

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第599號

原告 呂冠維  
訴訟代理人 林錫恩律師  
複代理人 鄭硯萍律師  
被告 曾琮勝

劉茂林

訴訟代理人 劉敏惠  
周南宏律師

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年11月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，面積1,739.12平方公尺，應按附圖所示方法分割：其中編號A部分、面積1048.54平方公尺，分歸被告劉茂林取得；編號B部分、面積93.62平方公尺，分歸被告曾琮勝取得；編號C部分、面積430.65平方公尺，分歸原告取得；編號D部分、面積166.31平方公尺，分歸兩造按原應有部分之比例保持共有。
- 二、兩造應為補償及應受補償之金額如附表二所示。
- 三、訴訟費用由兩造按附表一應有部分欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

- (一) 坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），面積1,739.12平方公尺，為兩造共有，每人之應有部分如附表一所示。原告在系爭土地上有貨櫃屋，被告劉茂林自己及提供他人於系爭土地上興建房屋，系爭土地南側同段362地號土地（下稱362地號土地），原告亦為共有人，應有部分2分之1。兩造並無不可分割之約定，亦無不能分割之情形，惟兩造不能達成分割協議，原告依建築技

01 術規則建築施工編第2條第4款、民法第823條第1項、第82  
02 4條規定，請求將系爭土地按附圖所示分割方案（下稱原  
03 告方案）為分割等語。

04 （二）聲明：如主文第1項、第2項所示。

05 二、被告曾琮勝辯稱：同意系爭土地按原告方案分割等語。並聲  
06 明：未為聲明。

07 三、被告劉茂林則以：

08 （一）系爭土地應按附圖所示方法分割，惟其中編號D部分、面  
09 積166.31平方公尺，應分歸原告、被告曾琮勝按其原應有  
10 部分之比例保持共有。蓋原告、被告曾琮勝分割後取得之  
11 附圖編號C、B部分土地，始有使用附圖編號D部分土地之  
12 可能，被告劉茂林無使用附圖編號D部分土地之需要，系  
13 爭土地東側同段360地號土地（下稱360土地）原即可供通  
14 行出入，附圖編號D部分土地留作道路，僅係為了原告、  
15 被告曾琮勝取得附圖編號C、B部分土地及原告所有362地  
16 號土地之開發利益，被告劉茂林並未享有此開發利益，且  
17 附圖編號D部分土地由原告、被告曾琮勝保持共有，仍可  
18 達到相同目的，更能簡化土地共有關係，有利於附圖編號  
19 D部分土地將來利用，實無令被告劉茂林就附圖編號D部分  
20 土地維持共有之必要。又依鑑定人郭厚村不動產估價師事  
21 務所估價報告所示之鑑定價格，被告劉茂林分割取得附圖  
22 編號A部分土地後，其權利範圍價值減少新臺幣（下同）8  
23 62,464元，應由原告、被告曾琮勝依比例分擔，原告找補  
24 被告劉茂林708,453元（計算式： $862,464 \text{元} \times 23/28 = 708,$   
25 453元，元以下4捨5入，下同），被告曾琮勝找補被告被  
26 告劉茂林154,011元（計算式： $862,464 \text{元} \times 5/28 = 154,011$   
27 元）。

28 （二）被告劉茂林無使用附圖編號D部分土地之必要，亦未享有  
29 增加之開發利益，因留設附圖編號D部分土地並不是為求  
30 出入，360地號土地即可供出入，被告劉茂林成全原告、  
31 被告曾琮勝，就不需要之附圖編號D部分土地保持共有，

01 再要求被告劉茂林須以金錢找補原告、被告曾琮勝，將形  
02 成「被告劉茂林為他人出錢又出地」之情形，對被告劉茂  
03 林顯不公平。系爭土地若採原告方案分割，被告劉茂林主  
04 張應不為找補等語置辯。

