

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第53號

01
02
03 原 告 陳惠珍
04 林惠娟
05 王子建
06 吳秀康
07 謝玲芳

08 0000000000000000
09 蔡秀怡
10 方慧娟
11 魏莠娟

12 共 同
13 訴訟代理人 許清連律師
14 許祖榮律師

15 被 告 葉婉君
16 陳俐均

17 共 同
18 訴訟代理人 吳澄潔律師
19 張錦昌律師

20 受 告 知
21 訴 訟 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

22 0000000000000000
23 0000000000000000
24 法定代理人 賴進淵

25 受 告 知
26 訴 訟 人 國泰人壽保險股份有限公司

27 0000000000000000
28 法定代理人 熊明河

29 受 告 知
30 訴 訟 人 第一商業銀行股份有限公司

31 設臺北市○○區○○路0段00號

01 法定代理人 邱月琴

02 受 告 知

03 訴 訟 人 臺灣銀行股份有限公司

04 0000000000000000

05 法定代理人 凌忠嫻

06 受 告 知

07 訴 訟 人 華南商業銀行股份有限公司

08 0000000000000000

09 法定代理人 陳芬蘭

10 受 告 知

11 訴 訟 人 玉山商業銀行股份有限公司

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 法定代理人 黃男州

15 受 告 知

16 訴 訟 人 蔡次芸

17 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月23日言
18 詞辯論終結，判決如下：

19 主 文

20 一、兩造共有坐落屏東縣○○市○○段○0000000地號面積103平
21 方公尺土地，依下列方法分割：(一)如附圖所示編號0000-00
22 部分面積10.3平方公尺分歸被告陳俐均取得；(二)如附圖所示
23 編號0000-00(1)部分面積10.3平方公尺分歸原告吳秀康取
24 得；(三)如附圖所示編號0000-00(2)部分面積10.3平方公尺分
25 歸原告蔡秀怡取得；(四)如附圖所示編號0000-00(3)部分面積1
26 0.3平方公尺分歸原告魏莠娟取得；(五)如附圖所示編號0000-
27 00(4)部分面積10.3平方公尺分歸原告謝玲芳取得；(六)如附圖
28 所示編號0000-00(5)部分面積10.3平方公尺分歸被告葉婉君
29 取得；(七)如附圖所示編號0000-00(6)部分面積10.3平方公尺
30 分歸原告陳惠珍取得；(八)如附圖所示編號0000-00(7)部分面
31 積10.3平方公尺分歸原告方慧娟取得；(九)如附圖所示編號00

01 00-00(9)部分面積10.3平方公尺分歸原告林惠娟取得；(十)如
02 附圖所示編號0000-00(8)部分面積10.3平方公尺分歸原告王
03 子建取得。

04 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
05 負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序部分：

08 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
09 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
10 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
11 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第254
12 條第1項、第2項定有明文。唐伊辰原為原告之一，其於訴訟
13 繫屬中之民國112年5月23日將其所有坐落屏東縣○○市○○
14 段○0000000地號面積103平方公尺土地（下稱系爭土地）應
15 有部分10分之1移轉登記予原告魏莠娟，有土地登記謄本及
16 地籍異動索引附卷可稽（見本院卷二第17、100、101頁）。
17 原告魏莠娟具狀聲請代唐伊辰承當訴訟（見本院卷二第251
18 頁），經兩造同意（見本院卷二第253、000頁），核與民事
19 訴訟法第254條第2項前段規定相符，應予准許，即由原告魏
20 莠娟承當訴訟，唐伊辰則脫離訴訟。

21 二、原告所有坐落坐落屏東縣○○市○○段○0000000地號面積1
22 03平方公尺土地（下稱系爭土地），分別為臺灣新光商業銀
23 行股份有限公司【登記次序6(設定義務人原告林惠娟)、2
24 4、32、40(設定義務人原告謝玲芳)】、國泰人壽保險股份
25 有限公司【登記次序28(設定義務人原告王子建)】、第一商
26 業銀行股份有限公司【登記次序31(設定義務人原告陳惠
27 珍)】、臺灣銀行股份有限公司【登記次序33(設定義務人原
28 告蔡秀怡)】、玉山商業銀行股份有限公司【登記次序39(設
29 定義務人原告魏莠娟)】、蔡次芸【登記次序34(設定義務人
30 原告蔡秀怡)】，設定抵押權或最高限額抵押權；被告葉婉
31 君所有系爭土地應有部分10分之1，則為華南商業銀行股份

