

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

108年度斗簡字第151號

原告 台灣連興綿織股份有限公司

法定代理人 顏招明

特別代理人 顏正龍

訴訟代理人 陳建勛律師

複代理人 蕭汀玗

賴子文

被告 顏樹皮

顏招林

顏招明

顏李麗珠

顏楷晏

顏正豐

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年11月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號、面積760平方公尺之
土地，及彰化縣○○鄉○○段○○○○號、面積798平方公尺之土地
，應予合併分割，並全部分歸原告單獨取得。

原告應按附表二各共有人應受補償金額配賦表所示金額，補償給
被告。

訴訟費用由兩造依附表一訴訟費用負擔比例欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、被告顏李麗珠、顏楷晏、顏正豐經合法通知，均未於最後言
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。

二、原告主張：

(一)坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地（以下分稱系爭
913、914地號土地，合稱系爭土地）為兩造所共有，各共有
人應有部分如附表一所示。

(二)系爭土地之使用地類別、現場情形、法定空地原告說明如下

01 ：

02 1.鄉（鎮、市）公所僅就都市計畫內土地核發土地使用分區證
03 明書，並未對非都市土地核發土地使用分區證明書；系爭非
04 都市土地，使用分區均為「特定農業區」，使用地類別均為
05 「丁種建築用地」。

06 2.系爭土地現場情形說明如下：

07 (1)鄰近聯外道路：系爭913地號土地得跨越北側同段908地號土
08 地（水利用地，目前為水溝，所有權人為臺灣彰化農田水利
09 會）通行至三溪路1段（道路寬度：約7公尺）；系爭914地
10 號土地未臨路。

11 (2)系爭土地東側之912地號土地為水溝（使用分區特定農業區
12 ，使用地類別水利用地，所有權人為臺灣彰化農田水利會）
13 。

14 (3)系爭914地號土地南側之同段915地號土地上，有原告所有之
15 鐵皮建物（使用分區特定農業區，使用地類別農牧用地；所
16 有權人被告顏招林、被告顏招明、訴外人顏翰嶼）。

17 (4)系爭土地西側之同段916地號土地，目前種植農作（使用分
18 區：特定農業區，使用地類別：農牧用地，所有權人：訴外
19 人）。

20 (5)系爭914地號土地西側之同段925地號土地為水溝（使用分區
21 特定農業區，使用地類別：水利用地，所有權人：臺灣彰化
22 農田水利會）

23 (6)系爭土地上有原告所有之合法已保存登記建物（同段98建號
24 ，建物門牌：三溪路1段301巷8號；下稱系爭建物）。

25 3.系爭建物之法定空地位置，依使用執照與建築配置圖，配置
26 圖並未以顏色標示出法定空地之位置，然依配置圖之面積計
27 算表，系爭土地面積，扣除原有建物及98建號建物，剩餘之
28 空地，即建物之法定空地。

29 (三)原告主張系爭土地應合併分割（下稱甲案），土地全部分配
30 給原告所有，並按附表二之鑑價金額補償給其餘共有人。

31 (四)對被告顏樹皮所主張分割方案抗辯之如下：

01 1.原告不同意依被告顏樹皮所提出之附圖二（即彰化縣北斗地
02 政事務所108年9月27日北土測土字第1507號土地複丈成果圖
03 ，下稱乙案）分割。

04 2.依附圖一（即彰化縣北斗地政事務所108年1月29日北土測字
05 第178號土地複丈成果圖），系爭土地均為原告使用，其上
06 遍佈原告所有系爭建物及未保存登記之鐵皮建物、遮雨棚、
07 廠房，若以原物分割，分配予各共有人，將導致各共有人分
08 得之土地上，有原告所有之建物，土地利用關係複雜，顯非
09 合適之分割方案。

10 3.系爭建物領有「85彰工管使字9990號」使用執照，依使用執
11 照之建築配置圖，系爭土地面積，扣除退縮路地、原有建物
12 與仁豐段98建號建物後，其餘土地均為法定空地，依建築法
13 第11條第3項規定，「不得分割、移轉，並不得重複使用」
14 。被告顏樹皮所提出之乙案，使原告難以對外通行，或將拆
15 除原告所有合法建物，損人利己，非妥適之分割方案，亦違
16 反上開建築法規定，並不可採。

17 (五)並聲明：如主文第1、2項所示。

18 三、被告方面：

19 (一)被告顏招林則以：同意原告方案，對鑑價報告沒有意見；不
20 同意被告顏樹皮所主張之乙案，因原告的廠房及建物都蓋上
21 去了，無法拆除，且將土地分割的很零碎，無法使用。

22 (二)被告顏招明則以：同意原告方案，對鑑價報告沒有意見，甲
23 案可以讓公司繼續經營；不同意被告顏樹皮所主張之乙案；

24 (三)被告顏楷晏則以：同意原告方案。

25 (四)被告顏樹皮則以：

26 1.系爭土地於101年間在原告負責人顏招明主導下未經協商，
27 以土地法第34條之1強行將土地以極低租金每坪每月49.9元
28 設定地上權為期20年予原告，而公司其他主要股東即被告顏
29 招林、顏招明、顏李麗珠，亦將名下土地持分，分別贈與妻
30 或子各9/400來配合達成此目的，嚴重損害被告權益。

