

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

106年度桃簡字第1020號

原告 黃瑞強
訴訟代理人 劉楷律師
複代理人 黃智靖律師
被告 黃順明
訴訟代理人 陳明正律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年11月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落桃園市○○區○○段○○○號土地上之同段六二
九建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路○○○號），准予
分割。分割方法如下：如附圖一桃園市桃園地政事務所複丈成果
圖（收件日期：一〇七年十二月二十八日，複丈日期：一〇八年
二月二十六日）所示，藍色範圍編號664-1、664第一、二層（
每層面積各為八三點七九平方公尺）分歸原告取得；黃色範圍編
號664-1 (1)、664-3、664 (1)、664-2及粉色範圍（第一層廁所
）664-2 (1)、664-2 (2)第一、二層（第一層黃色面積四二點五七
平方公尺、粉色面積一五點二八平方公尺，第二層黃色及粉色面
積共五七點八五平方公尺）分歸被告取得。

訴訟費用由被告負擔百分之三十七，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查原告
請求分割坐落桃園市○○區○○段○○○號土地上之同段62
9建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路○○○號，下稱
系爭建物），位於本院轄區，依上開規定，專屬於本院管轄
。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
2款定有明文。本件原告起訴原請求聲明為：兩造共有之系

爭建物，依附表一准予分割A部分予原告，分割B部分予被告」，嗣於民國108年9月11日變更聲明為：「兩造共有之系爭建物，應予分割如桃園市桃園地政事務所複丈日期108年2月26日土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示，藍色範圍一、二層分歸原告，黃色範圍一、二層及粉色範圍一層分歸被告」（見本院卷第187頁），其請求之基礎事實同一，且無礙於被告之防禦及訴訟之終結，依前揭規定，自應准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）兩造為系爭建物之共有人，兩造曾與訴外人黃順德、黃瑞山簽定「協議部分拆除同意書」，同意拆除起訴狀附表一之A部分，惟被告於協商後，經原告數次聯繫未果。又兩造間就系爭建物並無不得分割之約定，依使用目的亦無不能分割之情形，且系爭建物就法令上、事實上並無不能分割之限制，然因兩造不能協議分割之方法。為此，爰依民法第823條第1項之規定，請求分割系爭建物。並聲明：兩造共有之系爭建物，應予分割如附圖一所示之藍色範圍一、二層分歸原告，黃色範圍及粉色範圍一、二層分歸被告（下稱原告分割方案）。

（二）對被告抗辯之陳述：

1.系爭建物之使用現況：

①兩造協議使用系爭建物之狀況時常變更，最後一次分管為，系爭建物一樓給原告使用、二樓給被告連同中山路門牌號碼一同打通使用、三樓乃由兩造共同使用。

②一樓有兩大門，即前門、後門，鑰匙僅有一把，由原告所持有；二樓乃由被告使用，先前二樓兩造有隔牆，現已拆除，在有隔牆時，兩造曾協議由原告一人可供通行至三樓之寬度，供原告使用三樓；系爭建物僅有一水表，由原告之父親即訴外人黃順德按月全部繳納水費，而房屋稅、地價稅，則由原告繳納。

01 ③另廁所部分，依起訴狀附表一所示B部分確實有二廁所，其
02 中一廁所位於B部分中央，為系爭房屋建造時即有；另一廁
03 所位於B部分後方接近後門處，該廁所乃由被告所建造，且
04 由被告封住，從系爭建物無法進入，該廁所連同被告所有之
05 建築由被告使用中。

06 2.被告分割方案不可採：

07 ①系爭建物坐落於桃園市○○區○○段○○○ ○○○○○○○ ○號，其
08 中664地號為原告所有，664-2地號為被告所有，若依原告
09 分割方案，可使坐落土地所有權、房屋所有權、使用收益權
10 歸屬同一人，能促進系爭建物及其坐落之土地、房屋利用關
11 係。若依被告分割方案，將造成房屋所有權及其坐落土地所
12 有權、使用收益權歸屬非屬同一人，徒增兩造未來利用土地
13 之困難，破壞建物、土地之利用關係最大化。

14 ②系爭建物後門為斷垣殘壁，雖可進出，但是無法通行至後方
15 之縣府路，分得接近縣府路之一方將無法自由進出縣府路，
16 形同死巷一般。縱然未來拆除後門之鐵皮搭載之牆壁，雖可
17 使分得接近縣府路之一方自由進出，惟假設系爭建物接近縣
18 府路部分乃由被告分得，則被告需向原告行使袋地通行權，
19 徒增兩造土地糾紛；且前後分割將使系爭建物及其坐落土地
20 所有權人不相一致之情形，則兩造分得系爭房屋部分跨越兩
21 造之土地，徒增更多不必要之糾紛。

