

臺灣臺東地方法院民事判決

111年度重訴字第19號

原告 游宗勳

訴訟代理人 吳秋樵律師

被告 翁順芳

訴訟代理人 傅爾洵律師

複代理人 陳世昕律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺東縣臺東市中心段1250地號土地應分割如附圖一所示，編號A部分土地(面積350平方公尺)分歸被告單獨所有，編號B部分土地(面積350平方公尺)分歸原告單獨所有。

被告應補償原告新臺幣179,375元。

訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

事實及理由

- 一、原告主張：坐落臺東縣○○市○○段0000地號土地(下稱系爭土地，又以下論及之其他土地均為臺東市中心段土地，故逕稱地號)為兩造共有，應有部分各1/2。系爭土地並無不能分割之約定，亦無依法禁止分割之情形，惟兩造未能達成分割協議，故依民法第823條、第824條規定，請求裁判分割系爭土地。因系爭土地之鄰地即1249地號土地為原告單獨所有，倘由原告單獨取得如附圖一編號B所示部分土地(下稱B部分土地)，將可與1249地號土地合併利用，故請求准予原物分割，由原告取得B部分土地，被告取得如附圖一編號A所示部分土地(下稱A部分土地)。並聲明：如主文第1項所示。
- 二、被告則以：系爭土地原為訴外人許瑞合、古玲鳳及被告共有，並經本院104年度重訴字第5號判決(下稱系爭另案判決)認定許瑞合、古玲鳳與被告間，就系爭土地及1230、1248、1249、1261地號土地有達成共同使用、共同分割之合意(下稱系爭協議)，故不能僅單獨對系爭土地請求分割。因系爭

另案判決非依法不得公示之判決，任何人均得任意瀏覽判決內容，故原告其後向許瑞合、古玲鳳買受系爭土地應有部分，可輕易得知許瑞合、古玲鳳與被告間有系爭協議存在，況許瑞合、古玲鳳於出售系爭土地應有部分時，並未通知被告得優先購買，卻於土地登記申請書上記載「優先購買權人確已放棄其優先購買」等語，可見原告可得而知系爭協議之存在，並非善意受讓系爭土地應有部分之第三人，自應受系爭協議之拘束，而不得請求分割系爭土地。縱認系爭土地無不能分割之情形，因A部分土地鄰近巷道，依臺東縣建築管理自治條例第5條第1項規定，如利用該部分土地建築，須自該巷道之中心線，向系爭土地方向退讓2公尺作為建築線，導致分得鄰近巷道部分土地之一造不能利用退讓部分之土地，是應先計算系爭土地須自巷道退讓之面積後，扣除該面積再予以平分(即分割如附圖二所示)，由一造分得如附圖二編號C、D所示部分土地，他造分得如附圖二編號E所示部分土地等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

- (一)系爭土地現為兩造共有，應有部分各1/2。1249地號土地現為原告所有。
- (二)於民國104年7月3日前，系爭土地原為訴外人許瑞合、古玲鳳及被告共有，斯時許瑞合、古玲鳳應有部分分別為5/26、8/26。嗣許瑞合、古玲鳳分別於104年7月3日及7月6日，將渠等上開應有部分，以買賣為登記原因移轉登記予原告。
- (三)倘因分割系爭土地而分得A部分土地，如欲在A部分土地上建築房屋，須自1251地號土地之中心線(分別自1251地號靠新生路一側及靠1252地號土地之地界一側各取中點，並將中點連線)退讓2公尺。
- (四)王明朝不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書(下稱系爭估價報告書)所載系爭土地之(A)、(B)部分，位置與附圖一標示之A、B相同。分得A部分土地之人應補償分得B部分土地之人新臺幣(下同)179,375元。

01 四、本件爭點：

02 (一)兩造間就系爭土地是否存有不分割協議？

03 (二)如系爭土地應予分割，適合之分割方法為何？

04 五、得心證之理由：

05 (一)兩造間就系爭土地並無不分割協議存在。

06 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限，民法第823條第1項定有明文。又所謂因物之使用目
09 的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用
10 所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言，例如界標、
11 界牆、區分所有建築物之共同部分等是(最高法院109年度台
12 上字第1403號判決意旨參照)。

13 2.經查，被告稱許瑞合、古玲鳳與被告間，就系爭土地及123
14 0、1248、1249、1261地號土地有系爭協議存在等語，固提
15 出系爭另案判決為證。細繹該判決理由謂：「系爭共有土地
16 (指本件之系爭土地及1230、1248、1249、1261地號土地)如
17 果合併分割並統一規劃，顯然經濟上使用價值高於就各土地
18 逐一分割，被告所述內容，乃指向兩造已有將系爭共有土地
19 合併利用、分割之意思，可達較高之經濟利益，與系爭共有
20 土地之實際情況相吻合，堪予認定」、「故兩造間既然已有
21 將系爭共有土地合併利用、分割之合意，原告受契約拘束，
22 僅能請求合併分割系爭共有土地，不能再就單一筆土地請求
23 分割。就單一筆1250地號土地而言，勘認符合民法第823條
24 第1項但書『契約訂有不分割』之情形（即兩造已約定僅能
25 全部土地合併分割，『不能』就單一筆土地分割），原告自
26 不能請求法院裁判分割1250地號土地。然原告堅持本件只要
27 就1250地號土地分割，不欲將系爭共有土地一併分割，自不
28 應准許。」、「按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方
29 法。民法第148條第2項，兩造既已先就系爭共有土地達成合
30 併分割協議，被告已經單方面履行義務，將1261地號土地所
31 有權應有部分出售與原告許瑞合，並直接將土地所有權應有

