

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第637號

01
02
03 原 告 張富德
04 訴訟代理人 簡承佑律師
05 被 告 張松發
06 訴訟代理人 施裕琛律師
07 被 告 張新村

08
09
10 張勝欽
11 訴訟代理人 林文櫻
12 被 告 張勝源

13 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年7月2日言
14 詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積2,747平方公尺
17 土地，分割方法如附圖即雲林縣虎尾地政事務所複丈日期民國11
18 4年4月30日土地複丈成果圖(乙案)及分割方案圖說(乙案)所示，
19 即：

20 (一)編號2部分、面積385.22平方公尺土地；編號5部分、面積385.
21 22平方公尺土地，均分歸原告張富德取得。

22 (二)編號1部分、面積385.22平方公尺土地；編號6部分、面積385.
23 22平方公尺土地，均分歸被告張松發取得。

24 (三)編號3部分、面積385.22平方公尺土地；編號4部分、面積385.
25 22平方公尺土地，均分歸被告張新村、張勝欽、張勝源共同取
26 得，並均按應有部分各3分之1之比例保持共有。

27 (四)編號甲部分為道路、面積435.68平方公尺土地，分歸原告張富
28 德、被告張松發、張新村、張勝欽、張勝源共同取得，並按原
29 告張富德應有部分274700分之91567、被告張松發應有部分274
30 700分之91567、張新村應有部分274700分之30522、張勝欽應
31 有部分274700分之30522、張勝源應有部分274700分之30522之

01 比例保持共有。

02 訴訟費用由兩造依附表之「訴訟費用負擔之比例欄」所示之比例
03 負擔。

04 事實及理由

05 一、原告主張：

06 (一)按共有物除因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割
07 期限外，各共有人得隨時請求分割共有物；又共有物分割
08 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，
09 命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明
10 文。

11 (二)坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積2,747平方公尺土
12 地(下稱系爭土地)為兩造所共有，應有部分詳如附表所
13 示。系爭土地與同為兩造共有之同段684地號土地相鄰，
14 而同段684地號土地乃為前窄後寬形狀土地，原告為使兩
15 造共有之同段684地號土地能藉此次分割系爭土地之機
16 會，將系爭土地依雲林縣虎尾地政事務所(下稱虎尾地政
17 事務所)土地複丈日期民國114年2月7日土地複丈成果圖
18 (甲案)及分割方案圖說(甲案)(下稱甲案分割方法)所示方
19 法分割。將甲案分割方法所示編號丁部分土地與同段684
20 地號土地整合成形狀完整土地，以作為兩造分割系爭土地
21 後將來對外通行之道路使用，就系爭土地分割出甲案分割
22 方法所示編號丁部分土地留設道路使用【以同段684地號
23 土地與甲案分割方法所示編號丁部分土地整合後北側及南
24 側土地寬度各為7公尺為甲案分割方法所示編號丁部分土
25 地分配面積】；甲案分割方法所示編號甲部分土地分歸原
26 告單獨取得、編號乙部分土地分歸被告張新村、張勝欽、
27 張勝源共同取得，並按其應有部分比例保持共有、編號丙
28 部分土地則分歸被告張松發單獨取得，此分割方法為顧及
29 兩造所分得之土地均足以面臨對外通路，交通出入無虞，
30 經濟價值相同，並與使用現狀相差不遠，日後使用便利，
31 符合經濟、公平等原則，使所有共有人均得以同蒙其利。

01 為此，請准將系爭土地准依甲案分割方法分割。

02 (二)不同意被告所提之分割分案，因為我父親早就已經分配好
03 了。

04 (三)原告目前還居住在系爭土地上，房屋的結構還可以，若採
05 取被告的方案，勢必要將土地上的房屋拆除，原告的方案
06 分三塊來分割，土地的面積會比較大，使用起來比較有經
07 濟效益，被告提出的方案切成六塊，不利土地使用，請採
08 取原告的方案。

09 (四)67年我父親分給我就是這樣，我當初父親要我拿我的田地
10 約1分多補其他共有人，另外共有人主張的分割方案會使
11 同段684地號土地無法蓋房，且對造的方案會拆除到我的
12 房屋，這樣我要住哪裡。我只有系爭土地上的房屋可以
13 住，褒忠鄉街上的房子是我兒子的，他們住在台中、臺
14 北，那不是我的房子。

