

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1472號

原告 沈再旺

訴訟代理人 林錦輝律師

林家綾律師

被告 黃麗華即陳陸陽之承當訴訟人

被告 陳玉生

陳有壹

趙國雄

上一人

訴訟代理人 趙宗德

上三人共同

訴訟代理人 雲惠鈴律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落臺南市○○區○○○段○○○○段000000地號土地，面積1,714平方公尺，其分割方法如下：如附圖所示編號A部分（路寬4公尺）分歸兩造按原應有部分比例繼續維持共有；編號B部分分歸原告取得；編號C部分分歸被告陳玉生取得；編號D部分分歸被告黃麗華取得；編號E部分分歸被告陳有壹取得；編號F部分分歸被告趙國雄取得。
- 二、訴訟費用由兩造依附表所示比例負擔。

事實及理由

- 一、原告起訴主張：坐落臺南市○○區○○○段○○○○段000000地號土地（下稱系爭土地），面積1,714平方公尺，為兩造共有；兩造就系爭土地之應有部分如附表所示。茲因兩造就系爭土地並無不分割之約定；而依系爭土地之使用目的，為一般農業區之甲種建築用地，亦無不能分割之情事。為此，爰依民法第823條第1項規定，訴請裁判分割系爭土地

01 如附圖所示之甲分割方案（下稱甲方案）等語。並聲明：如
02 主文第1項所示。

03 二、被告答辯略以：

04 (一)、被告黃麗華即陳陸陽之承當訴訟人部分：我是陳陸陽的太
05 太，他在審理過程將系爭土地之持分以配偶贈與為原因移轉
06 登記給我。我們家的位置就是在附圖編號D的位置，門牌號
07 碼是154-5號。我們對於路寬留幾米，沒有意見，對於採用
08 甲方案或乙方案分割，也沒有意見，由鈞院依法判決即可等
09 語。

10 (二)、被告陳玉生、陳有壹、趙國雄部分：

11 被告陳玉生的房屋是位在附圖編號C的位置、被告陳有壹的
12 房屋是位在附圖編號E的位置、被告趙國雄的房屋是位在附
13 圖編號F的位置。原告願意取得坐落在系爭土地最裡面、離
14 道路最遠的位置，我們同意，但因為該區域目前是空地，原
15 告將來何時要出售或建屋，是未來不確定的情況，因此分割
16 方案應該著重在目前的使用現況，亦即原告現在要預留人車
17 出入使用及辦理建築執照的道路，是可以，但不能留太寬，
18 原告減縮至4米，還是太寬，被告三人主張應該只留3.5米
19 寬，否則被告陳玉生房屋的廚房跟浴室會需要拆屋還地。被
20 告三人主張的是乙分割方案（下稱乙方案），此方案被告要
21 拆除的是部分鐵皮屋頂，影響較小等語。答辯聲明：請求系
22 爭土地分割如附件所示之乙方案。

23 三、法院之判斷：

24 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
25 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
26 在此限，民法第823條第1項定有明文。查，系爭土地為兩造
27 共有；兩造之應有部分比例如附表所示，有土地登記公務用
28 謄本在卷可按（見本院卷第37至39頁）。原告主張兩造就系
29 爭土地並無不分割之約定；而依系爭土地之使用目的、使用
30 分區為一般農業區之甲種建築用地，亦無不能分割之情事，
31 為被告等人於言詞辯論時所不爭執，故原告主張之前揭事

01 實，堪信為實在。從而，兩造就系爭土地既無不分割之約
02 定；依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情事，原告訴
03 請本院裁判分割系爭土地，堪予准許。

04 (二)、次按，分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
05 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
06 命為下列之分配：1. 以原物分配於各共有人。但各共有
07 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
08 有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
09 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之
10 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。
11 民法第824
12 條第2項、第4項定有明文。再按，法院定共有物分割之
13 方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用
14 及全體共有人之利益等情形，為適當公平之分割（最高
15 法院106年度台上字第2093號判決意旨參照）。

