臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第635號

原　　告　華泰商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴昭銑

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　劉建成律師

複代理人　　林暘鈞律師

被　　告　王丕三

訴訟代理人　練家雄律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落於臺中市○○區○○段000○000地號土地應予合併分割，分割方法依附圖一之臺中市豐原地政事務所一一三年一月二十三日土地複丈成果圖所示方案之編號甲-1、甲-2部分分歸被告王丕三所有，乙-1部分分歸原告華泰商業銀行股份有限公司所有。

兩造共有坐落於臺中市○○區○○段000○000地號土地應予合併分割，分割方法依附圖二之臺中市豐原地政事務所一一三年一月二十二日土地複丈成果圖所示方案之甲-3、甲-4部分分歸被告王丕三所有，乙-2部分分歸原告華泰商業銀行股份有限公司所有。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段000○000○000○000地號之4筆土地（下分別以系爭402、403、406、407地號土地稱之，並合稱系爭土地），土地使用分區均屬第1-2種住宅區，面積分別為705.18、4.83、413.97、445.34平方公尺，均為兩造共有之，兩造間就系爭土地之應有部分為各2分之1。系爭土地無因物之使用目的不能分割之情形，且共有人

間亦無不分割之約定，惟分割之方法不能協議決定，是原告自得依民法第823條、第824條之規定，提起本件訴訟。又系爭403地號土地為畸零地，面積僅為4.83平方公尺，如單獨分割兩造僅各取得2.415平方公尺，無法為有效之土地利用，而系爭402、403地號土地相毗鄰、系爭406、407地號土地相毗鄰，故為求有效發揮系爭土地之價值，請求准予就系爭402、403地號2筆土地合併分割，系爭406、407地號2筆土地合併分割，並主張本件分割方案如臺中市豐原地政事務所113年1月23日豐土測字第015700號土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示之A方案，而其中就系爭406地號土地與其鄰地即同段434、500地號土地間有不動產役權關係，系爭406地號土地為供役地，設定目的記載：「供人車道路通行使用即開挖埋設排水溝、瓦斯、自來水、電力、電信、第四台等一切管路工程設施使用」，因此原告認為就系爭406地號土地上即如附圖一編號丙部分所示之土地，就前述不動產役權對於土地之利用經濟及重要性相較下，應優先保留享有不動產役權之必要，故原告主張就如附圖一編號丙部分之土地應分歸為兩造共有之等語。並聲明：（一）兩造共有系爭402、403地號土地，准予合併分割，分割方案如附圖一所示A方案之甲-1、甲-2部分分歸被告所有，乙-1部分分歸原告所有。（二）兩造共有系爭406 、407 地號土地，准予合併分割，分割方案如附圖一所示A方案之甲-3、甲-4部分分歸被告所有，乙-2部分分歸原告所有，丙部分則分歸兩造共有，應有部分各2分之1。

二、被告則以：同意原告主張將系爭402、403地號2筆土地合併分割，系爭406、407地號2筆土地合併分割，亦同意就系爭402、403地號土地合併分割如本件原告主張之分割方案。系爭406地號土地及鄰地即同段434、500地號土地之土地登記謄本上載明「供役不動產：434、500地號」、「需役不動產及權利人使用需役不動產權利關係：406地號；所有權」，顯見需通行使用鄰地即同段434、500地號土地之不動產役權

人，本即不含系爭407地號土地所有權人在內；且實際上系爭407地號土地東側尚與同段之426地號土地相鄰，系爭407地號土地與鄰地同段426地號土地間之同段427地號土地同樣為原告所有，407地號土地之所有權人自得通行前開道路對外聯絡；又本件不論係採原告或被告主張之分割方案，皆係由原告分得系爭406、407地號土地合併分割後之下半部，乃皆坐落於合併分割前之系爭407地號土地範圍內，是本件自無必要亦無理由，再保留附圖一所示丙部分之土地作為道路，由兩造共有使兩造共享不動產役權等語，資為答辯。並聲明：（一）兩造共有系爭402、403地號土地，准予合併分割，分割方案如臺中市豐原地政事務所113年1月22日豐土測字第014800號土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示B方案之甲-1、甲-2部分分歸被告所有，乙-1部分分歸原告所有。（二）兩造共有系爭406 、407 地號土地，准予合併分割，分割方案如附圖二所示B方案之甲-3、甲-4部分分歸被告所有，乙-2部分分歸原告所有。