31 2.被告顏昭明與其妻許雅慧又故技重施，於107年間將其受贈

予顏招明之9/400持分售與連興公司，取得法律權力，藉以影響土地利用之名，提出本件分割案。原告於使用系爭土地以來，不僅營運未受絲毫影響，更於104年斥資數仟萬元，興建佔地千餘坪倉庫及員工宿舍於原告公司旁，顯見原告聲稱為增進土地利用價值與事實不符。

3.被告顏樹皮主張依乙案分割，並關於法定空地被告顏樹皮說明如下：

(1)系爭土地面積為1,558平方公尺，乙案扣除被告顏樹皮取得A部份面積297平方公尺（不含受分配不足93平方公尺），剩餘1,261平方公尺均為原告所有。經重新計算後則應留法定空地面積為387.3平方公尺（1,261平方公尺×0.3）。原告所有面積有1,261平方公尺減304.51平方公尺（系爭建物基地面積），尚有956.49平方公尺，空地已充分滿足法定空地面積（378.3平方公尺）之需求，原告稱乙案違反建築法規等相關規定，與事實不符。

(2)914地號土地上之地上物，均無任何合法建物證明，係屬違建物，依乙案分割，原告所聲稱的法定空地亦不會因此消失。按建築法及相關規定，地上物使用人即原告自行拆除部分構造物，留設出空地併重新辦理變更使用執照即可，今乃原告自行超限使用，導致空地不足。

4.原告於107年間以民理法律事務所律師函（107年1月24日理法律字第10701024號函）通知被告顏樹皮及其餘共有人，表明願意以每坪70,500元收購全部土地，詎被告顏招明、顏招林、顏李麗珠及另二名受贈與的被告，其名下持分竟均未出售予原告。本件原告主張依附表二之鑑價金額，每坪61,300元，顯低於107年間律師函所提出之金額，被告為顧及同宗族人經營利益，退一步依每坪61,300元來找補。

5.並聲明：主張依乙案分割。

(五)被告顏李麗珠、顏正豐未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

01 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
02 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
03 在此限，民法第823條第1項定有明文。所謂因物之使用目的
04 不能分割者，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用
05 所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言，例如界標、
06 界牆、區分所有建築物之共同部分等是，至分割後土地是否
07 與建物分離係分割之結果，與因物之使用目的不能分割，兩
08 者內涵不同（參見最高法院58年台上字第2431號判例及97年
09 度台上字第1593號判決意旨）。經查，兩造共有之系爭土地
10 使用分區、使用類別相同並無因物之使用目的不能分割或契
11 約訂有不分割期限之情形，且兩造就分割之方法不能達成協
12 議，業據原告提出土地登記謄本、地籍圖謄本為證，且為到
13 場之被告所不爭，堪認為真正。從而，原告依民法第823條
14 第1項之規定，訴請分割系爭土地，於法有據，應予准許。

15 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
16 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
17 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
18 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
19 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
20 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
21 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
22 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
23 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，共有人相同之數不
24 動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第
25 824條第1項至第4項分別定有明文。而前開分割方法，須先
26 就原物分配，於原物分配有困難時，則予變賣，以價金分配
27 於各共有人。而就原物分配時，如發見共有人中有不能按其
28 應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之
29 一途（最高法院51年度台上字第271號裁判意旨參照）。再按
30 定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但須以其方法
31 適當者為限，法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害

關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號裁判意旨參照）。經查：

- 1.系爭913、914地號土地共有人相同，使用分區均為特定農業區，使用地類別均為丁種建築用地，原告請求合併分割，並無不合。
- 2.系爭913、914地號土地南、北相連接，系爭914地號土地位於系爭913地號土地南側，四面均不臨路，屬袋地。系爭913地號土地僅北側隔同段908地號水溝○○○鄉○○村○○路○段馬路相臨，其餘東、西、南側均無路可通行。系爭913地號土地上，有如附圖一所示原告所有之編號A、面積19平方公尺鐵皮建物；編號B、面積75平方公尺遮雨棚；編號C1、面積337平方公尺之五層樓建物、編號D2、面積3平方公尺之鐵皮廠房。系爭914地號土地上，有如附圖一所示原告所有之編號C2、面積2平方公尺之五層建物；編號D1、面積768平方公尺之鐵皮廠房，業經本院會同兩造及彰化縣北斗地政事務所測量員履勘現場，並製有勘驗筆錄、現場簡圖、現場照片及如附圖一所示之土地複丈成果圖在卷可證，復為兩造所不爭。
- 3.系爭兩筆土地既僅有系爭913地號土地北側臨路，系爭914地號土地為袋地，需藉由通行系爭913地號土地以對外通行，而系爭913地號土地南側及914地號土地北側，其上蓋有原告所有如附圖編號C1、C2，面積共計339平方公尺之五層樓建物，且係領有建物登記謄本之合法建物，有卷○○○鄉○○段98建號建物登記第一類謄本在卷可證，依系爭建物坐落位置，致使南側系爭914地號土地需穿越系爭建物或由建物東側寬約3公尺之空地始得往北連接三溪路一段對外通行，如將兩筆土地單獨分割，恐致分割後系爭914地號土地對外通行困難，又就系爭913地號土地現況而言，系爭建物幾乎占滿系爭913地號土地南側，如欲將系爭913地號土地予以原物分割，恐將導致系爭合法建物必須被拆除，有礙經濟發展，

