

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1084號

原告 李水儀

訴訟代理人 陳銘釗律師

被告 李呂綢

訴訟代理人 洪塗生律師

複代理人 邱泓運律師

劉怡萱律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○地號、面積五百八十八點二九平方公尺土地應予分割，其分割方法如附圖二所示：編號甲部分面積二百九十四點一五平方公尺土地分歸原告李水儀取得；編號乙部分面積二百九十四點一四平方公尺土地分歸被告李呂綢取得。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

一、原告主張：（一）坐落臺中市○○區○○段000地號、使用分區為特定農業區、使用地類別為甲種建築用地、面積588.29平方公尺土地（下稱系爭471地號土地），為兩造所共有，其應有部分為兩造各為2分之1，且系爭471地號土地無不能分割之情形，兩造對之亦無不得分割之約定，然兩造無法就系爭471地號土地之分割方法達成協議，為此提起本件訴訟，訴請就系爭471地號土地進行原物分割。（二）因坐落系爭471地號土地上如附圖一所示編號A部分之1層樓房屋，係由原告使用之門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號未辦保存登記房屋，及如附圖一所示編號B、D部分之停車棚，均係由被告使用，以及系爭471地號土地之東側與同段474地號土地（下稱系爭474地號土地）相鄰，且坐落系爭474

01 地號土地上如附圖一所示編號F1部分之柏油路面，現為道路
02 使用，向東經由相鄰同段477、481地號土地（下稱系爭47
03 7、481地號土地），得聯絡坐落同段434地號土地（下稱系
04 爭434地號土地）之臺中市神岡區豐洲路960巷，此乃系爭47
05 1地號土地之對外聯絡方式，故原告主張分割方案如附圖二
06 所示：編號甲部分面積294.15平方公尺土地分歸原告取得；
07 編號乙部分面積294.14平方公尺土地分歸被告得等語。並聲
08 明：兩造共有系爭471地號土地准予分割，其分割方法如附
09 圖二所示：編號甲部分面積294.15平方公尺土地分歸原告取
10 得；編號乙部分面積294.14平方公尺土地分歸被告取得。

11 二、被告則以：（一）系爭474、481地號土地均為私設道路，及
12 系爭481地號土地於000年00月間分割出同段481之1、481之2
13 地號土地，且據被告探詢得知地主欲在前揭同段481之1、48
14 1之2地號土地興建建築物，並保留分割後最南側之系爭481
15 地號土地作為道路通行至臺中市神岡區豐洲路960巷，可預
16 見現況私設道路將不復存在，故被告所提如附圖三所示分割
17 方案：編號甲部分面積284.15平方公尺土地分歸原告取得；
18 編號乙部分面積284.14平方公尺土地分歸被告李取得；編號
19 丙部分面積20平方公尺土地分歸兩造共同取得，並按應有部
20 分比例兩造各為2分之1保持共有。（二）不同意原告所提如
21 附圖二所示分割方案，因原告所提前開分割方案，係將系爭
22 471地號土地橫切為兩部分，將致訴外人即被告之子李再
23 興、李再平、李榮琳所有坐落臺中市○○區○○段000○○000
24 ○000地號土地無法經由系爭481地號土地聯絡臺中市神岡區
25 豐洲路960巷等語資為抗辯。

26 三、本院之判斷：

27 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
28 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
29 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主
30 張：坐落臺中市○○區○○段000地號、使用分區為特定
31 農業區、使用地類別為甲種建築用地、面積588.29平方公

尺土地（即系爭471地號土地），為兩造所共有，其應有部分為兩造各為2分之1，且系爭471地號土地無不能分割之情形，兩造對之亦無不得分割之約定，惟兩造無法就系爭471地號土地之分割方法達成協議等情，業據其提出與所述相符土地登記謄本為證（見本院卷第49、265頁），並為被告所不爭執，應堪信為實在。是以，原告訴請裁判分割系爭471地號土地，於法即無不合，應予准許。

（二）又依民法第824條規定：「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」再按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院70年度臺上字第3468號、93年度臺上字第1797號民事裁判意旨可資參照）

