

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

108年度新簡字第236號

原告 許玉蘭
被告 葉美玲（原名葉美鈴）
法定代理人 劉展志
被告 葉月理
葉加名
家禾旺股份有限公司
法定代理人 卓富坤
訴訟代理人 張裕明
高培鈞

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國108年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○市區○○段○○○○號、面積一千三百零五平方公尺之土地分割如附圖所示，編號甲部分、面積九十三平方公尺分歸原告取得、編號乙部分、面積九十三平方公尺分歸被告葉美玲（原名葉美鈴）取得、編號丙部分、面積九十三平方公尺分歸被告葉月理取得、編號丁部分、面積二百八十平方公尺分歸被告家禾旺股份有限公司取得、編號戊部分、面積七百四十六平方公尺，分歸被告葉加名取得。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

坐落台南市○市區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，系爭土地為面積1,305平方公尺之建築用地，應有部分如附表所示，兩造間無不能分割協議，亦無因物之使用目的致不能分割情形，惟兩造無法達成分割協議，爰依民法第823、824條規定，請求將系爭土地分割如臺南市新化地政事務所民國108年1月10日（108）（1）（7）法囑土地字第572號複丈成果圖（即附圖）所示聲請人（即原告）分割方案，各當事人分得土地均面臨道路，符合公平原則，且使系爭土地上原告

01 所有之鐵皮屋即附圖編號甲及被告葉加名所有之三合院即附
02 圖編號戊，得以分歸原告及被告葉加名取得，以免徒增拆屋
03 還地困擾。並聲明：如主文第1項所示。

04 二、被告則以：

05 (一)被告葉美鈴、葉月理、家禾旺股份有限公司（下稱家禾旺公
06 司）均以：100年間被告葉美玲（原名葉美鈴）、葉玉蘭、
07 葉月理、葉本田、鄭水明、許丁輝、葉丞哲於本院另案100
08 年度新調字第42號成立調解契約，上開人員同意除葉丞哲單
09 獨取得臺南市○市區○○段○○○○○號外，其餘人員均依據
10 調解當時之分配位置圖成立分管協議並繼續使用系爭土地，
11 原告於104年間向鄭水明購買系爭土地之應有部分，竟未依
12 遵循分管協議，使用鄭水明所分配之位置，而占用系爭土地
13 如附圖編號甲部分土地搭蓋鐵皮屋，被告葉月理已向本院另
14 案訴請原告拆屋還地訴訟。原告竟提起本件訴訟請求將系爭
15 地上物占用部分分割予原告，實非事理之平，原告應先將無
16 權占用土地之鐵皮屋拆除後，再請求分割系爭土地為正途
17 ，故被告葉美玲、葉月理、家禾旺公司均不同意原告分割方
18 案等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 (二)被告葉加名則以：被告葉加名同意依照父執輩之分管協議內
20 容即如同原告提出分割方案方式分割系爭土地，但分割前原
21 告應先將無權占用系爭土地之鐵皮屋拆除等語，資為抗辯。
22 並聲明：原告之訴駁回。

23 三、得心證之理由：

24 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
25 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
26 此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方
27 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
28 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，以原物分配於各
29 共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物
30 分配於部分共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分
31 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法

第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款、第3項分別定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割（最高法院19年上字第1853號判例意旨參照）。系爭土地依其使用目的，並無不能分割之情形，且兩造亦未有不分割之約定，則原告既為系爭土地之共有人之一，本即得隨時請求分割系爭土地。且兩造對於系爭分割方法不能協議決定，揆諸前開規定，原告起訴請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

(二)法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌共有人之意願、利害關係及分得部分所得利用之價值，定一適當公平之方法以為分割；即除公平原則外，亦應依共有物之性質，斟酌其分割後之經濟效用，而為適當之分配（最高法院89年度台上字第724號、81年度台上字第16號判決意旨參照）。故法院為裁判分割前，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係等因素而為綜合判斷。

(三)系爭土地為兩造所共有，地目為建，面積為1,305平方公尺，兩造之應有部分如附表所示等情，有系爭土地之土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第27頁）。系爭土地西側面臨3米既成道路，系爭土地北側有被告葉加名所有之三合院、南側有原告所興建之鐵皮屋等情，業據本院會同原告、被告葉加名及地政事務所測量人員至現場勘驗無訛，並有勘驗筆錄、現場照片附卷可參（見本院卷第119至131頁）。

(四)不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第820條第1項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同，民法第826條之1第1項定有明文。又分管契約是共有人間關於共有物管理之約定，非以發生共有物之物權變動為內容，亦非共有物上之物權負擔，而係債權契約，除另依民法第826條之1規定對於應有部分之