05 (三) 聲明：原告之訴駁回。

06 四、本件原告主張系爭土地面積1,739.12平方公尺，為兩造共  
07 有，每人之應有部分如附表一所示。又系爭土地並無不能分  
08 割之約定，亦無依其使用目的不能分割之事實，有原告提出  
09 之系爭土地登記第一類謄本1件在卷可查（見本院調字卷第4  
10 9頁至第51頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

11 五、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
12 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  
13 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之  
14 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  
15 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
16 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分  
17 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配  
18 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以  
19 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於  
20 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不  
21 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配  
22 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分  
23 仍維持共有。民法第823條、第824條第1項至第4項分別定有  
24 明文。經查系爭土地為兩造共有，系爭土地之使用類別為乙  
25 種建築用地，有系爭土地登記第一類謄本1件在卷可憑，依  
26 其使用目的並非不能分割，且查無任何不能分割之法令限  
27 制，兩造間復無不分割之約定，亦不能達成分割協議等情，  
28 有本院調字卷附卷可查，是依上開規定，原告請求裁判分割  
29 系爭土地，要屬有據，應予准許。

30 六、次按請求共有物之分割，應由法院依民法第824條第2項命為  
31 適當之分配，不受當事人主張之拘束。又分割共有物時，法

01 院應參酌當事人之聲明、共有物之客觀情狀、性質、經濟效  
02 用、各共有人之使用現狀及全體共有人之利益等情狀公平決  
03 之。再按基地應與建築線相連接，其連接部份之最小長度應  
04 在2公尺以上。基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：  
05 四、基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合  
06 計在1,000平方公尺以上者，通路寬度為6公尺。下列非都市  
07 土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣  
08 (市)政府得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備  
09 查：二、乙種建築用地：建蔽率60%。容積率240%。建築  
10 技術規則建築設計施工編第2條第1項第4款、非都市土地使  
11 用管制規則第9條第1項第2款分別定有明文。經查系爭土地  
12 東、西、北側之地界尚屬平直，僅南側地界略呈西側短、東  
13 側長之型態，系爭土地北側同段364地號土地(下稱364地號  
14 土地)現況為無路名之道路，寬度約4公尺，系爭土地東側3  
15 60地號土地現況為無路名之道路，寬度約2公尺多，系爭土  
16 地東側上方，現況有訴外人即被告劉茂林堂哥劉國雄單獨所  
17 有之一層樓磚造、鐵皮平房及圍牆，系爭土地西側有被告劉  
18 茂林所有之一層樓磚造、鐵皮平房及圍牆，系爭土地中間位  
19 置現況為空地、樹木，土地上之貨櫃屋為被告曾琮勝所有等  
20 事實，業經本院依職權會同兩造及臺南市玉井地政事務所  
21 (下稱玉井地政所)測量人員至系爭土地勘驗現場屬實，有  
22 本院勘驗測量筆錄1件、現場照片10張、國土測繪圖資系通  
23 空照圖1張、玉井地政所113年7月19日所測量字第113006525  
24 3號函檢送之複丈成果圖(即附圖)1件附卷可稽，且有原告  
25 提出之系爭土地地籍圖謄本1件、現場照片5張、系爭土地登  
26 記第一類謄本1件在卷足憑(見本院調字卷第17頁、第23頁  
27 至第31頁、第49頁至第51頁、本院卷第67頁至第83頁、第89  
28 頁)，可認系爭土地按原告方案進行分割，與兩造使用系爭  
29 土地之狀況大致相符，符合共有人從來之使用情況。又系爭  
30 土地按附圖所示分割為編號A、B、C部分三塊土地後，均與  
31 附圖編號D部分即預留4公尺寬度道路之土地接鄰，兩造均可