01 。經查：

- 02 1. 坐落系爭471地號土地上如附圖一所示編號A部分之1層樓
03 房屋，係由原告使用之門牌號碼臺中市○○區○○路000
04 巷00號未辦保存登記房屋，及如附圖一所示編號B、D部分
05 之停車棚，均係由被告使用，以及系爭471地號土地之東
06 側與同段474地號土地（即系爭474地號土地）相鄰，且坐
07 落系爭474地號土地上如附圖一所示編號F1部分之柏油路
08 面，現為道路使用，向東經由相鄰同段477、481地號土地
09 （即系爭477、481地號土地），得聯絡坐落同段434地號
10 土地（即系爭434地號土地）上臺中市神岡區豐洲路960巷
11 ，此乃系爭471地號土地之對外聯絡方式等情，業經本院
12 於112年7月20日會同兩造至現場勘驗明確，並囑託臺中市
13 豐原地政事務所派員實施測量，此有勘驗筆錄、臺中市豐
14 原地政事務所於112年10月27日以豐地二字第1120010859
15 號函檢送土地複丈成果圖及原告所提現場照片及臺中市政
16 府地方稅務局房屋稅籍證明書影本在卷可稽（見本院卷第
17 51至59頁、第67頁、第107至112頁、第149至151頁），並
18 為兩造所不爭執（見本院卷第261頁），自堪信為真實。
- 19 2. 臺中市○○區○○路000巷○○○○○○000地號土地上，及
20 系爭471地號土地並未直接面臨系爭434地號土地等情，有
21 地籍圖、158空間資訊網列印資料及被告所提航照圖在卷
22 可稽（見本院卷第21、215頁及證物袋），並為兩造所不
23 爭執（見本院卷第262頁），自堪信為真實。
- 24 3. 關於系爭471地號土地之分割方法，經本院審酌：
- 25 （1）坐落系爭474地號土地上如附圖一所示編號F1部分之
26 柏油路面，現為道路使用，向東經由相鄰系爭477、4
27 81地號土地土地，得聯絡坐落系爭434地號土地之臺
28 中市神岡區豐洲路960巷，此乃系爭471地號土地之對
29 外聯絡方式等情已如前述，而原告所提如附圖二所示
30 分割方法，係以原物分配於各共有人，且原告所提前
31 開分割方案，係將系爭471地號土地橫切為兩部分，

01 各共有人分得部分均得以前揭方式聯外通行，出入無
02 礙，得妥為利用及規劃。

03 (2) 被告所提如附圖三所示分割方案，係將系爭471地號
04 土地縱切為兩部分，僅東側臨如附圖一所示編號F1部
05 分之柏油路面，導致部分共有人分得部分無法以前揭
06 方式聯外通行，將不利於土地之使用，明顯不利於共
07 有人，則被告所提前開分割方案，自難謂係適當之分
08 割方法。

09 (3) 又被告辯稱：系爭481地號土地已於000年00月間分割
10 出同段481之1、481之2地號土地，且據被告探詢得知
11 地主欲在前揭同段481之1、481之2地號土地興建建築
12 物，並保留分割後最南側系爭481地號土地作為道路
13 通行至臺中市神岡區豐洲路960巷，可預見現況私設
14 道路將不復存在，故被告所提如附圖三所示分割方
15 案，保留編號丙部分作為通路等情，充其量僅涉及系
16 爭471地號土地之前揭對外聯絡方式將來有變動之可
17 能性，然此宜俟系爭471地號土地之對外聯絡方式已
18 確定有所變更後，再與相關土地所有權人商討通行事
19 宜，況如附圖三所示編號丙部分並未面臨系爭434地
20 號土地，顯無法直接聯絡坐落系爭434地號土地之臺
21 中市神岡區豐洲路960巷，則被告所辯前詞，尚非可
22 採。

23 (4) 另被告辯稱：因原告所提前開分割方案，係將系爭471
24 地號土地橫切為兩部分，將致訴外人即被告之子李再
25 興、李再平、李榮琳所有坐落臺中市○○區○○段000
26 ○000○000地號土地無法經由系爭481地號土地聯絡臺
27 中市神岡區豐洲路960巷等情，充其量僅涉及訴外人所
28 有其他土地，顯非系爭471地號土地之分割方法所應考
29 量事由，附此敘明。

30 (5) 綜上，本院審酌兩造分割之意願、共有人利益、共有
31 物之性質、使用現況、經濟效用等情形，認採原告所

01 提如附圖二所示分割方法應屬妥適，並符合公平，爰
02 依如附圖二所示分割方法判決如主文第1項所示。

03 (三) 綜上以析，原告訴請裁判分割系爭471地號土地，為有理
04 由，爰依如附圖二所示分割方法判決如主文第1項所示。

05 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之
06 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自
07 無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

08 五、訴訟費用負擔之依據：本件為分割共有物事件，性質上並無
09 訟爭性，得由任一共有人訴請分割，兩造本可互換地位，而
10 本院審酌本件訴訟費用全部由敗訴之被告負擔，顯失公平，
11 爰依民事訴訟法第80條之1規定，命兩造各按其就系爭471地
12 號土地之應有部分比例2分之1負擔，並諭知如主文第2項所
13 示。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
15 民事第六庭 法 官 賴秀雯

16 以上為正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
18 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
19 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
20 者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
22 書記官 楊思賢