

臺灣臺東地方法院民事判決

114年度訴字第58號

原告 劉東良
訴訟代理人 黃建銘律師
被告 張東山
張潘英梅

張桂絨
張瑋甄

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造分別共有坐落臺東縣○○鄉○○段000地號土地（面積178.99平方公尺）及同段327地號土地（面積550.91平方公尺）應依附圖一、附表二所示之方法予以合併分割。
- 二、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

被告張潘英梅、張桂絨、張瑋甄（下合稱被告張潘英梅等3人）經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

- (一)兩造共有坐落臺東縣○○鄉○○段000地號土地（面積178.99平方公尺）及同段327地號土地（面積550.91平方公尺，下合稱系爭土地）為相鄰土地，使用分區、使用地類別均為鄉村區乙種建築用地，系爭土地應有部分詳如附表一「應有部分比例」欄所示。系爭土地並無法令禁止分割或因物之使用

01 目的而有不能分割之情事，且兩造間就系爭土地亦未訂立不
02 分割協議或期限，因兩造不能達成協議分割，爰依民法第82
03 3條第1項、第824條第2項第1款、第5項規定，請求裁判合併
04 分割。

05 (二)關於分割方法，原告主張依附圖一即本院卷第261頁所示複
06 丈成果圖、附表二所示方法（下稱原告方案）分割，蓋326
07 地號土地本為與公路無適宜聯絡之袋地，如採原告方案，分
08 割後土地面積相等，且臨馬路側寬度亦相等，皆為11.48公
09 尺，可達系爭土地經濟效益最大化。

10 (三)並聲明：如主文第1項所示。

11 二、被告部分：

12 (一)被告張東山抗辯以：

13 1. 同意分割系爭土地，但不同意原告方案，蓋該方案未顧及32
14 7地號土地上現存有無人居住、使用之門牌號碼臺東縣○○
15 鄉○○村○○00號（下稱甲地上物）、19號（下稱乙地上
16 物）未辦保存登記房屋，及伊祖父興建之無門牌號碼未辦保
17 存登記房屋（下稱丙地上物）。甲、乙地上物興建完成時共
18 用屋頂且內部相通，單一對外出入口設於臨中庭側，具結構
19 上之不可分性；嗣因其中一戶嫁娶，始以實體牆壁區隔內
20 部，並在臨中庭側再增設一對外出入口，後甲地上物再在臨
21 道路側增設對外出入口。如採原告方案，甲、乙地上物將因
22 分割結果而有遭拆除之虞。

23 2. 伊為乙地上物之房屋稅納稅義務人，亦設籍該址。雖伊目前
24 在臺北生活、工作，僅逢年過節偶爾回來，但伊與大哥退休
25 後打算搬回來定居，故希望保留上開甲、乙、丙地上物。本
26 件主張以甲、乙、丙地上物屋簷滴水線為界，往中庭側平移
27 分割線，使系爭土地分割為二面積相等之土地，由被告共同
28 取得甲、乙、丙地上物所坐落之分割後土地，並按附表二
29 「分割後應有部分比例/權利範圍」欄所示比例維持共有。

30 3. 並聲明：兩造共有系爭土地依附圖二即本院卷第259頁所示
31 複丈成果圖、附表三所示方法（下稱被告張東山方案）分

01 割。

02 (二)被告張潘英梅、張桂絨、張瑋甄均未於言詞辯論期日到場，
03 亦未提出書狀作何聲明或陳述。

04 三、得心證之理由

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
06 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
07 在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張兩造為系爭
08 土地之共有人，各共有人之應有部分如附表一「應有部分比
09 例欄」所示，系爭土地並無不能分割之情形，兩造間亦未訂
10 有不分割期限之約定，復無不分割之協議；又原坐落在同段
11 327、330地號土地上之同段26建號（重測前建號：萬安段萬
12 安小段12建號）建物（含附屬建物倉庫、廚房，下稱系爭建
13 物）業已滅失不存在等情，業據原告提出系爭土地第一類登
14 記謄本、現場照片為證（見本院卷第201頁至第203頁），並
15 有臺東縣關山地政事務所114年7月21日東關地登字第114000
16 5021號函及其附件系爭建物登記公務用謄本、異動索引、建
17 築改良物登記簿可考（見本院卷第153頁至第162頁），且為
18 被告張東山所不爭執（見本院卷第242頁），堪信為真實，
19 揆諸前揭規定，原告請求裁判分割系爭土地，於法並無不
20 合。

21 (二)按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
22 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
23 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
24 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
25 年度台上字第1797號判決要旨參照）。且共有物之分割，不
26 得純以使用現狀為分割之唯一標準，法院為顧及全體共有
27 人之利益認為以不全依使用現狀分割為宜，所決定之分割方
28 法，縱使部分共有人因此而受有損害，仍不得因之指為違
29 法；又共有土地之分管使用，不過定暫時狀態而已，共有人
30 仍就全部共有土地享有權利，得就全部共有土地主張按應有
31 部分為分割；法院裁判分割共有物，除應斟酌共有人之利害