15 二、被告則以：

16 (一)被告張松發：

17 1.原告主張之甲案分割方案，有如下之獨厚自己及不當：

18 ①系爭土地北面臨路，原告將臨路部分全部分歸自己，
19 其餘被告全部分得裡地，價值差距懸殊，顯失衡平。

20 ②原告僅在系爭土地西側留一路地，必需再與同段684
21 地號農地合併使用作為路地，始得以通行。惟同段6
22 84地號農地依法必須農用，且尚屬共有，日後系爭土
23 地所有權人欲建築房屋而申請指定建築線時，將無法
24 獲准，故系爭土地上所留設之私設道路，應全部坐落
25 於系爭土地。

26 2.被告主張依附圖即虎尾地政事務所土地複丈日期114年4
27 月30日土地複丈成果圖(乙案)及分割方案圖說(乙案)
28 (下稱乙案分割方法)所示分割。並在系爭土地中間留設
29 一條6米寬之私設道路由雙方應有部分保持共有。如此
30 兩造分得之土地始均有辦法利用，原告主張之甲案分割
31 方法，被告分得之土地均成袋地，且日後無法指定建築

01 線。

02 3.原告的方案不是不用拆除房屋，還是要拆，只是拆的不是
03 是他要的而已，我們認為這樣不公平，另外，原告方案
04 最大的問題，只有原告有路，其餘共有人完全無法指定
05 建築線，這使建地無法利用，雖然我們的方案不是一百
06 分，但對共有人的利益比較均衡。原告還另在褒忠鄉街
07 上有房屋閒置，不是沒有房屋居住。

08 (二)被告張新村、張勝欽、張勝源：

09 意見同被告張松發。

10 三、本院之判斷：

11 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
12 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
13 者不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；
14 分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
15 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，以
16 原物分配於各共有人；以原物為分配時，因共有人之利益
17 或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法
18 第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款前段、第4項
19 分別定有明文。

20 (二)經查，系爭土地為兩造共有，應有部分詳如附表所示，有
21 系爭土地登記謄本在卷可稽。又原告主張兩造間就系爭土
22 地並未訂立不分割之協議、亦非依法令或使用目的不能分
23 割等情，未見共有人表示不同之意見。且兩造就系爭土地
24 之分割方法未能達成共識，顯然系爭土地無法以協議之方
25 式分割。則原告以兩造不能協議分割，訴請裁判分割系爭
26 土地，核屬有據，應予准許。

27 (三)復按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請
28 求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之
29 分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方
30 法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、
31 共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分

01 得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一
02 適當公平之方法以為分割（最高法院74年度第1次民事庭
03 會議決議(二)、49年度台上字第2569號判決、96年度台上字
04 第108號判決意旨參照）。經查：

05 1.一系爭土地北側同段681地號土地為道路，其他方位不
06 臨路；(二)系爭土地上有三合院一間，地址為雲林縣○○
07 鄉○○路00號，三合院是兩造祖父所建，神明廳以北為
08 原告使用，以南為被告四人所使用；三上開三合院北側
09 護龍隔私設道路有磚造瓦頂平房一間，亦為原告所使用
10 等情。業經本院於113年8月12日會同兩造及虎尾地政事
11 務所測量人員至現場履勘，並製有勘驗筆錄及照片在卷
12 可憑(本院卷第113頁至第125頁)，且虎尾地政事務所亦
13 經本院囑託繪製系爭土地上建物之土地複丈成果圖即現
14 況圖在卷可佐（本院卷第135頁）。

15 2.本院審酌兩造之意願、土地整體之利用價值，並兼顧使
16 用現狀、共有人意願及兩造間共有價值平等均衡原則，
17 認本件分割方法應以虎尾地政事務所土地複丈日期114
18 年4月30日土地複丈成果圖(乙案)及分割方案圖說(乙
19 案)(下稱乙案分割方法)為基準，如附圖所示方法分割
20 即如主文第一項所示，較為妥適，其理由如下：

