

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度重訴字第39號

原告 黃惠郎

訴訟代理人 王翼升律師

複代理人 湯建軒律師

被告 黃傳芳

陳黃秀戀

張黃秀鳳

共同

訴訟代理人 蕭宇廷律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○段000地號、面積135.22平方公尺土地及同段666地號、面積1099.44平方公尺土地及同段667地號、面積100.8平方公尺土地，應合併分割如雲林縣北港地政事務所民國113年12月24日土地複丈成果圖(甲案)所示，即：

(一)編號A部分面積333.87平方公尺土地，分歸原告取得。

(二)編號B部分面積1001.59平方公尺土地，分歸被告黃傳芳、陳黃秀戀、張黃秀鳳共同取得，並按被告黃傳芳、陳黃秀戀、張黃秀鳳應有部分各3分之1之比例保持共有。

二、訴訟費用(撤回部分除外)由兩造依附表「訴訟費用負擔比例欄」所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

01 坐落雲林縣○○鎮○○段000地號、面積135.22平方公尺土
02 地(下稱665地號土地)；同段666地號、面積1,099.44平方公
03 尺土地(下稱666地號土地)；同段667地號、面積100.8平方
04 公尺土地(下稱667地號土地，與665、666地號土地合稱系
05 爭3筆土地)為兩造共有，共有人之應有部分如附表所示，
06 兩造就系爭3筆土地未定有不分割之協議，亦無因物之使用
07 目的不能分割之情形，惟因無法協議分割，且考量系爭3筆
08 土地現況為經營洗車場，因此主張依雲林縣北港地政事務所
09 (下稱北港地政)民國113年12月24日土地複丈成果圖甲案
10 (下稱甲案)所示方法合併分割，由原告取得編號A部分面
11 積333.87平方公尺土地，被告共同取得編號B部分面積1,00
12 1.59平方公尺土地。

13 二、被告則以：

14 同意系爭3筆土地合併分割，但不同意原物分割方法，蓋因
15 甲案之分割方法是否符合建築法相關規定、是否抵觸雲林縣
16 畸零地使用自治條例，均仍屬有疑，被告主張採變價分割方
17 式，俾利系爭3筆土地經濟效益最大化。如鈞院認以原物分
18 割為適當，則被告同意分割後繼續維持共有。

19 三、本院之判斷：

20 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
21 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在
22 此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方
23 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
24 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於
25 各共有人；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共
26 有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、
27 第2項第1款前段、第5項分別定有明文。經查，原告主張系
28 爭3筆土地為兩造所共有，共有人之應有部分如附表所示等
29 情，有系爭3筆土地登記第一類謄本在卷可證(見本院卷第5
30 3-63頁)，堪信屬實。又共有人間並無不分割之約定，系爭
31 3筆土地依其使用目的亦無不能分割之情形，惟無法協議分

01 割等情，亦為兩造所不爭執，則原告以兩造不能協議分割，
02 訴請裁判分割系爭3筆土地，即屬有據。又依系爭3筆土地使
03 用分區證明書所示，系爭3筆土地均屬雲林縣北港鎮都市計
04 畫住宅區用地，且共有人均屬相同，兩造亦均同意將系爭3
05 筆土地合併分割（見本院卷第81、183頁），符合民法第824
06 條第5項規定，是原告依前揭規定，請求合併分割系爭3筆土
07 地，亦應准許。

08 (二)又按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
09 法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共
10 有土地之使用現況，並顧及分割後全體之通路及全體共有
11 人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受
12 當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院70年度台上
13 字第3468號、93年度台上字第1797號民事裁判意旨參照）。
14 又按現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多
15 樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟
16 性之規定。依該條第2項之規定，如原物分配有困難時，雖
17 得變賣共有物，以價金分配於各共有人，惟共有物之裁判上
18 分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法
19 律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值
20 之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟
21 效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上
22 並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執
23 己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有
24 物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民
25 法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行
26 變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度台
27 上字第1336號判決意旨參照）。是採取變價方式分割共有
28 物，必以原物分配顯有困難為前提，僅在以原物分配於法律
29 上或事實上顯有困難之情形，方得採取變價分配方式分割，
30 民法第824條第2項規定甚明。