三、本院之判斷：

(一)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；共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為適當之分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。查兩造為系爭土地之共有人，系爭402地號土地面積為705.18平方公尺、系爭403地號土地面積為4.83平方公尺、系爭406地號土地面積為413.97平方公尺、系爭407地號土地面積為445.34平方公尺，且系爭402、403地號土地2者相鄰、系爭406、407地號土地2者相鄰，兩造間就系爭土地之應有部分均為2分之1，且系爭土地使用分區均為第1-2種住宅區等情，有原告所提系爭土地之土地登記第二類謄本、被告之最新戶籍謄本、臺中市神岡區公所之臺中市政府都市計畫土地使用分區證明書在卷可稽（見本院卷第21頁至第37頁）。又兩造就系爭土地並未有不分割之協

議，亦無不能分割之情事，未見被告有於本院審理時有為任何爭執之意思表示，或有提出任何書狀為爭執，應堪信為真實。復衡諸被告曾於本院審理時除有當庭表示同意合併分割系爭土地外（見本院卷第68頁、第202頁），亦有具狀對於本件分割方法表示意見，堪認兩造無法達成分割系爭土地之協議，是原告基於系爭土地之共有人提起本件訴訟，訴請裁判合併分割系爭土地，核屬有據，應予准許。

(二)再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：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，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體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割方法之拘束；定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限。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，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。經查：

1.系爭土地經本院於112年2月23日會同兩造及臺中市中山地政事務所人員至現場履勘，可知系爭土地之現況上，系爭402、403地號土地為相連，現為雜草，相鄰之同段400-1、400-2地號土地上有鐵皮地上物；系爭406地號土地上現有屬被告所有、未辦理保存登記之建物（即門牌號碼為臺中市○○區○○路00號平房）坐落其上，且據當時在場之被告表示該建物為被告所有，為訴外人祥和企業有限公司作為廠房使用，又該廠房另可分為A、B部分2部分之地上物（下合稱系

爭建物），而該系爭建物之A、B部分所各占系爭406地號土地之面積，則如臺中市豐原地政事務所112年2月9日豐土測字第020400號土地複丈成果圖（下稱附圖三）所示；系爭407地號土地現鋪設水泥地面、多為雜草、樹木，且系爭407地號土地東側為臺中市神岡區中正南街38巷15弄、16弄，自系爭407地號土地走，可接往系爭402、403地號土地等情，並有本院112年2月23日勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷第117頁至第137頁）；被告另提出109年7月3日府授經工字第1090802476號函准予祥和企業有限公司申請特定工廠登記一案、系爭建物之房屋稅籍證明書、系爭土地相關地籍圖資網路便民服務系統查詢資料等影本各1份為證（見本院卷第73頁至第77頁、第81頁），經核與本院上開勘驗內容相符合，且就原告所主張系爭403地號土地為畸零地，面積僅為4.83平方公尺，如單獨分割兩造僅各取得2.415平方公尺，無法為有效之土地利用等情，除未見被告於本院審理時有為任何爭執意思表示外，亦與上開本院勘驗內容相符，堪認為事實。

2.關於系爭402、403地號土地合併分割部分，本院審酌系爭402、403地號土地目前之使用現狀，且被告亦有同意將系爭402、403地號土地合併分割如原告所提分割方案即如附圖一A方案所示之甲-1、甲-2部分分歸被告所有，乙-1部分分歸原告所有（見本院卷第202頁）外，另就此部分本件被告所提關於系爭402、403地號土地之分割方案即附圖二B方案所示之甲-1、甲-2部分分歸被告所有，乙-1部分分歸原告所有，亦與上開原告之分割方案相同，足認就系爭402、403地號土地合併後以原物分配於各共有人（即兩造）之方式，為兩造所同意，且合乎公平經濟效用原則，應屬公平適當，堪認允當。爰判決如主文第1項所示。

