

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第570號

原告 朱振璋
訴訟代理人 張景堯律師
被告 翁秀貞
訴訟代理人 朱展瑩
被告 翁永盛
訴訟代理人
兼受告知
訴訟人 陳麗年

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9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○○鄉○○段○○段00地號面積787.51平方公尺、同段28地號面積207.70平方公尺土地，依下列方法合併分割：(一)如附圖所示編號27部分面積105.19平方公尺、編號27(3)部分面積226.55平方公尺，分歸原告取得；(二)如附圖所示編號27(1)部分面積105.19平方公尺、編號27(4)部分面積226.54平方公尺，分歸被告丁○○取得；(三)如附圖所示編號27(5)部分面積18.84平方公尺、編號28部分面積207.70平方公尺合為1筆，並與編號27(2)部分面積105.20平方公尺，均分歸被告丙○○取得。
- 二、訴訟費用由被告各負擔3分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、本件被告丙○○所有坐落屏東縣○○鄉○○段○○段00地號、28地號土地（以下分稱系爭27、28地號土地，合稱系爭2筆土地）所有權應有部分各3分之1，均為訴外人甲○○設定新臺幣（下同）500萬元、1,000萬元之最高限額抵押權（登記次序1、2），甲○○經本院告知訴訟而未參加，依民

01 法第824條之1第2項第3款規定，其最高限額抵押權應移存於
02 被告丙○○就系爭27、28地號土地所分得之部分，先予敘
03 明。

04 二、原告主張：系爭27地號面積787.51平方公尺、系爭28地號面
05 積207.70平方公尺土地均為都市計畫住宅區用地，乃兩造所
06 共有，應有部分各如附表所示。又系爭2筆土地依其使用目
07 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
08 期限，惟其分割方法迄不能協議決定，爰依民法第823條第1
09 項、第824條第2項及第5項規定，請求裁判合併分割系爭土
10 地。關於系爭2筆土地之分割方法，伊主張按如附圖所示方
11 法分割，並將編號27部分面積105.19平方公尺、編號27(3)部
12 分面積226.55平方公尺，分歸伊取得；編號27(1)部分面積10
13 5.19平方公尺、編號27(4)部分面積226.54平方公尺，分歸被
14 告丁○○取得；編號27(2)部分面積105.20平方公尺、編號27
15 (5)部分面積18.84平方公尺、編號28部分面積207.70平方公
16 尺，分歸被告丙○○取得。蓋系爭2筆土地西北側之同段23
17 地號土地，原為被告及他人所共有，現已分割為同段23、23
18 -1及23-2地號土地，其中同段23-1、23-2地號土地，各分歸
19 被告單獨所有，而被告為姑姪，其等關係密切，伊與被告之
20 關係則較為緊張，如按前開分割方法合併分割系爭2筆土
21 地，有利於被告共同協議利用土地；反觀，如將如附圖所示
22 編號27(1)、27(4)部分面積226.54平方公尺分歸伊取得，則恐
23 易造成日後土地相鄰關係之糾紛。至於分歸各共有人取得部
24 分，是否合為一筆，則請審酌對兩造最有利之分割方法為之
25 等情，並聲明：兩造共有系爭2筆土地，准予合併分割。

26 三、被告丁○○則以：伊主張按如附圖所示方法分割，並將編號
27 27部分面積105.19平方公尺、編號27(3)部分面積226.55平方
28 公尺，分歸伊取得；編號27(1)部分面積105.19平方公尺、編
29 號27(4)部分面積226.54平方公尺，分歸原告取得；編號27(5)
30 部分面積18.84平方公尺及編號28部分面積207.70平方公尺
31 合為1筆，並與編號27(2)部分面積105.20平方公尺，均分歸

01 被告丙○○取得。依前開分割方法，分割後之各筆土地形狀
02 較為完整，且可就南北2塊土地分別利用或處分。又如附圖
03 所示編號27部分之土地寬度較寬，較利於建築房屋，故伊主
04 張將編號27、27(3)部分分歸伊取得等語，並聲明：同意合併
05 分割。

06 四、被告丙○○則以：伊按如附圖所示方法合併分割，將編號27
07 部分面積105.19平方公尺、編號27(3)部分面積226.55平方公
08 尺，分歸原告取得；編號27(1)部分面積105.19平方公尺、編
09 號27(4)部分面積226.54平方公尺，分歸被告丁○○取得；編
10 號27(5)部分面積18.84平方公尺、編號28部分面積207.70平
11 方公尺合為1筆，並與編號27(2)部分面積105.20平方公尺，
12 均分歸伊取得。依前開分割方法，分割後之各筆土地形狀較
13 為完整，且可就南北2塊土地分別利用或處分等語，並聲
14 明：同意合併分割。

15 五、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
18 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
19 為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受
20 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
21 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
22 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
23 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
24 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。共有
25 人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併
26 分割。民法第823條第1項、第824條第2項、第3項及第5項分
27 別定有明文。經查，系爭2筆土地均為兩造共有之都市計畫
28 住宅區用地，應有部分各如附表所示；又依系爭2筆土地之
29 使用目的，並無不能分割之情形，各共有人間亦未以契約訂
30 有不分割之期限，惟其分割方法迄不能協議決定等情，為兩
31 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