31 (三)經查，665地號土地北鄰現況道路，路寬最寬處約4.8公尺，

01 666地號土地為袋地，667地號土地南鄰新德路，路寬約15公
02 尺。訴外人卡瓦旭顧問有限公司所有以塑膠板隔間搭蓋之鐵
03 皮浪板C型鋼鐵構造建物(門牌號碼：雲林縣○○鎮○○路00
04 號)占用665地號土地、666地號土地北側、西側及中央、667
05 地號土地西南角落，該建物經營北港車工匠自助洗車等情，
06 經本院會同兩造及北港地政測量人員至現場勘驗明確，有本
07 院勘驗筆錄、國土測繪圖資服務雲網路地籍圖及空照圖、現
08 場照片在卷可參(見本院卷第103-113頁)。是系爭3筆土地
09 之地勢平坦，其中665地號土地北側臨接路寬約4.8公尺之現
10 況道路，而667地號土地南側臨接路寬約15公尺之新德路，
11 均屬「94.07.11變更北港都市計畫(第四次通盤檢討第二階
12 段)案之住宅區用地。依雲林縣畸零地使用自治條例第3條規
13 定，使用分區為住宅區，基地正面路寬超過7公尺至15公尺
14 者，建築基地最小寬度為3.5公尺、最小深度為14公尺，即
15 最小建築面積應為49平方公尺(計算式： $3.5 \times 14 = 49$)，
16 如依甲案所示分割方法，編號A部分土地面積為333.87平方
17 公尺，編號B部分土地面積為1001.59平方公尺土地，皆超過
18 雲林縣畸零地使用自治條例所規定之建築基地最小面積，分
19 割後亦未減損土地共有人按依應有部分比例取得等值土地之
20 利益，故系爭3筆土地以原物分割尚無何事實上或法律上之
21 困難。被告雖主張變價分割等語，然依民法第824條第2項規
22 定，乃以原物分割為原則，須原物分配顯有困難時，始得變
23 賣共有物，以價金分配於各共有人，而系爭3筆土地以原物
24 分割並無困難，故應以原物分割為適當，被告主張變價分
25 割，為無可採。本院審酌系爭3筆土地依甲案所示方法為原
26 物分割，兩造各自分得之土地形狀均屬方整，分得面積與雲
27 林縣畸零地使用自治條例所規定之最小建築面積相符，且均
28 能與道路通聯，出入不成問題，該分割方案並無造成共有人
29 不利益之情形，並考量兩造之應有部分、經濟效用之發揮、
30 土地之利用，且斟酌兩造之意願及所提出方案之公平合理
31 性，認系爭3筆土地採甲案所示方法分割，尚屬適當可採，

01 因此判決系爭3筆土地應合併分割如主文第一項所示。
02 四、未按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方
03 法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定
04 適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判
05 分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有
06 人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平，故本院審酌兩造
07 之利害關係，命本件訴訟費用由兩造按附表訴訟費用負擔比
08 例欄所示之比例負擔。

09 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
10 5條第1項但書。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
12 民事第一庭 審判長法官 蔡碧蓉

13 法官 楊昱辰

14 法官 林珈文

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20日內向本院提出上訴狀(並
17 附繕本)。如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 3 月 12 日
19 書記官 陳宛榆

20 附表：

21

編號	共有人	665地號土地 應有部分	666地號土地 應有部分	667地號土地 應有部分	訴訟費用負擔 比例
1	黃惠郎	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1
2	黃傳芳	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1
3	陳黃秀戀	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1
4	張黃秀鳳	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1