

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第52號

原告 和記行汽車有限公司

法定代理人 謝寶靜

訴訟代理人 楊偉聖律師

被告 林紘瑋

訴訟代理人 李宗瀚律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年2月9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000○000○000地號土地，合併分割如附圖即臺南市佳里地政事務所民國114年5月9日法囑土地字第24600號土地複丈成果圖【囑託事項：分割共有物-被告】及附表二所示。
- 二、被告應補償原告新臺幣176,084元。
- 三、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)兩造共有、坐落臺南市○○區○○段000地號（面積72.89平方公尺）、257地號（面積213.30平方公尺）、258地號（面積1,247.78平方公尺）土地（下合稱系爭土地），使用分區均屬「乙種工業區」用地，無法令限制分割，亦無因物之使用目的不能分割情事，且兩造間更無不分割協議。而系爭土地共有人均為兩造，原告依民法第824條第5項規定請求合併分割。
- (二)系爭254地號土地面積不大且南北狹長20公尺、東西縱深僅4公尺，與其餘系爭土地地界不相連，無法單獨使用，更不宜細分而使土地零散破碎，倘分歸被告取得，被告恐受不利益；而254地號土地東側同段229地號土地為原告所有，如該

01 土地分歸原告取得，可以與229地號土地合併利用，使土地
02 之使用發揮最大利益；又系爭257、258地號土地合併後地形
03 方整，分割後被告取得如臺南市佳里地政事務所民國114年5
04 月9日複丈成果圖之原告方案(本院卷第91頁，下稱原告方
05 案)編號C部分，原告取得A、B部分，兩造分得部分均可充分
06 規劃利用，此方案應係最符合兩造利益及公平可採之方案等
07 語。

08 (五)並聲明：請准兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號
09 (面積72.89平方公尺)、同段257地號(面積213.30平方公
10 尺)、同段258地號(面積1,247.78平方公尺)土地，合併
11 分割如臺南市佳里地政事務所114年5月9日複丈成果圖之原
12 告方案所示，編號A、B部分分歸原告取得，編號C部分分歸
13 被告取得(面積同該複丈成果圖)。

14 二、被告答辯：

15 (一)原告方案實屬不公，倘依原告方案，使被告所分得土地形狀
16 過於狹長而無法興建建物，有礙物之有效利用，亦難以供將
17 來建築使用，考量該地段所處土地建蔽率為百分之70，被告
18 勢必無法將所分得的土地作符合工業區廠房之合理使用，對
19 被告有顯失公平之情事，且亦無法促進土地的有效利用。

20 (二)原告方案未確保被告分得土地之合理臨路權，依原告主張之
21 分割方案，其所分得土地B部分緊鄰全部現有道路，相鄰現
22 有道路之面積極大，反觀被告所被分配土地C部分與現有道
23 路相鄰者僅有6公尺，倘被告欲於該部分興建廠房以符合系
24 爭土地「工業用地」之分區使用，極不利被告方之人員進出
25 動線與建築設計，致使被告無從有效利用土地，故原告主張
26 之分割方案明顯損人利己，亦違反公平分配原則。

27 (三)臺南市佳里地政事務所114年5月9日複丈成果圖之被告方案
28 (本院卷第93頁，下稱被告方案)較為可採，依此分割分案，
29 被告取得編號C部分：

30 1. 確保被告所分得土地之可建築性與使用價值：具有一定面寬
31 而方正之土地，相較於原告方案編號C部分狹長型土地更容

01 易開發及作建築使用，能提高土地利用效率；被告主張之分割
02 方案較能確保每塊土地的形狀與比例為適宜且可被利用，始
03 不影響土地未來之使用與規劃。

- 04 2. 被告方案編號C部分臨路長度至少須有12公尺，這樣雙向車
05 道才不會受阻，且可設置適當的出入口與卸貨區，若土地臨
06 路長度過短，未來可能無法符合工廠大門、辦公區入口、倉
07 庫設計等，將影響被告能有效於該地興建廠房為產業經營，
08 也會使該工業用地之整體價值減損等語。

09 (四)並聲明：請求合併分割如主文第一項所示。

10 三、本院之認定：

- 11 (一)共有物除因物之使用目的不能分割或共有人間契約訂有不分
12 割之期限者外，各共有人，得隨時請求分割共有物；共有物
13 分割之方法，共有人不能協議決定者，法院得因任何共有
14 人之聲請，以原物分配或變價分配；以原物為分配時，因共
15 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
16 有。民法第823條第1項及第824條第2項、第4項定有明文。
17 又共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請
18 求合併分割。民法第824條第5項亦有明定。經查：系爭土地
19 為兩造所共有，應有部分比例均如附表一所示，為共有人相
20 同之三筆土地，兩造間無不得分割之約定，且系爭土地均無
21 依法令或因物之使用目的不能分割等情形，有系爭土地之土
22 地登記謄本為證，並為兩造所不爭執。然兩造就分割方法無
23 法達成協議，故原告依前述規定，請求合併分割系爭土地，
24 自屬有據。

