

臺灣雲林地方法院民事判決

110年度訴字第41號

原告 郭玄儒

訴訟代理人 張智學律師

被告 山富營造股份有限公司

設雲林縣○○鎮○○路0段000巷00號0
樓

法定代理人 林秀珍

上列當事人間請求履行共有物分割協議事件，本院於民國110年2月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應協同原告就坐落雲林縣○○鎮○○段○○○地號、面積二一九平方公尺土地，依雲林縣虎尾地政事務所民國一一〇年一月十三日（複丈日期為民國一〇九年十二月十八日）土地複丈成果圖所示分割方法辦理分割登記：編號A部分面積一〇九點五平方公尺土地登記為原告所有，編號B部分面積一〇九點五平方公尺土地登記為被告所有。

訴訟費用由原告負擔二分之一，由被告負擔二分之一。

事實及理由

一、原告主張：坐落雲林縣○○鎮○○段000地號、面積219平方公尺土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分各2分之1。兩造於民國109年10月11日簽訂共有物分割契約書（下稱系爭契約），協議分割方法如雲林縣虎尾地政事務所務110年1月13日（複丈日期為109年12月18日）土地複丈成果圖（下稱附圖）所示，即編號A部分面積109.5平方公尺土地分歸原告取得，編號B部分面積109.5平方公尺土地分歸被告取得，一切分割測量費及登記費均由原告負擔。不料被告竟於109年11月2日以斗六大崙郵局第37號存證信函向原告表示解除系爭契約，原告不同意始提起本件訴訟。為此，依據系爭

01 契約，請求被告辦理分割登記，並聲明：如主文第一項所
02 示。

03 二、被告則辯以：

04 (一)被告同意不拆除原告的冷氣為原則，雙方達成雙贏，但不是
05 把被告的土地分割成菱形，被告並未在共有物協議分割契約
06 書（下稱系爭契約書）上簽名，兩造並無協議將系爭土地分
07 割如附圖所示。

08 (二)原告對分割部分堅持需經地政機關測量後方能定案，被告也
09 表示公契部分由被告公司人員送件，私契保留於代書處，但
10 代書卻逕行申報稅捐，並逕行畫分割圖送地政機關，已違反
11 雙方之協議，系爭契約亦已無效。

12 (三)並聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執之事實及本件之爭點：

14 (一)兩造不爭執之事實：

15 1.系爭土地為兩造所共有，被告於109年4月8日提起分割共
16 有物訴訟，請求裁判分割系爭土地，經本院於109年6月30
17 日以109年度訴字第349號民事判決系爭土地應予變價分
18 割，所得價金按兩造應有部分各2分之1之比例分配，該訴
19 訟於109年7月25日確定。

20 2.被告持上開民事判決及確定證明書聲請本院民事執行處為
21 變價分割，執行案號為109年度司執字第25758號，該執行
22 事件尚未終結。

23 3.兩造於109年10月11日在原告住處商談系爭土地之分割事
24 宜，原告所提出之系爭契約書上被告公司及法定代理人之
25 印文，都是被告公司及法定代理人之印章。