01 利用附圖編號D部分之共用道路，對於兩造均屬有利；而附  
02 圖編號B部分土地面積93.62平方公尺、附圖編號C部分土地  
03 面積430.65平方公尺，合計524.27平方公尺，系爭土地為乙  
04 種建築用地，依非都市土地使用管制規則第9條第1項第2款  
05 規定，附圖編號B、C部分土地能興建總樓地板面積為3,290  
06 平方公尺（計算式： $524.27 \text{ 平方公尺} \times 240\% = 1,258.248 \text{ 平方公尺}$ ），已超過1,000平方公尺，則參諸前述規定，所需  
07 私設道路之寬度應達6公尺，始可私設通路申請建築執照，  
08 堪認原告方案將附圖編號D部分土地留做4公尺寬道路使用，  
09 加上東側接鄰之360地號土地之2公尺寬道路，合計已有寬度  
10 6公尺之私設道路可供附圖編號B、C部分土地指定建築線申  
11 請建築執照，而可發揮分割後土地之經濟效用。況共有人對  
12 於分割後之土地有需留設私設巷道供通行使用者，不論共有  
13 人中之1人或數人是否有使用該私設巷道之必要或事實，均  
14 有與其他共有人共同分擔該私設巷道面積之必要，此為分割  
15 後之土地有需私設巷道之情況所不得不之分割方法，則共有  
16 人自不得以其不需要使用分割後之私設巷道為由，而拒絕分  
17 擔分割後土地私設巷道之面積，始符合公平原則及全體共有  
18 人之利益，發揮分割後土地之最大經濟效用。系爭土地為乙  
19 種建築用地，分割後之各塊土地必須要可供建築使用，並非  
20 僅需有道路通行即可，因此對於分配於裡地之原告及被告曾  
21 琮勝，被告劉茂林與其2人均有共同留設私設道路以符合原  
22 告及被告曾琮勝分配之土地日後可以申請建築執照之義務及  
23 必要性。再者分歸原告之附圖編號A部分土地亦與編號D部分  
24 土地接鄰，其北側之364地號土地與附圖編號D部分土地之道  
25 路臨接呈現近90度之直角，日後將在附圖編號A部分土地之  
26 東北角形成俗稱之三角窗，附圖編號A部分土地日後仍享有  
27 使用附圖編號D部分土地之利益，是分得附圖編號A部分土地  
28 之被告劉茂林仍同受利益，理應與原告、被告曾琮勝依比例  
29 分擔附圖編號D部分土地，方為合理。加以原告起訴原欲採  
30 用另一分割方案，即將共用道路部分留設於系爭土地中間現  
31

01 況為空地、樹木之位置，被告劉茂林分得共用道路兩旁靠近  
02 北側364地號土地位置，原告及被告曾琮勝分配位置為系爭  
03 土地東南側之內地，原告並請求測量該另一分割方案，亦有  
04 玉井地政所繪製之分割方案1（下稱分割方案1）複丈成果圖  
05 在卷可稽（見本院卷第87頁），與被告劉茂林原來提出之分  
06 割方案不同，本院會同兩造勘測現場時，被告曾琮勝亦同意  
07 原告提出之分割方案1，然當時被告劉茂林為求不讓其分得  
08 之土地位於共用道路之兩側，由其女兒即訴訟代理人劉敏惠  
09 當場提出請求改採系爭土地臨接360地號土地部分預留4公尺  
10 私設道路即附圖所示分割方案，當時原告亦表示如採附圖所  
11 示分割方案將會拆到劉國雄之房屋、圍牆，因此請求本院當  
12 場詢問劉國雄是否同意拆除？經劉國雄當場表示同意，因此  
13 原告於分割方案1及附圖所示分割方案測量之複丈成果圖作  
14 成後，即具狀表明同意捨棄分割方案1，僅採附圖所示分割  
15 方案即原告方案，亦有本院勘驗測量筆錄及原告提出之陳報  
16 狀各1件在卷可查（見本院卷第69頁至第76頁、第105頁），  
17 可知原告方案本即為被告劉茂林所提出，之後原告及被告曾  
18 琮勝才同意採用，則被告劉茂林嗣後更易前詞改請求如其抗  
19 辯所稱之分割方法，認為自己不用負擔附圖編號D部分土地  
20 面積，更請求原告及被告曾琮勝要補償被告劉茂林金錢，顯  
21 屬僅顧及自己利益、忽視其他共有人權益之作為，違反誠信  
22 及公平原則，然法院裁判分割共有物須顧及全體共有人之利  
23 益，被告劉茂林抗辯所稱之分割方法，僅顧及其自身利益，  
24 對於原告及被告曾琮勝不利，也為原告及被告曾琮勝不同  
25 意，自無可採。兩造就系爭土地按附圖所示分配位置為分  
26 割，由被告劉茂林分得附圖編號A部分土地、面積1048.54平  
27 方公尺，由被告曾琮勝分得附圖編號B部分土地、面積93.62  
28 平方公尺，由原告分得附圖編號C部分土地，面積430.65平  
29 方公尺，符合兩造利用系爭土地之從來使用情況，且為兩造  
30 同意之分配位置，並符合公平原則，兩造分配之位置日後均  
31 可申請建築執照建築使用，足以發揮系爭土地之最大經濟價