16 (三)、查，系爭土地之東側臨主要出入口道路即糞箕湖路，
17 北南西側均無出入通路，由東側之入口處往裡地走依序
18 坐落之未辦保存登記一樓磚造平房分別為被告趙國雄所
19 有（現場履勘附圖A編號甲）、被告陳有壹所有（現場履
20 勘附圖A編號乙）、被告黃麗華（現場履勘附圖A編號
21 丙丁）、被告陳玉生所有（現場履勘附圖A編號戊），
22 最後方為簡易鴨寮空地區等情，為兩造於言詞辯論時
23 所不爭執，並由被告等人分別簽名確認於現場履勘附
24 圖A上（見本院卷一第65頁附圖A、卷二第80頁筆錄），
25 並經本院勘驗現場屬實，有勘驗筆錄、現場照片、附
26 圖A、臺南市白河地政事務所土地複丈成果圖（現況
27 圖）等在卷可按（見本院卷一第61至93頁、第129頁），
亦堪認定。

28 (四)、本院審酌系爭土地，面積共計1,714平方公尺，
29 使用分區為一般農業區之「甲種建築用地」，有如前述，
30 是以原物分配於各共有人，並無困難，揆諸前揭規定，
31 自應採取以原物分配於各共有人之分割方案，而非變賣
共有物以價金分配於各

01 共有人之分割方法。其次，本院審酌原告主張之如附圖所示
02 之甲方案，乃將如附圖所示編號A部分（路寬4公尺）分歸兩
03 造按原應有部分比例繼續維持共有；編號B部分分歸原告取
04 得；編號C部分分歸被告陳玉生取得；編號D部分分歸被告黃
05 麗華取得；編號E部分分歸被告陳有壹取得；編號F部分分歸
06 被告趙國雄取得，亦即甲方案之分割位置已符合被告等人目
07 前所有及使用之房屋現況位置，且原告係取得離目前道路最
08 遠之裡地（即附圖編號B），出入不便，該區域略呈五角
09 形，相較被告等人取得之區域地形，亦較不方整；互核被告
10 陳玉生等三人所提出之乙方案，兩造分配之位置大致相同，
11 兩方案主要差異之點乃在編號A私設道路部分究應為4公尺寬
12 （甲方案）、或3.5公尺寬（乙方案），經查，觀之臺南市
13 政府工務局112年11月1日南市工管二字第1121398694號回
14 函：「五、本案尚未檢附建築線指示圖，有關分割方案說明
15 如下：（一）依分割圖所示，該私設通路自建築線起算之長
16 度如超過35公尺，私設道路寬度應為『5』公尺，並應依上
17 開規定設置迴車道。（二）如分割後，各基地以私設通路為
18 進出道路之建築物總樓地板面積合計在1,000平方公尺以上
19 者，該私設通路寬度應為『6』公尺。」等情明確在卷（見
20 本院卷一第125、126頁），是由工務局回函可知，系爭土地
21 如欲合法建築使用，其私設道路之寬度有一定之限制，又斟酌
22 以系爭土地之原本地形為東、西向之狹長型，有一定之長
23 度，以土地面積之大小預估未來建築物之總樓地板面積，亦
24 足認有相當之面積；再酌以比對附圖甲方案、附件乙方案之
25 編號A私設道路位置，被告陳玉生現有之磚造平房因部分建
26 物即係坐落在私設道路之上，縱不論路寬為何，其均將有拆
27 屋還地之情事，從而，為兩造分割系爭土地後，均能合法使
28 用系爭土地以建築使用之考量，及兼顧兩造分割利益之衡
29 平，從而，本院認為系爭土地按主文第1項所示分割方法分
30 割（即附圖甲方案，路寬4公尺），應可使兩造獲得最大之
31 土地使用效益，亦符合全體共有之人之利益，係屬適當、公

01 允。

02 四、結論：

03 (一)、原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土地，為有理
04 由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

05 (二)、復按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，
06 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，
07 命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
08 文。本院審酌本件乃因共有物分割涉訟，分割結果對於兩造
09 均屬有利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，認本件訴
10 訟費用應由原告、被告各按就系爭土地應有部分之比例分
11 擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
13 民事第一庭 法 官 吳金芳

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
17 10日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
18 應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
20 書記官 李崇文

21 附圖（壹頁）

22 附件（壹頁）

23

附表		
編號	共有人	應有部分
1	沈再旺	10000分之2917
2	黃麗華	10000分之1972
3	陳玉生	10000分之1973
4	陳有壹	10000分之1972
5	趙國雄	10000分之1166

