

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2809號

原告 仲強投資股份有限公司

法定代理人 楊誠斌

訴訟代理人 蔡振宏律師

被告 陳清文

周惠如

共同

訴訟代理人 周進文律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年8月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落臺中市西區後墘子段286-278（面積81平方公尺）、286-293（面積23平方公尺）、286-298地號土地（面積39平方公尺）應予分割如附圖一所示；其中編號A1、A3、A2部分所示土地（面積40.5平方公尺、11.5平方公尺、19.5平方公尺）分配予被告維持共有；編號B1、B3、B2部分所示土地（面積40.5平方公尺、11.5平方公尺、19.5平方公尺）分配予原告。

二、訴訟費用由兩造按附表所示訴訟費用分擔比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）坐落臺中市○區○○○段0000000○0000000○0000000地號土地（下合稱系爭土地）為兩造所共有，各共有人之應有部分比例均如附表所示，且無法令禁止分割或依其使用目的不能分割情事，兩造間復未定有不分割期限之契約，惟因兩造無法達成分割之協議，爰依民法第823條第1項前段規定，訴請分割系爭土地。

（○）000-000、000-000號土地之地形原即屬不規則狀，不易針對單獨地號取二分之一分割，故應合併整體分割。又訴外坐落

01 同段288、288-6號土地為原告單獨所有，而288號土地正臨
02 五權西三街與五權三街路口，正面路寬超過7公尺至15公
03 尺，有最小寬度3.5公尺之限制，288地號土地臨路目前寬度
04 為2.3公尺，若將附圖二(參見本院卷第215頁)X1區域分歸原
05 告所有，則加計XI區域之臨路部分3.1公尺後，即可使總臨
06 路寬度增至5.4公尺，符合臺中市畸零地使用自治條例第2條
07 規定，可充分發揮地利。是原告所提之分割方案，對兩造之
08 影響程度最低，且被告可不拆除現使用之停車棚，顯對被告
09 有利，另遭第三人占用即如附圖三所示C區部分土地分歸兩
10 造共同承擔，亦無偏頗，復可增加地利，乃為最佳之分割方
11 案。反觀被告所提之分割方案，既未積極增加被告自身之利
12 益，且使原告所有坐落同段288號土地仍無法取得足夠之臨
13 路寬度，而維持無法興建之窘境，進而間接迫使原告須以高
14 價向被告購買「系爭土地其分別共有之部分」及同段臨五權
15 西三街之「286-296地號」土地，並使兩造之土地均面臨綠
16 園道退縮六米而難以使用之問題，造成兩造之土地皆無法發
17 揮地利，顯與分割共有物謀求最大地利之精神違背。

18 (三)被告陳清文與被告2人之子陳志鴻所共有之000-000號土地，
19 有面臨道路，故被告如分得附圖二Y1所示土地，尚可從000-
20 000號土地通行，況附圖三B區之停車棚為被告所興建占用，
21 該停車棚現即係透過000-000號土地對外通行，堪認Y1部分
22 並非袋地。此外，與系爭土地相鄰之000-000號土地亦為被
23 告所共有，286-257、286-136、000-000號土地為陳志鴻單
24 獨所有，000-000號土地則為被告周惠如單獨所有，被告二
25 人既與陳志鴻有親屬關係，自得通行上開相鄰之土地，益徵
26 Y1部分確非袋地，X1、Y1之土地價值相差亦非懸殊。

27 (四)並聲明：系爭土地應分割如附圖二所示，其中編號X1、X3、
28 X2部分分歸原告所有，編號Y1、Y3、Y2部分分歸被告維持共
29 有。

30 二、被告答辯：

31 (○)000-000號土地與000-000號土地之公告現值不同，價值亦有

01 差異。且該部分土地遭鄰房占用，如將遭占用土地分歸一造
02 取得，顯不公平。又286-278地土地南邊界址為該土地唯一
03 對外通路，原告主張之分割方案，將該唯一對外通路全部分
04 歸原告取得，將使附圖二Y1土地成為袋地，使用價值將嚴重
05 減損，Y1土地價值將遠低於X1土地。原告主張之分割方案，
06 顯不利於被告，有失公平。而如依被告提出如附圖一所示之
07 分割方案(見本院卷第217頁)，000-000號土地南邊界址之唯
08 一對外通路，兩造可各自取得一半寬度，兩造分得土地皆可
09 對外通行，應屬公平合理。另原告所有之288號土地，本係
10 依法不能申請興建房屋之土地，亦與系爭土地之分割無關。
11 原告欲以不利於被告之分割方案，達成其所有之288地號土
12 地能申請興建房屋之目的，顯非公平。

13 (二)訴外坐落同段之000-000號土地，雖係被告陳清文與陳志鴻
14 共有，但000-000號土地所有權人與000-000號土地之所有權
15 人既非完全相同，被告自不應因000-000號土地面臨馬路，
16 而須接受分配取得成為袋地之附圖二Y1部分土地。況附圖二
17 Y1土地既因分割而成為袋地，依民法第789第1項前段規定，
18 日後即應通行X1部分土地，將使二造之法律關係更複雜，自
19 非可採。本件本應以286-278地號土地分割後，兩造各自分
20 得之面積、地形、道路聯絡等情事綜合判斷，不應考慮其他
21 土地能否符合建築法規或可否通行，而扭曲本件系爭土地之
22 分割方案。依被告之分割方案，兩造取得之286-278地號土
23 地各有連接五權三街，既符合兩造之最大利益，該等土地現
24 無法興建房屋，復係既存之事實，自不應捨棄被告利益，以
25 成就原告一己之利益。