關係及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格、經濟效用以及全體共有人之利益等公平決之；換言之，裁判上定共有物之分割方法，法院有審酌共有物各種情形，顧及共有人全體利益而自由裁量之權，不受任何當事人主張之拘束（最高法院102年度台上字第483號民事判決參照）。又共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，是土地之分管契約，已因提起本件分割共有物訴訟而當然終止，故裁判上分割共有土地時，並非必須完全依分管契約以為分割，而應斟酌土地之經濟上價值，並求各共有人分得土地之價值相當，利於使用，以定分割方法（最高法院96年台上字第977號判決理由參照）。準此，法院為共有物分割時，應斟酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，共有物之性質、價格、各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益、分得部分之利用價值等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法，至於各共有人在分割前之使用狀況，固應加以考量，惟法院並不受其拘束。

(三)經查：

1. 兩造共有坐落於臺東縣○○鄉○○段000○000地號土地為相鄰土地，使用分區及使用地類別均為鄉村區乙種建築用地，其中326地號土地為與公路無適宜聯絡之袋地；327地號土地上有17號、19號房屋及一未懸掛門牌之未辦保存登記房屋，均係一層樓、木石磚造（雜木以外）房屋，呈〈字型；又17、19號房屋（即甲、乙地上物）占用327地號土地臨馬路側全部範圍，該無門牌房屋（即丙地上物）則占用327、328地號土地地界線全部範圍；19號房屋僅有一對外出入口設在該屋臨中庭側；17號房屋（房屋稅籍編號000000000000號）由被告張潘英梅等3人之被繼承人張文章於55年1月初次設立房屋稅籍起迄今，至19號房屋（房屋稅籍編號000000000000號）係由訴外人張清於55年1月初次設立房屋稅籍，嗣於85年5月3日以分割繼承為原因變更房屋稅納稅義務人為被告張東山；該甲、乙、丙地上物現無人居住、使用亦未出租予

人，僅被告張東山逢年過節回來；兩造就系爭土地未約定分管使用等節，或為被告張東山所自陳，或為其所不爭執（見本院卷第114頁、第115頁、第242頁至第243頁），並經本院會同兩造及臺東縣關山地政事務所測量人員至現場勘驗明確，且有臺東縣稅務局114年7月22日東稅房字第1140117607號函及附件17、19號房屋之房屋稅籍證明書及平面圖；張文章之除戶除戶戶籍資料及其繼承人之最新戶籍資料、地籍導航通航照圖及勘驗筆錄暨現場照片可參（見本院卷第133頁、第136頁、第140頁、第146頁、第148頁、第151頁、第175頁、第183頁至第188頁、第235頁、第241頁至第255頁），兩造對此亦無爭執，自屬真實。

2. 系爭土地上現有甲、乙、丙地上物目前均無人居住、使用亦未出租，業據前述，又系爭土地原物分割並非顯有困難，且原告方案屬原物分割方案，是應採原物分割為適宜。

3. 有關分割方法，本院審酌：

(1) 依原告方案，分割後各宗土地形狀堪稱方整且均臨馬路，臨路側寬度相等均達11.48公尺（見本院卷第261頁複丈成果圖說明），亦使本為袋地之326地號土地得對外通行無礙，能完整利用。至應分歸原告取得之附圖一代號326、327部分區域，其上雖有由被告張潘英梅等3人之被繼承人張文章設立房屋稅籍之甲地上物，然被告張潘英梅等3人於收受原告起訴狀、言詞辯論筆錄而知悉原告主張分割方案後，均未到庭或提出書狀表示反對（見本院卷第121頁至第125頁），考量甲地上物現已無人居住、使用，其房屋課稅現值新臺幣1萬3,700元亦非高（見本院卷第136頁），樓高僅一層樓，材質為木石磚造（雜木以外），內部已以實體牆面與乙地上物區隔，拆除應非難。是本院斟酌上情及系爭土地現狀、共有人之應有部分比例、共有物之性質，並兼顧兩造之最佳利益及公平原則，認系爭土地應採原告方案合併分割為合理可採。又依原告方案分割，各共有人應有部分換算分配面積後，比較分割前、後，並無差別，兩造亦無人聲請鑑價找補，是本