01 值，是本院審酌上情，認系爭土地採原告方案分割，應屬符  
02 合大多數共有人期待，發揮最大經濟效用之分割分法，乃最  
03 有利於系爭土地之利用，並兼顧兩造分得土地之經濟效用及  
04 全體共有人之利益之分割方式。原告主張系爭土地應依附圖  
05 所示之分割方法為分割，要屬可採。被告劉茂林抗辯附圖編  
06 號D部分土地應僅分歸原告、被告曾琮勝共有，原告及被告  
07 曾琮勝並應找補被告劉茂林如其所述之金額云云，委無足  
08 採。

09 七、再查本院依職權囑託郭厚村不動產估價師事務所就附圖之分  
10 割方案進行鑑價，經就系爭土地之分割位置及面積，估價分  
11 割後各筆土地之價格，據以計算各共有人差額找補如附表二  
12 所示，有113年10月9日郭厚村不動產估價師事務所第AN0000  
13 000號函檢送之不動產估價報告書1本附於外卷可查，本院審  
14 酌鑑定人領有不動產估價師證書，對於土地價額之評析具有  
15 一定之專業，其評估系爭土地分割後之價值，尚屬公正客  
16 觀，應可採信，爰命兩造依附表二所示金額互為找補。被告  
17 劉茂林抗辯其不應找補原告及被告曾琮勝，否則對其不公平  
18 云云，亦無可採。

19 八、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
20 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
21 勝訴之當事人負擔其一部。共同訴訟人，按其人數，平均分  
22 擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，  
23 法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。民事訴訟法第  
24 80條之1、第85條第1項分別定有明文。又分割共有物事件本  
25 質上並無訟爭性，乃由法院斟酌何種分割方案較能增進共有  
26 物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方  
27 法。本件原告請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由  
28 被告負擔，本院認為顯失公平，因認本件訴訟費用之裁判費  
29 及測量費，應由兩造各按其應有部分比例負擔，較為公允。  
30 爰諭知本件訴訟費用之負擔，如主文第3項所示。

31 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及主張，均與

01 判決結果無影響，爰不一一論述，附此說明。  
02 十、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之  
03 1、第85條第1項，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日  
05 民事第一庭 法 官 林雯娟

06 上列正本證明與原本無異。  
07 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表  
08 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送  
09 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴  
10 者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日  
12 書記官 朱烈稽

13 附表一：

編號	不動產標示	所有權人	應有部分
1	臺南市○○區○○段0 00地號土地	呂冠維	84分之23
		曾琮勝	84分之5
		劉茂林	3分之2

14 附表二：

應補償人	受補償人	
	曾琮勝	呂冠維
劉茂林	37,756元	173,699元