01 受讓人或取得物權之人產生物權上拘束效力外，否則僅係分
02 管契約當事人即訂定該契約之共有人間受到拘束。被告葉美
03 玲、葉月理、家禾旺公司雖辯稱，100年間被告葉美玲、葉
04 玉蘭、葉月理、葉本田、鄭水明、許丁輝、葉丞哲於本院另
05 案100年度新調字第42號成立調解契約，上開人員同意除葉
06 丞哲單獨取得臺南市○市區○○段○○○○○○號外，其餘人員
07 均依據調解當時之分配位置圖成立分管協議並繼續使用系爭
08 土地，原告於104年間向鄭水明購買系爭土地之應有部分，
09 自應受分管協議之拘束，並提出切結書、地籍圖謄本（即分
10 配位置圖）及100年度新調字第42號調解筆錄為證（見卷第
11 197頁至210頁）。為原告所否認，並主張其不受上開分管協
12 議之拘束。惟觀諸系爭土地之土地登記謄本並無登記分管協
13 議之記載，且本院另案100年度新調字第42號調解筆錄亦無
14 分管協議記載等情，有系爭土地建物登記查詢資料、本院
15 100年度新調字第42號調解筆錄附卷可查（見卷第27頁、第
16 28頁、第207頁至第209頁），被告葉美玲、葉月理、家禾旺
17 公司雖辯稱系爭土地業於100年間成立分管協議，原告之後
18 向當時成立分管協議共有人鄭水明購買其應有部分，仍應受
19 其拘束，然依上開說明，被告葉美玲與其他共有人雖於100
20 年間就系爭土地使用、管理位置曾有協議，然此僅為債權契
21 約，此一債權契約因未予登記，故僅於葉美玲、葉月理、葉
22 玉蘭、葉本田、鄭水明、許丁輝、葉丞哲間發生效力，對於
23 他人並不生拘束之效力，故被告葉美玲、葉月理、家禾旺公
24 司辯稱原告向鄭水明購買系爭土地之應有部分，應受分管協
25 議之拘束等情，係屬無據，自非可採。

26 (五)系爭土地乃為建地，該土地西側面臨道路，原告所提出之分
27 割方案，兩造所分得之部分形狀方正、無任何畸零地，並使
28 各共有人所分得之土地均面臨道路，以供日後分得土地之共
29 有人得以建築，且儘可能以各共有人既有地上物基地範圍作
30 為分割依據，以維持系爭土地目前大部分之使用現狀，且被
31 告葉加名亦同意原告之分割方案，而原告與被告葉加名兩人

01 所合計之應有部分為14分之9，原告之分割方案能兼顧使用
02 現況及多數應有部分共有人之利益。被告葉美玲、葉月理、
03 家禾旺公司雖認系爭土地有分管協議，原告應受該協議之拘
04 束，然依上開說明分管協議僅有債權效力，且未經登記，不
05 生拘束其他人之效力。本院參酌系爭土地之使用現狀、利用
06 價值、兩造之利害關係及分割後之經濟價值等節，認將系爭
07 土地如原告所主張之分割方案，應較適當，爰判決如主文第
08 1項所示。

09 四、應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受
10 影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人
11 所得得之部分：一權利人同意分割，二權利人已參加共有物
12 分割訴訟，三權利人經共有人告知訴訟而未參加；前項但書
13 情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用民法第881條第1
14 項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第2項、第
15 3項亦有明文規定。本件被告葉月理曾以其所有系爭土地應
16 有部分14分之1設定抵押予受訴訟告知人即被告家禾旺公司
17 ，而抵押權人家禾旺公司經告知訴訟並到庭表示不同意原告
18 之分割方案，受訴訟告知人家禾旺公司之抵押權自僅得轉載
19 於被告葉月理分得之部分，附此指明。

20 五、未按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
21 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
22 負擔其支出之訴訟費用；因共有物分割、經界或其他性質上
23 類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，
24 法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部；共同訴訟人
25 因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用，民事訴
26 訟法第79條、第80條之1、第85條第1項定有明文。本院考量
27 系爭土地係因兩造無法協議分割，依前開說明，認本件訴訟
28 費用應由兩造按其原應有部分比例負擔為適當，爰判決如主
29 文第2項所示。

30 六、訴訟費用之負擔：依民事訴訟法第79條、第80條之1、第85
31 條第1項，判決如主文。

中華民國 108 年 7 月 8 日
臺灣臺南地方法院新市簡易庭
法官 葉淑儀

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

中華民國 108 年 7 月 8 日
書記官 徐毓羚

附表：

編號	土地所有權人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	許玉蘭	14分之1	14分之1
2	葉美玲即葉美鈴	14分之1	14分之1
3	葉月理	14分之1	14分之1
4	葉加名	14分之8	14分之8
5	家禾旺股份有限公司	14分之3	14分之3