3.關於系爭406、407地號土地合併分割部分：

雖原告主張系爭406地號土地與其鄰地即同段434、500地號土地間有不動產役權關係，系爭406地號土地為供役地而有

保留如附圖一編號所示丙部分之土地分歸兩造共有之必要等語，並提出系爭406地號土地及其鄰地同段434、500地號土地之土地登記第2類登記謄本為證（見本院卷第29頁至第31頁、第39頁至第45頁），惟本院審酌本件兩造就系爭406、407地號土地合併分割之分割方案內容，均係將該2筆土地合併後，再分割為上半部、下半部之2筆土地，而就分割後之上半部土地範圍均係分歸為被告所有，即分別如附圖一之A方案編號甲-3、甲-4部分所示，及附圖二之B方案編號甲-3、甲-4部分所示；下半部土地範圍則均係分歸為原告所有，即分別如附圖一之A方案編號乙-2部分所示，及附圖二之B方案編號乙-2部分所示，又上開附圖一、二所示A、B方案之編號乙-2部分土地之鄰地為同段427地號土地，再參酌被告所提同段427地號土地之土地登記第2類登記謄本、系爭土地之地籍圖等證據資料內容（見本院卷第79頁至第81頁），可知該同段427地號土地之所有權人為原告，其應有部分為全部；並參酌本院112年2月23日現場勘驗筆錄及現場照片內容（見本院卷第117頁至第137頁），可知系爭407地號土地東側為臺中市神岡區中正南街38巷15弄、16弄之道路，且自該系爭407地號土地走，可接往系爭402、403地號土地。此外，上述臺中市○○區○○○街00巷00弄○00弄○○地○○○○○於○段000地號土地上，而該同段426地號土地現為公眾通行道路，亦為兩造所不爭執（見本院卷第203頁），因此本院認就系爭406、407地號土地合併分割部分，兩造所主張上開原告所分得之土地範圍部分，原告本即得通行同段426地號土地上之臺中市神岡區中正南街38巷15弄、16弄之各該道路對外聯絡，是本件自無原告主張有必要再保留如附圖一之A方案所示編號丙部分之土地作為道路，由兩造共有使兩造共享不動產役權之情形存在，是原告此部分之主張，難認有據，而無理由，自不足採；而被告上開答辯意旨，顯屬有據，且有理由，應與可採。則本院綜合系爭406、407地號土地之使用現況、兩造通行出入情形、分配土地

格局是否方正平整、使用便利性、經濟效益及共有人之意願等情，認本件就系爭406、407地號土地部分，依附圖二之B方案為分割方法，可兼顧各共有人之利益及公平性，應屬最適當且公平之分割方法，爰判決如主文第2項所示。

四、共有物分割之方法，法院斟酌各共有人之利害關係及共有物之性質價格等，本有自由裁量之權，共有人訴請分割共有物，其聲明不以主張分割之方法為必要，即令有所主張，法院亦不受其主張之拘束，不得以原告所主張之方法不當，而為駁回分割共有物之訴之判決；原告所主張之分割方法，僅供法院參考而已，如未採其所主張之方法，亦非其訴一部分無理由，故毋庸為部分敗訴之判決（最高法院69年度第8次民事庭會議決議(二)意旨可參）。分割共有物之訴屬於形成之訴，雖因行使形成權主體不同而導致訴訟標的不同，惟兩造請求分割標的實質上同一，不可能重複分割，縱本院未採原告所主張分割方法，仍非起訴為無理由，故本件無庸為原告敗訴之判決或重複裁判分割，附此敘明。

五、因分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。原告起訴雖於法有據，但其餘當事人之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造依系爭土地合併分割前所持有之應有部分比例分擔，即各2分之1，較為公允。爰諭知如主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　23　　日

民事第三庭　　法　官　李婉玉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　4　　月　　24　　日

書記官　童淑芬

附圖一：臺中市豐原地政事務所113年1月23日豐土測字第015700號土地複丈成果圖。

附圖二：臺中市豐原地政事務所113年1月22日豐土測字第014800號土地複丈成果圖。

附圖三：臺中市豐原地政事務所112年2月9日豐土測字第020400號土地複丈成果圖。