可參（見本院卷第
06 273頁）。反觀206、218-2地號土地緊臨於201地號土地東
07 側，地形方正完整，目前為原告出租他人使用並於土地上興
08 建建物，如採附圖乙案之分割方法由原告取得編號201之土
09 地，即可與206、218-2地號土地合併利用，有效發揮土地之
10 經濟價值。再者，被告徐明義雖主張附圖甲方案，並主張其
11 所有之204、205地號土地亦與201地號土地之東南側接壤可
12 合併利用，惟204、205地號土地與201地號土地相互銜接之
13 部分僅在201地號土地東南側之轉折處，且204、205地號土
14 地現況係作為道路使用，合併利用所產生之經濟效益顯不如
15 附圖乙方案。從而，倘依原告之附圖乙方案由原告取得附圖
16 乙案編號201之土地，即能與206、218-2地號土地合併開
17 發、利用，較可發揮與相鄰土地整合利用之效果，足認附圖
18 乙案為較佳之分割方案。

19 四、綜上，本院斟酌上情及兩造使用土地現狀、土地合併利用之
20 經濟效益，並兼顧兩造之最佳利益及公平原則，應認159、2
21 01地號土地依附圖乙案分割應屬合理可採。

22 五、又共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有
23 權。應有部分有抵押權或質權，權利人已參加共有物分割
24 訴訟者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分，民法
25 第824條之1第2項第2款定有明文。查本件原告將159地號土
26 地應有部分30/48設定最高限額抵押權予華南商業銀行股份
27 有限公司內埔分行(下稱華南銀行內埔分行)，華南銀行內埔
28 分行並經本院告知訴訟後到場，有159、201地號土地登記第
29 一類登記謄本、送達證書、本院報到單在卷可佐(見本院卷
30 第53、115、117頁)，依上開說明，上開抵押權於分割後應
31 移存於抵押人即原告所分得土地。

01 六、綜上所述，159、201地號土地以附圖乙案及附表二所示分割
02 方法分割，爰判決如主文第1、2項所示。

03 七、按分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地
04 位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，本件原告請求
05 分割共有土地如由被告負擔全部費用，顯有失公平，故就原
06 告分割共有土地部分，依民事訴訟法第80條之1之規定，該
07 部分訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄分
08 擔。

09 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日
10 民事第一庭 法官 李育任

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

15 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日
16 書記官 黃依玲

17 附表一：均為內埔鄉復興段（單位：平方公尺）
18

共有人	159地號 應有部分	換算面積	201地號 應有部分	換算面積	受分配總 面積	訴訟費用負擔 比例
徐添盛	30/48	162.72	6/10	402.53	565.25	56525/93124
徐明義	1/6	43.39	1/5	134.18	177.57	17757/93124
徐明星	5/24	54.24	1/5	134.18	188.42	18842/93124

19 附表二：附圖乙案
20

土地坐落：屏東縣○○鄉○○段000地號土地		
暫編地號	面積	分得土地共有人
159	162.72平方公尺	分歸徐添盛單獨取得
159(2)	97.63平方公尺	分歸徐明星(應有部分5/9)、徐明義(應有部分4/9)維持共有
土地坐落：屏東縣○○鄉○○段000地號土地		

(續上頁)

01

暫編地號	面積	分得土地共有人
201	402.53平方公尺	分歸徐添盛單獨取得
201(3)	134.18平方公尺	分歸徐明星單獨取得
201(4)	134.18平方公尺	分歸徐明義單獨取得