部分移轉登記於系爭買受人，則原告應遵循兩造合併分割之約定內容，將1250地號土地之所有權應有部分比例出售於被告，始符合兩造約定之目的，若任由原告聲請法院就單一1250地號土地裁判分割，將使法院成為原告違反兩造合併分割約定之工具，而原告待被告單方面履行合併分割約定之義務後，拒絕履行對待義務，洵違反誠實及信用方法。」等語（見本院卷一第192至194頁）。可知系爭另案判決雖謂許瑞合、古玲鳳與被告間有「合併利用、分割之意思」，惟渠等具體應如何合併利用、分割，並未記載於判決理由內，且該判決理由一方面認渠等間有就土地合併利用、分割之合意，又認被告已將1261地號土地之應有部分出售予許瑞合，許瑞合、古玲鳳卻未依約將系爭土地之應有部分出售被告，故許瑞合、古玲鳳單獨對系爭土地訴請分割，係違反誠信原則，則綜觀系爭另案判決全文意旨，許瑞合、古玲鳳與被告間僅係約定渠等須就不同土地間之應有部分相互移轉，蓋倘渠等均依約相互移轉應有部分，後續即無分割土地之必要，自無所謂「合併分割」可言。況被告於本院審理時亦陳稱：我們當時的協議內容是雙方交換土地持份，沒有約定不分割的期限到何時等語（見本院卷二第263頁），益徵許瑞合、古玲鳳與被告間僅有相互移轉不同土地應有部分之約定，並非民法第823條第1項所定之「契約訂有不分割之期限者」之情形。

3.從而，許瑞合、古玲鳳與被告間並無不分割協議存在，原告自許瑞合、古玲鳳處受讓系爭土地之應有部分，自不受不分割協議之拘束。再揆諸前揭1.之說明，系爭土地亦無因物之使用目的不能分割之情形。是原告請求分割系爭土地，核屬有據，應予准許。

(二)將A部分土地分歸被告單獨所有，B部分土地分歸原告單獨所有，為系爭土地適合之分割方法。

1.按分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有

01 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於
02 各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
03 賣，以價金分配於各共有人。又以原物為分配時，如共有人
04 中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補
05 償之，民法第824條第2項、第3項定有明文。共有物分割方
06 法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及
07 全體共有人之利益等公平決之，不受當事人主張之拘束（最
08 高法院69年度台上字第3100號判決、110年度台上字第1630
09 號判決意旨參照）。亦即，法院就共有物之分割方法本有自
10 由裁量之權，惟應斟酌當事人之聲明、各共有人之利害關
11 係、共有物之性質、價格、利用價值、使用現況，及分割後
12 之經濟效益，而為適當分配，且以維持全體共有人之公平為
13 其判斷之基準。

14 2.經查，系爭土地與1249地號土地相鄰，且1249地號土地為原
15 告單獨所有，倘原告因分割取得B部分土地，將可與1249地
16 號土地合併利用，創造較大之經濟效益。且經本院囑託王明
17 朝不動產估價師事務所鑑定A、B部分土地之價格，鑑定結果
18 為：A、B部分土地鑑定總價分別為30,432,500元、30,073,7
19 50元，有系爭估價報告書可參。是A、B部分土地面積相同、
20 市價亦相仿，倘由被告取得A部分土地，並未對其造成何等
21 重大不利益。至於被告雖辯稱A部分土地會因退讓問題導致
22 部分土地無法利用，故應以附圖二所示方法分割等語，惟其
23 未提出A部分土地將因退讓問題導致市價降低之相關證據，
24 且依上開鑑定結果，A部分土地之市價甚至高於B部分土地，
25 倘依被告主張之方法分割，將造成兩造分配面積及價值明顯
26 不均，並非適當之分割方法。從而，本院審酌兩造之意願、
27 系爭土地之性質、價值、經濟效用及兩造利益等一切情形，
28 認原告主張之分割方法為適當可採。

29 3.又系爭土地為兩造共有，應有部分各 $\frac{1}{2}$ ，A部分土地分歸被
30 告取得，B部分土地分歸原告取得，A、B部分土地鑑定總價
31 分別為30,432,500元、30,073,750元等情，已於前述，由原

01 告分得價值較低之B部分土地，被告分得價值較高之A部分土
02 地，則原告未按其應有部分受分配，自有由被告對原告為金
03 錢補償之必要。而兩造既不爭執分得A部分土地之人應補償
04 分得B部分土地之人179,375元，已於前揭三、(四)所述，自堪
05 採為計算兩造間補償金額之基準。是分得A部分土地之被
06 告，應補償分得B部分土地之原告179,375元。

07 六、綜上所述，原告本於共有人之地位，提起本件訴訟訴請裁判
08 分割，應認有理由。本院審酌前述各情，認本件將A部分土
09 地分歸被告所有、B部分土地分歸原告所有，並由被告對不
10 能按其應有部分受分配之原告為金錢補償，堪屬適當、公允
11 之分割方案，爰判決分割如主文第1項、第2項所示。

12 七、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
13 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
14 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
15 文。本件係因分割共有物而涉訟，且分割共有物之訴，乃形
16 式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質
17 上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，亦不因何造起訴而有不
18 同，故認本件訴訟費用應由兩造各負擔2分之1，較為適當，
19 爰判決如主文第3項所示。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

21 中 華 民 國 114 年 7 月 28 日
22 民事第一庭 法 官 張鼎正

23 以上為正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，如
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 7 月 28 日
27 書記官 戴嘉宏