01 有限公司（登記次序35、36）設定最高限額抵押權。前開抵
02 押權之權利人經本院告知訴訟，均未參加訴訟，依民法第82
03 4條之1第2項第3款規定，其等之抵押權或最高限額抵押權應
04 分別移存於原告陳惠珍、林惠娟、王子建、謝玲芳、蔡秀
05 怡、魏莠娟及被告葉婉君就系爭土地所分得之部分，合先敘
06 明。

07 貳、實體部分：

08 一、原告主張：系爭土地為都市計畫住宅區用地，乃兩造所共
09 有，應有部分各如附表所示。又系爭土地依其使用目的並無
10 不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，
11 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
12 824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地。關於系爭土地之
13 分割方法，其等主張按如附圖所示方法分割，將編號0000-0
14 0部分面積10.3平方公尺分歸被告陳俐均取得，編號0000-
15 00(1)部分面積10.3平方公尺分歸原告吳秀康取得，編號0000
16 -00(2)部分面積10.3平方公尺分歸原告蔡秀怡取得，編號000
17 0-00(3)部分面積10.3平方公尺分歸原告魏莠娟取得，編號00
18 00-00(4)部分面積10.3平方公尺分歸原告謝玲芳取得，編號0
19 000-00(5)部分面積10.3平方公尺分歸被告葉婉君取得，編號
20 0000-00(6)部分面積10.3平方公尺分歸原告陳惠珍取得，編
21 號0000-00(7)部分面積10.3平方公尺分歸原告方慧娟取得，
22 編號0000-00(9)部分面積10.3平方公尺分歸原告林惠娟取
23 得，編號0000-00(8)部分面積10.3平方公尺分歸原告王子建
24 取得(下稱方案一)。依此分割方法，使被告陳俐均、葉婉君
25 所有鐵皮屋通往建物本體之出入口部分，各分歸被告陳俐
26 均、葉婉君取得，有助於被告陳俐均、葉婉君出入使用，其
27 餘部分，則依各共有人所有房屋所在樓層，由低至高，依序
28 由北往南分配。又各共有均受原物分配，分割後各筆土地
29 之鄰路狀況相同，面積均等，應屬公平等情，並聲明：兩造
30 共有系爭土地，准予分割。

31 二、被告則以：系爭土地如依原告主張之分割方法分割為10筆，

01 各筆土地之面積均僅10.3平方公尺，面積過小，難以利用，
02 並無分割之實益，且分割後各筆土地將形成屏東縣畸零地使
03 用規則所規定之畸零地，則本件有依物之使用目的不能分割
04 之情形，原告不得起訴請求分割系爭土地。其次，被告陳俐
05 均、葉婉君係分別輾轉取得門牌屏東縣○○市○○路000巷0
06 號、11號公寓大廈(下稱系爭公寓大廈)之1樓區分所有建築
07 物(即同段0000、0000建號建物及基地之應有部分)及系爭土
08 地之所有權，其等前手或前前手於購買屏東市○○段0000○
09 0000○號區分所有建築物及系爭土地應有部分時，均以較高
10 之價金取得1樓後方空地之使用權，而被告葉婉君購買房地
11 時，亦因有1樓後方空地之使用權而支付較高之價金，可見
12 系爭公寓大廈各共有人間就1樓之後方空地，存有分管契
13 約，約定由1樓之住戶對房屋後方空地有使用權，且有於分
14 管期間不得就該部分土地為分割之真意，故系爭土地各共有
15 人間乃以契約訂有不分割之期限，原告自應受該分管契約之
16 拘束，不得請求分割系爭土地。其次，倘認兩造間並無以契
17 約定有不分割之期限，則因前開分管契約之存在，原告請求
18 分割系爭土地，有違誠信原則，不應准許。再者，如認原告
19 得請求分割系爭土地，其等主張將如附圖所示編號0000-00
20 (A)部分面積45.66平方公尺分歸被告陳俐均取得，編號0000
21 -00(B)部分面積35.21平方公尺分歸被告葉婉君取得，編號0
22 000-00(C)部分面積22.13平方公尺則分歸兩造按原應有部分
23 比例維持共有(下稱方案二)。蓋長久以來，如附圖所示編號
24 0000-00(A)、(B)部分，分別由被告陳俐均、葉婉君及各自
25 之前手使用，其上並有其等各自所有之鐵皮屋存在，如分歸
26 其他共有人取得，將致鐵皮屋須拆除，與現況之使用狀態不
27 符，有害土地之經濟及使用價值，而系爭土地如附圖所示編
28 號0000-00(C)部分現況為道路，應由兩造按原應有部分比例
29 維持共有，以分擔此部分土地無法使用之損失等語，資為抗
30 辯，並聲明：原告之訴駁回。