22 3.原告分割方案將使兩造分得之建物及其坐落土地與臨地利用
23 關係最大化：

24 ①鄰近附圖一藍色範圍之房屋即門牌號碼中山路458號、460
25 號，及其坐落之土地即法政段665、666地號，為原告及訴
26 外人黃順德、黃瑞山、黃瑞祺所有，且黃順德為原告、黃瑞
27 山、黃瑞祺之父親，該三人依協議部分拆除同意書均有共識
28 將系爭建物拆除淨空其坐落土地後，與系爭建物做統一利用
29 ，顯見將附圖一藍色範圍判決由原告所有，將使中山路門牌
30 號碼458、460號，及其坐落土地即法政段665、666地號
31 土地，做最大化之利用。

01 ②又，中山路門牌號碼452號、454號之房屋及坐落之土地即
02 法政段地號662號、663號，均由被告所有，倘若將附圖一
03 黃色範圍及粉色範圍判決由被告取得，將使中山路門牌號碼
04 452、454號，及其坐落土地即法政段662、663地號土地
05 做最大化之利用。

06 ③被告已將系爭建物附圖一黃色範圍及粉色範圍區域，與其所
07 有之中山路452、454號房屋間隔之牆壁打通使用，且更自
08 行增建三、四樓。故該部分實際由被告使用，自宜由被告取
09 得之，始符合被告將系爭建物與其中山路452、454號等房
10 屋合一始用之現狀及兩造之最佳利益。

11 4.另本件原告係請求分割共有物，並非請求拆除系爭建物附表
12 一A部分，是以原告未來將保留所分得之部分或將之拆除，
13 均係系爭建物分割後之問題，而拆除是否安全、合法則由縣
14 市政府及建築相關法規規範之，是被告爭執系爭建物分割後
15 拆除將造成其損害，量非本件共有物分割與否及分割方案所
16 應考量之問題。

17 二、被告則以：

18 (一)系爭建物因物之使用目的不能分割：

19 1.原告未經被告同意自行申請拆除執照，後來此拆除執照業經
20 撤銷，可知原告明知被告根本未曾有同意拆除系爭建物，卻
21 委託建築師向桃園市政府申請拆除執照並經桃園市政府核發
22 ，今若非被告不斷向桃園市政府提出異議，系爭建物勢將被
23 夷為平地。

24 2.又鈞院函詢桃園市政府建築管理處，僅問建物之分割於法令
25 函釋上何有限制？何時有請其做結構安全與否之判斷？抑有
26 進者，所謂結構平常使用應安全無虞，原告即跳躍思考，主
27 張拆除部分並無結構安全之疑慮云云，亦嫌率斷。

28 (二)不同意原告分割方案：

29 1.原告分割方案對被告而言實欠公允，因從附圖一可看出藍色
30 部分係明顯大於黃色及粉色部分相加起來之面積。若依原告
31 分割方案，僅因原告曾使用粉色範圍部分，即須分得較為狹

01 窄之部分，根本不符合經濟效益當非立法本意。

02 2. 被告認為應依照桃園市桃園地政事務所複丈日期108年9月
03 19日土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示，藍色範圍一、二
04 層及粉色範圍分歸原告，黃色範圍一、二層分歸被告（下稱
05 被告分割方案），才為妥適。蓋，關鍵點在於黃色範圍部分
06 若已由被告分得的話，因其面積僅遠小於藍色範圍及粉色範
07 圍相加歸屬原告之部分，是黃色範圍部分僅具有使用上之經
08 濟效益，也符合被告僅分有約略37%之部分，如此方對兩造
09 較為公平。

10 (三) 並聲明：原告之訴駁回。

11 三、得心證之理由：

12 (一) 按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物
13 。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，
14 不在此限」，又「共有物之分割，依共有人協議之方法行之
15 」，「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
16 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
17 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
18 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。」
19 、「以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
20 應有部分受分配者，得以金錢補償之。」，民法第823條第
21 1項、第824條第1項、第2項第1款、第3項分別定有明
22 文。

23 (二) 經查，系爭建物為兩造所共有，原告應有部分為100分之63
24 ，被告應有部分為100分之37，有建築改良物所有權狀、建
25 物登記第一類謄本等影本在卷可稽（見本院卷第7頁、9頁
26 、21頁），又系爭建物並無因物之使用目的不能分割或契約
27 訂有不分割期限或法令限制不能分割之情事，有桃園市政府
28 建築管理處106年11月15日桃建照字第1060062825號函在卷
29 可憑（見本院卷第51頁），而兩造前於調解程序調解不成立
30 ，無法就分割方法為協議，是原告依前開規定請求本院為裁
31 判分割，於法有據。