亦損及合法建物所有權人即原告之權益。再觀諸被告顏樹皮所提乙案，將造成原告所有之合法建物，分別坐落於被告顏楷晏、顏正豐、顏李麗珠所分得之土地上，將使被告顏楷晏、顏正豐、顏李麗珠難以利用所分配取得之土地，且照乙案分割結果，僅被告顏樹皮一人分配取得之土地臨接北側三溪路一段，其餘共有人分配取得之土地皆不臨路，為使裡地能對外通行，必須分割出如附圖二編號H、面積多達360平方公尺之土地以供對外通行，惟乙案被告顏樹皮一人已獨得北側最有價值之臨路土地，又不共同負擔多達360平方公尺之道路面積，且分割結果使原告所有之系爭合法建物難以對外通行，顯見乙案之分割結果，僅獨厚被告顏樹皮一人，對其餘共有人均造成難以利用土地及系爭建物之結果，難認係公平合理之分割方案。本院考量系爭914地號土地不臨路，系爭913地號土地南側已有原告合法建物坐落其上，以原物分配於各共有人勢必造成難以合理、有效利用系爭土地及建物之結果，併考量多數共有人之意願，認原告所提甲案之分割方式，即將系爭913、914地號土地合併分割後，全數分歸原告所有，並由原告以金錢補償其餘共有人較為公平及適當。

4. 有關係爭土地分割後金錢補償部分，經本院送交卓越不動產估價師事務所進行土地估價，該估價結果以系爭土地以每坪61,300元，總價28,890,384元，依此計算各共有人間互為補償之金額如附表二所示。被告顏樹皮雖主張系爭土地鑑定價格過低，原告於107年間以民理法律事務所律師函（107年1月24日理法律字第10701024號函）為每坪70,500元，然被告顏樹皮未於本件訴訟提出其餘共有人均同意此一價格之證據資料。且查，系爭鑑定報告由估價人員經現場勘估，並依循一般通用估價原則（供需原則、變動原則、競爭原則、預測原則、最有效利用原則等）、分析調整影響價格之各種因素（期日修正、情況補正、區域因素及個別因素修正等）及考量所在區位相關計畫之特性、可利用程度與未來發展潛力，予以評估分析，並合理估計勘估標的而形成其價格，應屬客

觀可信，符合實際情況，核屬公允，自堪採為兩造補償之基準。被告未具體指明系爭鑑定報告有何違法或不當之處，本院認專業不動產估價師事務所所為之估價結果，應較能反應系爭土地之實際市場價值，以此作為共有人間互為找補之依據。爰諭知分割方法如主文第一項所示，各共有人應互為補償之金額如主文第二項即附表二所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、又分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告等人之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，故關於訴訟費用負擔，以共有人全體按附表一訴訟費用負擔比例欄所示之比例負擔，方屬事理之平，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 108 年 12 月 17 日

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭

法官 沙小雯

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本庭（彰化縣○○市○○○道○段○號）提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。

中華民國 108 年 12 月 17 日

書記官 葉春涼

附表一：

土地坐落	彰化縣田尾鄉 仁豐段913地號	彰化縣田尾鄉 仁豐段914地號	
------	--------------------	--------------------	--

(續上頁)

面 積		760平方公尺	798平方公尺	
編號	共有人	應有部分	應有部分	訴訟費用 負擔比例
1	顏樹皮	1/4	1/4	1/4
2	顏招林	91/400	91/400	91/400
3	顏招明	91/400	91/400	91/400
4	顏李麗珠	91/400	91/400	91/400
5	顏楷晏	9/400	9/400	9/400
6	顏正豐	9/400	9/400	9/400
7	台灣連興綿織 股份有限公司	9/400	9/400	9/400

附表二：各共有人應受補金額配賦表（幣別：新臺幣）

	應受補償金額					
應提出補償金額	顏樹皮 7,222,734元	顏招林 6,572,525元	顏招明 6,572,525元	顏李麗珠 6,572,525元	顏楷晏 650,025元	顏正豐 650,025元
台灣連興綿織 股份有限公司 28,240,359元						
合計28,240,359元	7,222,734元	6,572,525元	6,572,525元	6,572,525元	650,025元	650,025元