31 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

01 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
02 限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
03 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
04 為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受
05 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
06 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
07 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
08 金分配於各共有人。民法第823條第1項及第824條第2項分別
09 定有明文。查系爭土地係於95年4月6日，依屏東縣屏東市公
10 所95年2月8日屏市建字第0950004109號函，自同段0000-1地
11 號土地逕為分割，為兩造共有之都市計畫公共設施保留地
12 (道路廣場用地)，各共有人之應有部分如附表所示等情，為
13 兩造所不爭執，並有土地登記謄本及屏東縣屏東市公所112
14 年11月23日函在卷可稽(見本院卷一第251頁；卷二第5至23
15 頁、第67至104頁、第137至192頁)。被告雖抗辯：系爭土地
16 分割後各筆土地將形成屏東縣畸零地使用規則所規定之畸零
17 地，則本件有依物之使用目的不能分割之情形，原告不得起
18 訴請求分割系爭土地云云。惟查，系爭公寓大廈坐落在同段
19 0000-1地號土地上，系爭土地非屬系爭公寓大廈之法定空地
20 等情，為兩造所不爭執，並有屏東縣政府113年7月12日函附
21 卷可考(見本院卷二第265頁)，是系爭土地自同段0000-1地
22 號土地分割以後，即與同段0000-1地號土地及系爭公寓大廈
23 無關，則系爭土地依法得否分割，應就其土地自身為判斷。
24 又屏東縣畸零地使用規則係屏東縣政府依建築法第46條所訂
25 定之行政規則，其所稱畸零地，係指面積狹小或地界曲折之
26 基地(第2條參照)，前開規則之內容，僅係就畸零地之利用
27 方式為規範，並未限制土地分割後若形成畸零地則不許分
28 割，是縱本件系爭土地之分割，有形成前開規則所規定畸零
29 地之可能，仍非屬法令另有規定或依物之使用目的不能分割
30 之情形。另系爭公寓大廈東邊臨屏東縣屏東市○○路000
31 巷，其共用梯間大門(供2樓以上進出)朝向該巷，位於1樓之

01 屏東市○○段00000○○號1樓)、0000建號(即11號1樓)區分
02 所有建築物大門亦朝向該巷，有本院勘驗測量筆錄及現場照
03 片(見本院卷一第265至305頁)，兩造各自所有之區分所有建
04 築物，均得經由○○路000巷以聯外通行，無須仰賴通行系
05 爭土地，則系爭土地亦非兩造聯外通行所必須，難認有何因
06 物之使用目的不能分割之情事。是被告此部分之抗辯，尚難
07 憑採。

08 四、按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，
09 對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造
10 辯論所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新
11 訴訟資料足以推翻原判斷或原確定判決之判斷顯失公平之情
12 形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不
13 得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源
14 於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭
15 點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、
16 「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻
17 原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為
18 足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一
19 如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完
20 全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利
21 益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該
22 重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信
23 原則。被告抗辯：系爭公寓大廈各共有人間就1樓之後方空
24 地，存有分管契約，約定由1樓之住戶對房屋後方空地有使
25 用權，且有於分管期間不得就該部分土地為分割之真意，故
26 系爭土地各共有人間乃以契約訂有不分割之期限，原告自應
27 受該分管契約之拘束，原告請求分割系爭土地，有違誠信原
28 則，自不應准許云云。查原告吳秀康、謝玲芳及被告陳俐均
29 與其他系爭土地共有人間，就系爭公寓大廈之0號1樓後方之
30 系爭土地有無分管協議之爭議，業經本院108年度訴字第225
31 號及臺灣高等法院高雄分院108年度上易字第442號判決確