01 件無庸鑑價找補，併此敘明。

02 (2)被告張東山雖主張其就甲、乙、丙地上物均有使用權限，其
03 將來退休後，有搬回老家可能，故應保留上開地上物，及依
04 附表三所示方案分割系爭土地；惟亦自承其不知道居住甲地
05 上物之親戚名字、兩造間就系爭土地無分管協議等語（見本
06 院卷第114頁至第115頁、第243頁）；而其就本件分割方式
07 應考量甲、乙、丙地上物之理由及依據復未舉證以實其說
08 （見本院卷第241頁、第286頁），且卷內亦無證據證明被告
09 張東山為甲、丙地上物之事實上處分權人，是其上開主張，
10 實無從採信。再者，依附圖二所示，甲、乙地上物臨路之寬
11 度已佔滿系爭土地唯一臨路側地籍線，是系爭土地若依被告
12 張東山方案分割，將造成原告所取得土地均成為與公路無適
13 宜聯絡之袋地，依民法第789條規定，勢必須留設道路，俾
14 利原告得以對外通行，如此即有拆除部分甲地上物之必要。
15 則被告張東山主張保留甲、乙、丙地上物之分割方式反而造
16 成甲地上物必須拆除之結果，不僅使包含張東山在內之被告
17 實際上能使用之土地面積少於取得之實際土地面積，亦致附
18 圖二代號326、327所示部分之土地整體形狀不規則，不利整
19 體規劃，進而貶損該地塊之價值，遑論該甲、乙、丙地上物
20 目前均無人居住、使用，不利整體經濟。因此，被告張東山
21 主張之分割方式損己又不利人，是以本方案為本院所不採。

22 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第1
23 款、第5項規定，請求合併分割系爭土地，為有理由。本院
24 衡酌上情，認將系爭土地分割如主文第1項所示之分割方
25 法，應屬適當。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
27 審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。本件分割共
29 有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院本不受原告聲
30 明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理
31 由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原告起訴

雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，兩造均因本件裁判分割而均蒙其利。是由兩造依附表一所示「訴訟費用負擔比例」欄分擔訴訟費用，始為公平，爰諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 115 年 7 月 24 日
民事第一庭 法 官 吳俐臻

以上正本係照原本作成。

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，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 27 日
書記官 蘇莞珍

附表一

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	劉東良	2分之1	2分之1
2	張東山	4分之1	4分之1
3	張潘英梅	12分之1	12分之1
4	張桂絨	12分之1	12分之1
5	張瑋甄	12分之1	12分之1

附表二（原告方案）

編號	共有人	土地 地號	附圖一之分 配位置代號	分得面積 (平方公尺)	分割後應有部分 比例/權利範圍	備 註
1	劉東良	326	326	152.81m ²	1分之1	1. 分割後取得土地臨馬路寬度【即附圖一AB線段】：11.48公尺（見本院卷第261頁）。
		327	327	212.14m ²	1分之1	
2	張東山	326	326(1)	26.18m ²	2分之1	1. 分割後取得土地臨馬路寬度【即附圖一BC線段】：11.48公尺（見本院卷第261頁）。
		327	327(1)	338.77m ²	2分之1	
3	張潘英梅	326	326(1)	26.18m ²	6分之1	2. 分割後取得土地【即附圖一代號326(1)、327(1)部分】按被告張
		327	327(1)	338.77m ²	6分之1	
4	張桂絨	326	326(1)	26.18m ²	6分之1	

01

5	張瑋甄					東山應有部分2分之1；被告張潘英梅、張桂絨、張瑋甄應有部分各6分之1之比例維持分別共有。
		327	327(1)	338.77m ²	6分之1	
		326	326(1)	26.18m ²	6分之1	
		327	327(1)	338.77m ²	6分之1	

02

附表三（被告張東山方案）

03

編號	共有人	土地 地號	附圖二之 配位置代號	分得面積 (平方公尺)	分割後應有部分 比例/權利範圍	備 註
1	劉東良	326	326	178.99	1分之1	1. 分割後所取得土地 【即：本即與公路無適宜聯絡之326地號土地、附圖二代號327部分土地】為與公路無適宜聯絡之袋地，依民法第789條之規定，僅得通行被告分割後取得之代號327(1)、(2)、(3)部分（見本院卷第259頁）。
		327	327	185.96	1分之1	
2	張東山	326	-	-	-	1. 分割後取得土地【即附圖二代號327(1)、(2)、(3)部分】按被告張東山應有部分2分之1；被告張潘英梅、張桂絨、張瑋甄應有部分各6分之1之比例維持分別共有。 2. 分割後所取得土地，其中代號327(2)、(3)部分現為水泥鋪面空地【即甲地上物】，面積共95.65平方公尺，代號327(1)部分土地上現有17、19號未辦保存登記房屋【即乙、丙地上物】及一無門牌號碼房屋【即丁地上物】占用；而甲、乙、丙、丁地上物均無占用系爭土地之合法權源。
		327	327(1)	269.3m ²	2分之1	
			327(2)	18.77m ²	2分之1	
			327(3)	76.88m ²	2分之1	
3	張潘英梅	326	-	-	-	
		327	327(1)	269.3m ²	6分之1	
			327(2)	18.77m ²	6分之1	
			327(3)	76.88m ²	6分之1	
4	張桂絨	326	-	-	-	
		327	327(1)	269.3m ²	6分之1	
			327(2)	18.77m ²	6分之1	
			327(3)	76.88m ²	6分之1	
5	張瑋甄	326	-	-	-	
		327	327(1)	269.3m ²	6分之1	
			327(2)	18.77m ²	6分之1	
			327(3)	76.88m ²	6分之1	