01 (三)再查，系爭建物坐落於原告所有之桃園市○○區○○段○○○
02 ○○○○○○ ○號土地上（即附圖一藍色範圍部分）及被告所有
03 之同段664-2地號、664-3地號土地上（即附圖一黃色及粉
04 色範圍部分），鄰近附圖一藍色範圍之房屋即門牌號碼中山
05 路458號（即法政段1194建號）、中山路460號（即法政段
06 1195建號），及其坐落之土地即法政段665地號、666地號
07 土地，為原告及訴外人即原告之父黃順德、原告之兄弟黃瑞
08 山、黃瑞祺所有（見本院卷第101頁至112頁建物所有權狀
09 、土地所有權狀影本），鄰近附圖一黃色及粉色範圍之房屋
10 即門牌號碼中山路452號（即法政段600建號）及其坐落之
11 同段662地號、662-1地號土地，均為被告所有（應有部分
12 ：全部），門牌號碼中山路454號（即法政段628建號），
13 及其坐落之土地即法政段663、663-1地號土地，所有權人
14 分係被告及利雅企業有限公司（代表人何惠玲為被告之配偶
15 ），權利範圍各2分之1等情，亦有建物登記第二類謄本、
16 土地登記第二類謄本、經濟部商業司商工登記公示資料查詢
17 服務、戶籍謄本等在卷可按（見本院卷第207頁至218頁、
18 158頁、159頁）。復參以被告將系爭建物2樓與中山路45
19 2號、454號房屋及中山路448巷1號房屋打通，並於系爭
20 建物3樓附圖一黃色及粉色範圍前方加蓋鐵皮，後方則以水
21 泥加蓋3、4樓，被告系爭建物加蓋之3、4樓，與被告所
22 有中山路452、454號房屋及中山路448巷1號房屋打通使
23 用等事實，此為兩造當庭所不爭執（見本院卷第201頁）。
24 依原告分割方案即將附圖一藍色範圍分歸原告所有，可使坐
25 落土地所有權、房屋所有權、使用收益權歸屬同一人，能促
26 進系爭建物及其坐落之土地、房屋利用關係，並將使中山路
27 門牌號碼458、460號建物，及其坐落土地即法政段665地
28 號、666地號土地，做最大化之利用。再者，中山路門牌號
29 碼452號、454號之房屋及坐落之土地即法政段地號662號
30 、663號，均由被告所有，倘若將附圖一黃色範圍及粉色範
31 圍判決由被告取得，將使被告分得之建物及其坐落土地，與

鄰近之中山路門牌號碼452號、454號建物，及其坐落土地即法政段662地號、662-1地號、663地號、663-1土地利用關係最大化。況被告已將系爭建物附圖一黃色範圍及粉色範圍區域，與其所有之中山路452、454號房屋間隔之牆壁打通使用，且更自行增建三、四樓乙節，業述如前，該部分既實際由被告使用，自宜由被告取得之，始符合被告將系爭建物與其中山路452、454號等房屋合一始用之現狀及兩造之最佳利益。另依附圖一所示，系爭藍色範圍與黃色及粉色範圍一、二層面積共計283.28平方公尺，原告取得藍色範圍面積共167.58平方公尺，占59.159%（計算式： $167.58/283.28 = 59.159$ ），被告取得面積共115.7平方公尺，占40.841%，與兩造系爭建物之權利範圍略有出入，惟原告已具狀表明同意不向被告請求找補，有民事陳報狀在卷可考（見本院卷第176頁），附此敘明。

(四)又系爭建物後門為斷垣殘壁，雖可進出，但是無法通行至後方之縣府路，分得接近縣府路之一方將無法自由進出縣府路，形同死巷一般。縱然未來拆除後門之鐵皮搭載之牆壁，雖可使分得接近縣府路之一方自由進出。依被告所提附圖二分分割方案，如將黃色範圍一、二層分歸被告，即系爭建物接近縣府路部分由被告分得，則被告需向原告行使袋地通行權，徒增兩造土地糾紛；且前後分割將使系爭建物及其坐落土地所有權人不相一致之情形，則兩造分得系爭房屋部分跨越兩造之土地，將造成系爭房屋所有權及其坐落土地所有權、使用收益權歸屬非屬同一人，徒增兩造未來利用土地之困難，破壞建物、土地之利用關係最大化。末按本件原告係請求分割共有物，並非請求拆除系爭建物，是以原告未來將保留所分得之部分或將之拆除，均係系爭建物分割後之問題，而拆除剩餘建築物，是否合法，以及其結構平常使用是否安全無虞，則由縣市政府及建築相關法規規範之，是被告另抗辯系爭建物分割後拆除將造成其損害云云，自非本件分割共有物事件所應考量者，併予敘明。

01 四、從而，原告依民法第823條第1項之規定，請求判決系爭建
02 物應以如主文第1項所示之分割方法予以分割，為有理由，
03 應予准許。

04 五、末按，法院依民法第824條命為適當之分配時，乃斟酌何種
05 分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造利益以為
06 決定，不受共有人主張之拘束，亦不因何造起訴而有不同，
07 縱法院認原告請求分割共有物為有理由，依法決定分割方法
08 ，被告應訴並提出不同主張，係促使法院就如何為適法分割
09 形成心證，如僅因法院准許原告分割共有物之請求或採納其
10 分割方案，即命被告負擔全部訴訟費用，顯失公允。本院酌
11 量兩造均可因本件分割共有物而獲得利益，故由兩造依應有
12 部分比例負擔訴訟費用方不致失衡，爰諭知如主文第2項所
13 示。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

15 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日
16 桃園簡易庭 法 官 汪智陽

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日
23 書記官 石曉芸