- 25 (二)定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟除各共有
26 人之意願、共有物之性質、使用現況外，仍應斟酌共有物分
27 割後之經濟效用及共有人間之利益均等，為公平合理之分配，
28 且不受共有人原就共有物之使用、收益或管理方法所為約定
29 之拘束(最高法院110年度台上字第710號判決意旨參照)。經
30 查：兩造均同意系爭254地號土地分歸原告所有，其餘257、
31 258地號土地，東側、西北側邊界均鄰接道路，上方為空

01 地，除設有一個「和記行停車場」之水泥柱體外，無其他地
02 上物，僅暫時性停放他人事故車輛，上述土地使用情形，經
03 本院於民國114年5月8日會同兩造及地政事務所測量人員至
04 現場履勘確認完畢，並有114年5月8日履勘筆錄、現場照片
05 附卷可參(本院卷第77-85頁)，及臺南市佳里地政事務所114
06 年5月9日依原告方案、被告方案分別繪製之複丈成果圖可參
07 (本院卷第91-93頁，被告方案同本判決附圖)。

08 (三)經查，原告方案就其分配之編號B部分，與其經營之公司(坐
09 落同段229地號土地)僅隔臺南市學甲區大順路，使用上對原
10 告較為便利，且編號B部分西北側鄰接同區中正路，交通便
11 利，整體形狀亦屬方正，有複丈成果圖可參(本院卷第91
12 頁)；然而同方案中，被告所分配之編號C部分，不僅鄰路面
13 寬明顯甚小，僅8.527公尺，深度亦長達39.067公尺，十分
14 狹長且明顯不利於被告使用，實難採取原告方案而為分割。

15 (四)相較而言，被告方案編號B部分分配予原告、編號C部分分配
16 予被告所有，該B、C部分均形狀方正而為梯形，且兩部分臨
17 路面寬均甚長，並無一方臨路面寬明顯較短之情事，且編號
18 C部分亦非狹長，應堪認被告方案即附圖所示方案較為可
19 採。

20 (五)至於原告雖主張被告方案中編號C部分臨路面寬僅4.842公
21 尺，屬於畸零地而不得建築使用等語。然查，臺南市畸零地
22 使用規則第2條第5款規定：「基地寬度：指基地深度範圍內
23 基地兩側境界線間平行於道路境界線之距離。基地寬度不同
24 者，以其平均寬度為基地寬度。但道路境界線為曲線者，以
25 該曲線與基地兩側境界線交點之連線視為道路境界線。」，
26 被告方案中編號C部分應屬道路境界線為曲線之情形，應以
27 曲線與基地兩側境界線交點之連線視為道路境界線，而非僅
28 以編號C部分鄰接中正路之寬度計算臨路面寬；次查，同使
29 用規則第5條規定：「建築基地鄰接兩條以上面前道路，起
30 造人得任擇其一為面前道路。」，被告亦得選擇以大順路為
31 建築基地之面前道路，而編號C部分鄰接大順路之臨路面寬

01 甚長，亦顯無原告所主張之畸零地之情形。綜合上述說明，
02 應認編號C部分依現存證據難認屬於畸零地，且原告方案之
03 分配情形對被告而言明顯有所不利，自難謂可採，已如前
04 述。

05 (六)據此，本院審酌系爭土地之現況及性質、原告方案及被告方
06 案就各共有人所分配情形等一切情狀，認以主文第一項所示
07 分割方法合併分割為適當。

08 (七)分割共有物之訴，以原物為分配時，如共有人中，有不能按
09 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項
10 定有明文。且共有物之原物分割，依民法第825條規定觀
11 之，為各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，
12 使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。而所謂金錢補
13 償，係指依原物之市場交易價格予以補償而言。依前所述，
14 本院雖認系爭土地應依主文第一項所示方案分割，然而該分
15 割方案中，兩造各自取得之土地有價值上之差異，故本院囑
16 託樂陽不動產估價師事務所進行找補金額之鑑定，經鑑定人
17 郭明泰不動產估價師鑑定後，鑑定結果認應由被告補償原告
18 新臺幣176,084元，有樂陽不動產估價師事務所鑑價報告書
19 可參，本院審酌系爭土地之價格、現況及前開鑑定報告之意
20 見，依鑑定結果定被告應補償原告之金額如主文第二項所
21 示。

22 四、綜上所述，系爭土地准予合併分割，分割方法如附圖及主文
23 第一項所示，被告並應補償原告如主文第二項所示金額。

24 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

25 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
26 民事第五庭 法 官 陳郁婷

27 以上正本證明與原本無異。

28 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
29 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日
31 書記官 石秉弘

01 【附表一：應有部分比例、訴訟費用負擔比例】

02

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	原告	36分之29	36分之29
2	被告	36分之7	36分之7

03 【附表二】

04

分配位 置編號	面積 (平方公尺)	分配人	權利範圍
A	72.89	原告	全部
B	1184.56	原告	全部
C	303.52	被告	全部
合計	1560.97		

05 【附圖】