21 (1)原告主張之甲案分割方法，將系爭土地北側臨路部分
22 全部分歸自己，其餘被告全部分得裡地，分割後各筆
23 土地價值差距懸殊，顯失衡平。

24 (2)反觀依乙案分割方法將附圖編號1、6所示土地，分歸
25 被告張松發取得，其中編號1土地臨系爭土地北側道
26 路、編號6則為裡地；將附圖編號4、3所示土地，分
27 歸被告張新村、張勝欽、張勝源取得並保持共有，其
28 中編號4土地臨系爭土地北側道路、編號3則為裡地；
29 而原告則取得附圖編號2、5所示土地，不分臨路土地
30 亦不分裡地，符合方割後土地之價值均衡原則。

31 (3)原告主張之甲案分割方法僅在系爭土地西側留一路

01 地，必需再與同段684地號農地合併使用作為路地，
02 始得以通行。惟同段684地號農地依法必須農用，且
03 尚屬共有，有該土地之登記第一類謄本（所有權個人
04 全部）在卷可稽（本院卷第25頁至第27頁），系爭土
05 地分割後取得裡地且為袋地之所有權人欲建築房屋而
06 申請指定建築線時，將無法獲准，嚴重影響土地之使
07 用及交易價值。

08 (4)反觀被告等所主張之附圖乙案分割方法將系爭土地上
09 所留設之私設道路，全部坐落於系爭土地中間位置，
10 使得系爭土地分割後不論分割出之任何土地均直接臨
11 北側道路或可透過附圖編號甲所示之私設道路對外與
12 公路通聯，分割後各筆土地均非袋地，日後欲申請建
13 築亦可指定建築線，較能發揮分割後土地之最大使用
14 及交換價值。

15 (5)原告雖主張若採乙案分割方法其所有之建物會遭拆
16 除，然分割共有物係以公平及發揮土地之最大利用及
17 交換價值為優先，坐落土地上之建物是否會遭拆除則
18 屬較後順位之審酌事項，而本件原告在系爭土地上之
19 建物為一層樓三合院之北側，該建物已經老舊，有照
20 片在卷可憑（本院卷第119頁），故在權衡系爭土地
21 分割後各筆土地之價值與原告現有老舊建物遭拆除之
22 損失下，仍以乙案分割方法為較佳之分割方案。

23 (6)系爭土地依附圖乙案分割方法分割後各共有人分得之
24 土地面積與渠等就該土地之應有部分面積相符，不生
25 面積增減之金錢找補問題，可減少日後糾紛。

26 (7)系爭土地依附圖乙案分割方法分割後各共有人分得之
27 土地均方正，而利於日後建築使用。

28 (8)除原告以外，全體被告均主張依附圖乙案分割方法分
29 割系爭土地，顯見該分割方案較符合大多數共有人之
30 意願。

31 四、關於附圖即虎尾地政事務所土地複丈日期114年4月30日土地

01 複丈成果圖(乙案)「雲林縣土庫鎮三湖段685地號土地分割
02 方案圖說(乙案)」之記載，由本院職權更正為「雲林縣褒忠
03 鄉三湖段685地號土地分割方案圖說(乙案)」。

04 五、末查，分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割
05 方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決
06 定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分
07 割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按
08 其對系爭土地應有部分比例負擔，方屬事理之平，故本院審
09 酌兩造之利害關係，依據民事訴訟法第80條之1之規定，爰
10 就訴訟費用負擔部分判決如主文第二項即附表一「訴訟費用
11 負擔之比例欄」所示之比例負擔。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

13 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日
14 民事第一庭 法官 楊昱辰

15 以上正本係照原本作成。

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

18 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日
19 書記官 王珮琿

20 ◎附表：雲林縣○○鄉○○段000號土地共有人應有部分暨訴訟
費用負擔之比例

編號	共有人姓名	雲林縣○○鄉○○段 000地號土地 (2,747m ²) 共有人應有部分	訴訟費用負擔之比例
1	張富德	3分之1	3分之1
2	張松發	3分之1	3分之1
3	張新村	9分之1	9分之1
4	張勝欽	9分之1	9分之1
5	張勝源	9分之1	9分之1