01 區證明書附卷可參，堪認屬實。是原告請求裁判合併分割系
02 爭2筆土地，於法並無不合，應予准許。

03 六、本件之爭點為：系爭2筆土地應如何為合併分割，方屬公平
04 適當？茲敘述如下：

05 (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
06 關係、使用情形，及共有物之性質、價格、利用價值及經濟
07 效用決之。查系爭2筆土地南邊為屏東縣九如鄉東寧路，西
08 北邊為人行步道，該人行步道西北邊為水溝，該水溝上有水
09 泥鋼筋混凝土板橋，再西北邊為同鄉東寧路140巷，同段35
10 地號土地現為柏油道路；以上東寧路、東寧路140巷及前開
11 柏油道路均可聯外通行。又系爭2筆土地現況雜草叢生，無
12 明顯地上物，300公尺內有統一超商、餐飲店、幼兒園，並
13 有檳榔園，東邊之同段28地號土地東南側有小部分碎石地
14 面，同段23(原為被告及訴外人翁國清所共有，應有部分各
15 1/3現已分割為23、23-1、23-2地號)、22、29地號土地，亦
16 雜草叢生；西邊之同段25、26地號土地為東寧社區口袋公園
17 等情，有土地登記謄本、地籍異動索引、地籍圖謄本及現場
18 照片在卷可考(見本院卷第43至57頁、第65頁、第67至70
19 頁、第91至100頁、第127至136頁、第157至161頁)，復經本
20 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
21 勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷可佐(見本院卷第123至125
22 頁、第147頁)，堪認屬實。

23 (二)關於系爭2筆土地之合併分割方法，兩造均主張按如附圖所
24 示方法合併分割，並均同意將如附圖號27(5)部分面積18.84
25 平方公尺、編號28部分面積207.70平方公尺、編號27(2)部分
26 面積105.20平方公尺分歸被告丙○○取得。兩造主張之主要
27 差異在於：1.各共有人所分配部分，是否合為一筆；2.原告
28 及被告丁○○各自受分配部分之位置為何？查如附圖所示合
29 併分割方法，將系爭2筆土地合併分割為南、北2大區塊，前
30 開2大區塊，又各自分為3小塊(其中編號27(5)、28部分面積
31 合計226.54平方公尺屬同一小塊)，前開2大區塊中各小塊之

面積均相等(僅南、北中間部分合計之面積較少0.01平方公尺)，臨路狀況除前開北區塊中編號27部分略寬外，亦為相當，堪認前開2大區塊中各小塊之客觀條件尚屬相同。

(三)本院審酌上情，認如附圖所示南、北2大區塊，分別臨東寧路及東寧路140巷旁人行步道，則前開南、北大區塊中之各3小塊，均臨道路，且形狀完整，本得各自獨立利用，而無須勉強將南、北各小塊合為不規則之土地1筆，因認前開6小塊之南北相鄰部分，以不合為1筆土地為宜。其次，原告主張被告為姑侄關係，被告就此未予爭執(見本院卷第177、178頁)；又同段23地號土地原為被告及翁國清所共有，應有部分各1/3，自西向東現已分割為23-2、23-1、23地號，分別由被告丙○○、丁○○及翁國清單獨取得等情，業據被告陳述明確，並有地籍圖謄本在卷可稽(見本院卷第161頁、第178頁)，均堪認屬實。倘將如附圖所示編號27(5)部分面積18.84平方公尺、編號28部分面積207.70平方公尺合為1筆，並與編號27(2)部分面積105.20平方公尺，均分歸被告丙○○取得，有利於被告丙○○與其所有同段23-2地號土地合併利用。再者，被告為姑侄關係，其等各自所有同段23-2、23-1地號土地，緊鄰系爭2筆土地之東北側，若將如附圖所示編號27(1)部分面積105.19平方公尺、編號27(4)部分面積226.54平方公尺，分歸被告丁○○取得，並如附圖所示編號27部分面積105.19平方公尺、編號27(3)部分面積226.55平方公尺，分歸原告取得，乃利於被告之家族間得合併利用土地，亦有助於土地利用之經濟價值。因認系爭2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土地。

(四)被告丁○○固主張：如附圖所示編號27部分之土地寬度較寬，較利於建築房屋，故伊主張將編號27、27(3)部分分歸伊取得云云。惟如附圖所示編號27部分雖臨人行道之寬度略寬，然與編號27(1)、(2)部分相較，其價值並無不相當之情事，而如主文第1項所示合併分割方法，屬最有利於土地利

01 用之經濟價值之公平適當方法，已如前述，被告丁○○此部
02 分之主張，自非可採。

03 (五)本件合併分割結果，各共有人實際受分配之面積如附表所
04 示，並無增減，且分割後各共有人所分得土地之條件亦無明
05 顯差異，衡情各共有人受分配之價值應無不相當之情事，爰
06 不另為補償之諭知，併此敘明。

07 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
08 第80條之1、第85條第1項前段，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
10 民事第二庭 法 官 薛全晉

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 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
17 書記官 蔡語珊

18 附表：(土地均坐落屏東縣九如鄉九和段一小段；面積單位：平
19 方公尺)

編號	共有人	27地號土地(面積787.51)		28地號土地(面積207.70)		①合計面積	②實際受分配			面積增減 (②-①)	訴訟費用 負擔比例
		應有部分	換算面積(小數點 第2位以後有微調)	應有部分	換算面積(小數點 第2位以後有微調)		附圖位置	面積			
1	乙○○	1/3	262.5	1/3	69.24	331.74	編號27	105.19	合計331.74	0	1/3
							編號27(3)	226.55			
2	丁○○	1/3	262.51	1/3	69.22	331.73	編號27(1)	105.19	合計331.73	0	1/3
							編號27(4)	226.54			
3	丙○○	1/3	262.5	1/3	69.24	331.74	編號27(2)	105.20	合計331.74	0	1/3
							編號27(5)	18.84			
							編號28	207.70			
合計		1/1	787.51	1/1	207.70	995.21	無	995.21	995.21	0	1/1