01 定；原告林惠娟、王子建、陳惠珍及被告葉婉君與其他系爭
02 土地共有人間，就系爭公寓大廈之11號1樓後方之系爭土地
03 有無分管協議之爭議，則經本院110年度訴更一字第2號、臺
04 灣高等法院高雄分院108年度上易字第422號判決確定與本院
05 110年度訴字第362號、臺灣高等法院高雄分院112年度上易
06 字第175號判決確定；以上確定判決，分別就前開爭議認定
07 確有分管協議存在，前開案件分別經各該當事人在前訴訟程
08 序中攻防及舉證，且經法院實質審理判斷，有各該判決附卷
09 可考，固有所謂「爭點效」之適用，原告吳秀康、謝玲芳、
10 林惠娟、王子建、陳惠珍及被告於本件訴訟中，不得再主張
11 各該分管協議不存在。然按共有土地由共有人分管之事實狀
12 態，不過為共有人定使用之暫時狀態，而共有人請求分割共
13 有物，即係終止分管契約之意思，法院為裁判分割時，雖宜
14 顧及分管狀態，但不得因此據為決定分割方法之唯一標準
15 (最高法院105年度台上字第849號裁定意旨參照)。被告既未
16 舉證證明兩造就系爭土地約定有不分割之期限，則縱認兩造
17 間就被告陳俐均、葉婉君分別使用系爭公寓大廈1樓後方之
18 系爭土地，有分管協議存在之事實為實在，本件原告就系爭
19 土地提起分割共有物訴訟，乃有終止分管契約之意，尚難以
20 分管契約存在，拒卻原告分割共有物之權利，是原告請求裁
21 判分割系爭土地，並無違反誠信原則可言。被告執前開理
22 由，抗辯原告應受分管契約之拘束，不得請求分割系爭土地
23 云云，自非可採。從而，系爭土地依其使用目的均無不能分
24 割之情形，兩造間亦未以契約訂有不分割之期限，原告依民
25 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
26 地，於法即無不合，應予准許。

27 五、本件之爭點為：系爭土地應如何分割，方為公平適當？茲論
28 述如下：

29 (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
30 關係、使用情形，及共有物之性質、價格、利用價值及經濟
31 效用決之。分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法

01 院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體
02 共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分
03 割方法之拘束。又共有物之分割，無論為原物分割或變價分
04 割，原則上均應按應有部分之比例分配於各共有人。

05 (二)查系爭土地附近有空軍基地、高中及各種商業活動，其西邊
06 臨屏東縣屏東市○○路000巷，該巷道之西邊緊鄰屏東縣屏
07 東市機場北路，往東南則可通往屏東市○○路，土地東邊與
08 同段0000-1地號土地相鄰，同段0000-1地號土地上有系爭公
09 寓大廈(鋼筋混凝土造5層，以鐵皮加蓋第6層)。系爭公寓大
10 廈大門面東邊屏東市○○路000巷，每層有北、南二戶，北
11 側部分1樓為被告陳俐均所有門牌屏東市○○路000巷00號房
12 屋(即同段0000建號建物)、2樓為原告吳秀康所有門牌同巷1
13 1之1號房屋(即同段0000建號建物)、3樓為原告蔡秀怡所有
14 門牌同巷11之2號房屋(即同段0000建號建物)、4樓為原告魏
15 莠娟所有門牌同巷00之3號房屋(即同段0000建號建物)、5樓
16 為原告謝玲芳所有門牌同巷00之4號房屋(即同段0000建號建
17 物)、頂樓加蓋部分為原告謝玲芳所使用；南側部分1樓為被
18 告葉婉君所有門牌同巷0號房屋(即同段0000建號建物)、2樓
19 為原告陳惠珍所有門牌同巷0之1號房屋(即同段0000建號建
20 物)、3樓為原告方慧娟所有門牌同巷0之2號房屋(即同段000
21 0建號建物)、4樓為原告林惠娟所門牌同巷0之3號房屋(即同
22 段0000建號建物)、5樓為原告王子健所有門牌同巷0之4號房
23 屋(即同段0000建號建物)、頂樓加蓋部分為原告王子健所使
24 用。又前開區分所有建築物，除同段0000、0000建號建物各
25 設有獨立大門外，其餘建物均共用共門及樓梯。另系爭地號
26 土地之北、南半部，各有被告陳俐均、葉婉君所有之鐵皮增
27 建部分，分別與同段0000、0000建號建物相通，相通部分均
28 在近鐵皮北側之牆壁處。同段0000建號建物之鐵皮增建部
29 分，現為避震器製造商，並與被告葉婉君所有門牌同巷7號
30 房屋之鐵皮增建部分相通，同段0000建號建物則整修中等
31 情，有土地登記謄本附卷可參，復經本院會同屏東縣屏東市