26 (三)並聲明：駁回原告之訴。

27 三、得心證之理由：

28 (一)原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，使
29 用分區為第二種住宅區。訴外288、288-6號土地為原告單獨
30 所有，訴外000-000號土地為被告陳清文與訴外人即陳清文
31 之兒子陳志鴻共有之事實，有系爭土地登記謄本(見本院卷

第91-101頁、第39-41頁、第345)、地籍圖謄本(本院卷第27頁)、使用分區證明(見本院卷第000-0-000-0頁)為證。又訴外坐落同段000-000號土地亦為被告所共有，286-257、286-136、000-000號土地為陳志鴻單獨所有，000-000號土地為被告周惠如單獨所有，亦有土地登記謄本在卷可按(見本院卷第347-359頁)。再原告主張系爭土地現況如附圖三所示，附圖三A區之貨櫃為被告陳清文所有、B區之停車棚為被告所興建占用、C區為「臺中市○區○○○街00號」房屋之所有權人占用，亦經本院會同兩造勘驗現場及囑託臺中市中山地政事務所測量，製有勘驗筆錄、附圖三在卷可稽(見本院卷第161-165頁、第169-171頁)，且為被告所不爭執，均堪認定。

(二)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契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所共有，並無法令禁止分割或因物之使用目的不能分割或訂有不分割期限約定之情形，業如前述，則原告依前開規定請求分割系爭土地，洵屬有據。

(三)次按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，命為下列之分配：以原物分配於各共有人，民法第824條第2項第1款前段定有明文。又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，以符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當(最高法院110年度台上字第1641號判決意旨參照)。且按分割共有物以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除該土地內，有部分土地因使用目的不能分割(如為道路)或部分共有人仍願維持共有關係，或部分當事人因繼承關係須就分得之土地保持共同共有者外，應將土地分配於各共有人單獨所有。查，被告二人同意維持共有(見本院卷第138頁)，合先敘明。且查：

01 1、按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地
02 所有人依民法第787條規定，得通行周圍地以至公路。又同法
03 第789條第1項規定，因土地一部之讓與或分割，致有不通公
04 路之土地者，不通公路土地之所有人，因至公路，僅得通行
05 受讓人或讓與人或他分割人之所有地。查，原告所提出如附
06 圖二所示分割方案，其中分歸被告維持共有之Y1部分，須藉
07 由000-000號土地方可與道路相通，為兩造所是認(見本院卷
08 第364頁)。而依被告提出如附圖一所示分割方案，則因原告
09 可通行其單獨所有之288地號土地，故無使原告分得之土地成
10 為袋地情形，亦為原告所不爭執(見本院卷第292-293頁)，均
11 堪認定。是依上開說明，原告提出之分割方案，既使被告分
12 得之Y1土地，須透過有被告以外之人之共有人之000-000號土
13 地，使得對外通行，則Y1部分即屬袋地無疑，不因Y1現實際
14 上可通行000-000號土地而有不同。則原告主張之分割方案既
15 使被告分得之Y1部分土地成為袋地，且依民法第789條第1項
16 規定，日後須通行X1土地，造成兩造之法律關係複雜化，顯
17 非公平、適宜之分割方案。又被告並不主張如附圖三被告興
18 建之鐵架車棚占用附圖一B1部分土地無庸拆除之利益，原告
19 以被告無庸拆除該車棚為附圖二分割方案可採之理由，即非
20 可取。是被告抗辯原告為達其所有之土地可興建房屋之目
21 的，所提出之附圖二分割方案，對被告而言顯失公平，復使
22 兩造之法律關係複雜化等語，即堪採信。

23 2、被告所提出如附圖一所示分割方案，雖造成分歸二造及訴外
24 由原告單獨所有之土地仍然無法建築，惟該等無法建築情
25 況，並非因採如附圖一所示分割方法所致，為原告所不爭執
26 (見本院卷第293頁)。且286-278地號土地南邊界址為該土地
27 唯一對外通路，依被告如附圖一所示分割方案，286-278地號
28 土地南邊界址之唯一對外通路，兩造可各自取得一半寬度，
29 皆可對外通行。又B1、B2部分均與原告單獨所有之288地號土
30 地相鄰，B3部分亦與B2相鄰，對原告而言亦符公平，尚無獨
31 厚任一共有人而損及其他共有人權益之疑慮，故本院認被告

所提如附圖一所示分割方案，應屬適當可採，爰判決如主文第1項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用，民事訴訟法第80條之1、第85條第2項定有明文。查本件分割共有物之訴，為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗訴之問題，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本院認於裁判分割共有物訴訟，而法院准予分割，原告之訴為有理由時，仍應由兩造依系爭土地應有部分比例分擔訴訟費用，較符公平原則，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第2項規定，諭知訴訟費用負擔如主文第2項所示。

中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
民事第二庭 法 官 江奇峰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 111 年 9 月 19 日
書記官 黃雅慧

附表：

訴訟標的：臺中市○區○○○段0000000○0000000○0000000地號土地			
編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	仲強投資股份有限公司	2分之1	2分之1
2	陳清文	40分之13	40分之13
3	周惠如	40分之7	40分之7