26 (二)本件之爭點：

27 1.兩造間就系爭土地之分割方法是否已意思表示合致？

28 2.被告以系爭土地未經地政機關測量，主張系爭契約無效，
29 是否有理由？

30 3.原告請求被告應協同原告就系爭土地依附圖所示分割方法
31 辦理分割登記，即編號A部分面積109.5平方公尺土地登記

01 為原告所有，編號B部分面積109.5平方公尺土地登記為被
02 告所有，是否有理由？

03 四、本院之判斷：

04 (一)按共有物之分割，依共有人協議之方行之，民法第824條第1
05 項定有明文。又當事人締結之契約一經合法成立，雙方均應
06 受其拘束。共有物之協議分割，祇須共有人全體同意分割方
07 法，即生協議分割之效力，當事人自得依約請求他共有人履
08 行是項登記義務。經查，原告主張其與被告於109年10月11
09 日簽訂系爭契約，約定系爭土地依附圖所示方法分割之事
10 實，已據原告提出系爭契約書為證，被告雖辯稱原告堅持需
11 經地政機關測量後才能定分割方案，兩造並無協議系爭土地
12 依附圖所示方法分割等語。惟查，兩造另案訴訟即本院109
13 年度訴字第668號土地所有權移轉登記訴訟（下稱他案）於1
14 10年1月7日言詞辯論期日勘驗原告所提出之錄影光碟，勘驗
15 結果如下：（畫面時間：18:28:05）丙男（即訴外人即代
16 書劉璜營之子劉民雄）交付文件給己女（即被告公司法定代
17 理人林秀珍之女徐瑋君），開始討論土地分割事宜。（畫面
18 時間：18:30:28）乙女（即被告公司法定代理人林秀珍）與
19 甲男（即原告）討論冷氣及出入通道問題，乙女表示以圍牆
20 為主，圍牆不要拆、冷氣也不要動，分得土地不足部分以一
21 坪三萬找補。（畫面時間：18:34:01）乙女表示分割成L型
22 的，甲男的都不用動到，若沒照L型的分割，冷氣要拆。
23 （畫面時間：18:34:34）甲男表示要橫線切，如碰到冷氣，
24 他會把冷氣搬走，丁男（即訴外人即代書劉璜營）接著向甲
25 男說明，分析利害，丁男向甲男強調A、B部分的土地面積
26 會是一樣的後，甲男同意乙女的分割方案，丙男拿尺畫分割
27 方案。（畫面時間：18:43:08）丙男將文件交予甲男，並向
28 甲男解說分割圖。（畫面時間：18:44:37）己女說明：到時
29 要交代一下到這裡是圍牆，調整你再來講…這條就是調整面
30 積，你備註一下這樣子。（畫面時間：18:46:45）乙女接電
31 話，並說等一下就回去了，現在在打合約。（畫面時間：1

01 8:47:11) 丙男、丁男討論方案上備註如何寫，丁男說以圍
02 牆為準，現在只有這裡調整而已。(畫面時間：18: 48:23)
03 丙男向丁男確認寫以圍牆為準，縮減就從這(調整)。(畫
04 面時間：18:53:22) 丙男向甲男說明方案，以此線為面積增
05 減，甲男隨後表示(通道)寬度問題，乙女即表示甲男到時
06 再指揮地政人員畫，眾人接著討論鑑界的事。(畫面時間：
07 18:56:10) 乙女表示隨甲男的意思調整，若甲男分得面積
08 多，就補錢給乙女，反之就乙女給甲男錢。(畫面時間：1
09 8:56:18) 丙男說明簽約用印的事及文件份數(甲、乙各一
10 份，代書一份)。(畫面時間：18:59:27) 丙男向甲男說明
11 分割方案，已經本院調取他案卷查明屬實，有兩造所不爭執
12 之勘驗筆錄附於他案卷可稽(見本院卷第119-123頁)。勘
13 驗結果與原告所提出之系爭契約書所載內容相符(含契約書
14 附件之分割示意圖)，足證原告主張兩造就系爭土地分割方
15 法已達成協議，應屬真實可信。被告以系爭土地尚未經地政
16 機關測量，需地政機關測量後才能定分割方案，故系爭契約
17 尚未成立等語置辯，惟系爭契約書並未以此為成立要件，被
18 告所辯為不足採。

19 (二)被告雖於109年11月2日以斗六大崙郵局第37號存證信函向原
20 告為解除系爭契約之意思表示(見本院卷第21-23頁)，惟
21 按當事人間合法締結之契約，雙方均應受其拘束，除兩造同
22 意或有解除原因發生外，不容一造任意反悔請求解約。查兩
23 造間已協議系爭土地依附圖所示方法分割，已如前述，被告
24 未經原告同意，且無法定解除原因，空言以系爭契約書所載
25 內容有諸多與兩造之協議內容不同為由，單方面解除系爭契
26 約，自不生合法解除之效力。是以，兩造間所簽訂之系爭契
27 約，仍有效存在，堪以認定。

28 五、從而，原告依據契約之法律關係，請求被告應協同原告就系
29 爭土地依附圖所示分割方法辦理分割登記，即編號A部分面
30 積109.5平方公尺土地登記為原告所有，編號B部分面積10
31 9.5平方公尺土地登記為被告所有，為有理由，應予准許。

01 六、本件履行共有物分割協議事件與分割共有物之訴相類似，如
02 令被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，本院衡酌兩造之利害
03 關係，認為本件訴訟費用應由兩造按原應有部分比例負擔，
04 方屬公允。

05 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及
06 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦
07 與本件爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

09 中 華 民 國 110 年 2 月 23 日
10 民事第二庭 法 官 蔡碧蓉

11 以上正本係照原本作成。

12 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（須
13 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 110 年 2 月 23 日
15 書記官 鄭蕉杏