01 地政事務所測量員到場勘驗屬實，有勘驗測量筆錄、現場照
02 片及土地複丈成果圖在卷可參(見本院卷一第265至305頁、
03 第311頁)，堪信為真實。

04 (三)關於系爭土地之分割方法，原告及被告分別主張按方案一、
05 二之方法分割。本件如按方案二之方法分割系爭土地，系爭
06 土地將被分割為三部分，被告陳俐均、葉婉君分別受分配如
07 附圖所示編號0000-00(A)部分面積45.66平方公尺、編號000
08 0-00(B)部分面積35.21平方公尺之土地，並各受分配如附圖
09 所示編號0000-00(C)部分面積22.13平方公尺土地之應有部
10 分各10分之1，原告僅受分配如附圖所示編號0000-00(C)部
11 分面積22.13平方公尺土地之應有部分各10分之1。依此方
12 法，被告受分配之土地面積，遠超出其等各自之應有部分比
13 例，原告受分配之土地面積，則遠小於其等各自之應有部分
14 比例，則縱被告願依卷附冠信不動產估價師聯合事務所估價
15 報告書之鑑價標準，對原告為金錢補償，仍難謂公平。又依
16 此方法分割後之各筆土地，形狀難謂方整，而如附圖所示編
17 號0000-00(C)部分既由兩造按原應有部分比例維持共有，形
18 同未為分割，不利分割後各筆土地之經濟及使用價值，尚非
19 妥適之分割方法。

20 (四)反觀，倘依方案一之方法分割系爭土地，兩造均能按應有部
21 分比例受分配土地(如附表所示)，且分割後各筆土地之形狀
22 及臨路狀況相當，各共有人均得利用於作為停放機車、腳踏
23 車等輕便車輛使用，或另作他用，而被告陳俐均受分配之如
24 附圖所示編號0000-00部分面積10.3平方公尺土地及被告葉
25 婉君受分配之如附圖所示編號0000-00(5)部分面積10.3平方
26 公尺，各與其等所有之同段0000、0000建號建物連結鐵皮屋
27 處相通，亦便於其等利用受分配之土地通往西邊屏東市○○
28 路000巷及機場北路。本院審酌上情，因認按方案一之方法
29 分割系爭土地，對於土地之經濟及使用價值，不無助益，且
30 屬公平適當，爰據此分割系爭土地如主文第1項所示。又兩
31 造均按應有部分比例受分配土地，且分割後各筆土地之臨路

01 狀況亦屬相當，則本件分割後各筆土地之價值應屬相當，爰
02 不另為補償之諭知。

03 (五)被告固抗辯：其等及前手均以較高之價金取得系爭公寓大廈
04 1樓建物及後方空地之使用權利，如附圖所示編號0000-00
05 (A)、(B)部分如分歸其他共有人取得，將致其等之鐵皮屋須
06 拆除，有害土地之經濟及使用價值云云。惟原告既請求分割
07 系爭土地，則不論兩造對於前開鐵皮屋所占土地有無分管協
08 議存在，均無從阻卻分割，被告亦對各該鐵皮屋坐落之土地
09 再有合法使用權源，而兩造就系爭土地之應有部分均等，於
10 分割後被告並無受分配較大面積土地之堅強理由，則被告抗
11 辯應將如附圖所示編號0000-00(A)、(B)部分各分歸被告陳
12 俐均、葉婉君取得云云，尚非可採。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
14 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

15 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
16 第80條之1、第85條第1項前段，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
18 民事第二庭 法官 薛全晉

19 正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
25 書記官 蔡語珊

26 附表：

27

土地坐落屏東縣屏東市○○○段							
編號	共有人	0000-00地號 (103m ²)		實際受分配		②-① 面積增減	訴訟費用負擔比例
		應有部分	換算面積① (m ²)	附圖位置	面積② (m ²)		
1	陳惠珍	1/10	10.3	編號0000-00(6)	10.3	0	1/10
2	林惠娟	1/10	10.3	編號0000-00(9)	10.3	0	1/10
3	王子建	1/10	10.3	編號0000-00(8)	10.3	0	1/10
4	吳秀康	1/10	10.3	編號0000-00(1)	10.3	0	1/10

(續上頁)

01

5	謝玲芳	1/10	10.3	編號0000-00(4)	10.3	0	1/10
6	蔡秀怡	1/10	10.3	編號0000-00(2)	10.3	0	1/10
7	方慧娟	1/10	10.3	編號0000-00(7)	10.3	0	1/10
8	魏芳娟	1/10	10.3	編號0000-00(3)	10.3	0	1/10
9	葉婉君	1/10	10.3	編號0000-00(5)	10.3	0	1/10
10	陳俐均	1/10	10.3	編號0000-00	10.3	0	1/10
合計		1/1	103	無	103	0	1/1