

臺灣嘉義地方法院民事判決

107年度訴字第766號

原告 陳建宏
訴訟代理人 蘇陳秀玉
被告 李玉森
訴訟代理人 蔡文宗

關係人即

抵押權人 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 凌忠嫻

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國108年1月29日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事 實

甲、原告方面

壹、聲明：

一、兩造共有坐落嘉義市○○○段○○○段000000000地號、面積105平方公尺土地，及同段0000-0000地號土地、面積67平方公尺土地，准予合併分割。其分割方法如民國107年11月5日民事準備書狀附圖即嘉義市地政事務所107年11月21日土地複丈成果圖所示。

二、訴訟費用由兩造比例負擔。

貳、陳述：

一、按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。民法第823條第1項定有明文。

二、緣坐落嘉義市○○○段○○○段000000地號、面積105平方公尺土地，及同段1089-1地號、面積67平方公尺土地（以下簡稱系爭土地）為兩造共有，權利範圍各2分之1，有土地登記第一類謄本可憑。

三、查系爭土地並無因物之使用目的不能分割，或訂有不分割期

限之契約。是依首揭意旨，原告自得請求分割共有物，乃洽請被告協議分割，竟遭拒絕，不得已起訴請求裁判分割。次查原告所有坐落湖子內段湖內小段0188地號土地上，有建物門牌嘉義市○區○○○街○○○號房屋，毗鄰被告所有坐落同段0188-22地號土地上，建物門牌嘉義市○區○○○街○○○號房屋，各該建物均坐南朝北，原告建物在右（即東邊），被告建物在左（即西邊）。又系爭土地為長方形，橫互在兩造建物之前，面向重慶一街。是以系爭土地採東西向，分成南、北A、B二塊，將北邊A部分分歸原告取得，南邊B部分分歸被告取得，以方便兩造各自進出自己之建物。

四、復查，原告建物之基地0188號土地面積為120平方公尺，而被告建物之基地0188-22地號土地面積則為112平方公尺，但觀各該基地之地籍圖，二筆基地之形狀大小，幾乎無分軒輊。具徵該地籍圖測繪有誤。準是而觀，足見原告基地多出之8平方公尺土地，應係兩造建物基地之界址間起，由原告基地北邊界址，向上延伸至同段187地號土地之南側界址處為止，始與真實相符，附此陳明。

五、綜上所述，原告主張之分割方案，不惟公平，且符兩造管用土地之最大效益。為此，依法起訴，懇請鈞院鑒核，判決如所聲明，而維權益是禱！

六、對被告答辯之陳述：

（一）系爭土地乃一般住宅用地，容令前所有人在土地複丈成果圖標示1、2、3部分，架設不鏽鋼造涼棚，並鋪設大理石地面，無非為求環境整潔及避免與後地面泥濘而已，尚非如被告所主張該土地係屬道路而不能分割。

（二）次查系爭土地在前所有人呂先生與原告共同管用期間，原本相安無事，詎料被告向呂先生買受系爭土地後，輒呼朋引伴在涼棚內大理石桌處烤肉，或以伴唱機伴唱引吭高歌，致影響安寧。不寧惟是，抑且又容留其親友在上揭涼棚內，長期停放汽車，更影響原告權益。但為睦鄰原告又不便干預，不得已乃請求分割，俾各自管用土地，而維權益

01 。

02 (三) 末者，原告於分割後，未必即於兩造土地間砌起圍牆。是
03 以被告擔心一旦發生火災，將稱影響消防車進出云云，亦
04 屬多慮，附此敘明。

05 (四) 系爭188-1、189-1地號，民國80年建築時，地目為：田，
06 等則：10，本人尚有舊時謄本可提供參考，申請分割時，
07 所申請新謄本，地目：田，等則：10，已消失了，顯見此
08 二地號使用限制已更改。且約二年前，里長、鄰長有告訴
09 我（註：係指原告訴訟代理人，下同），此二庭院地使用
10 ，已改為開放自由使用，可以建屋了。

11 (五) 此系爭地為私有，沒有對外開放為庭院、停車用、內部走
12 動通向，本庭院大門通向門前道路。非為供外地人使用，
13 誤導審判，阻礙分割。

14 (六) 系爭地之庭院是迷人的，少有住家有此條件，被告初搬住
15 時，可能把他當為私家招待所，引來親友攜食來此聚餐會
16 ，且多次，原告親眼看過，鄰人都告訴，當然多人來
17 了，車隊也來了，佔滿了庭院，一眼望向大門口，好像我
18 家庭院佔了好多隻大象，空間都沒有了。住家環境品質似
19 乎變調，所以我開口說話了，被告稍有收斂一段時間。到
20 了我決定分割前兩三個月，又引人親友來此牌局及備卡拉
21 OK唱，當然故事又重演，人來、車隊來，我又開口說話了
22 ，當然引起不悅，我必須維護住家品質安靜。我分割送件
23 後，便已怒目相向，約二星期前（冬至前後），家人因請
24 台北搬家公司，搬回家俱放此家，搬妥已夜黑吃晚餐時間
25 ，家人備便當晚餐，於庭院石桌椅處用餐，並點亮一盞燈
26 （石桌椅頂頭），享用一半，被告剛好回來，不說一句話
27 把燈關掉，此舉，家人及搬家公司人員傻住了，家人說，
28 不要講話，繼續吃，我們沒再去開燈。稍後他太太發現，
29 我們在屋外庭院有聽見他太太在罵唸他，再出來開燈三盞
30 ，我們回應，你比妳先生有度量，我們強調一盞就夠了，
31 用完餐，我們即時關掉石桌椅上那盞燈，總共不會超握30

分鐘，因為搬家公司需趕回台北。隔日下午，家人再來此整理搬回物品，在庭院時，被告從屋內走出，來到我面前，向我說，昨夜用餐關燈，被太太罵了，為失禮事向我道歉，我回話：你當然要被罵，才會長大，吃飯皇帝大，你竟然把我們用餐燈關掉。家人同時也告訴他，千金買厝，萬金買厝邊，相信他應該聽懂，珍貴的東西是甚麼。

(七) 108年1月21日之被告答辯狀，有把我醜化，這裡我必須告訴大家給大家了解，我出生鄉下農家，在父母栽培下受到良好教育，初中、高中皆考上嘉女唸至畢業，大學考上台灣師大，因當年教師待遇不佳，我自習簿記、會計概要、民法概要，參加郵政特考，考上了於郵局工作了40年9個月，我的工作項為金融、匯兌管理，退休前11年，我被轉派房屋放款業務，經過訓練，我會估價、鑑價房屋價格，會去了解房屋市場行情。我的人生價值觀是：堅持做對的事，分明是非對錯，我不會去占人便宜，不做爛好人。我說話別人有不悅，就應該自我檢討。我隨時提醒自己，要自律、自我約束。

(八) 因共有產權，產生使用不清，常生爭議，為了後代子孫免於操戈相向，我決定在此時，訴請法官秉持公權力處理分割，杜絕來日不斷、不可預測的共用爭執，分割後，依然保持原有使用狀況、功能，只是明確各取自有使用，感謝法官協助。

參、證據：提出嘉義市○○○段○○○段000 000000 0000000 000000 地號之土地登記謄本、地籍圖謄本暨同小段1071、1072建號之建物登記謄本、土地現場照片及嘉義市政府都市計畫土地使用分區證明書等資料。

乙、被告方面

壹、聲明：不同意分割，也不同意原告的分割方案。

貳、陳述：

一、因為188-1 地號及189-1 地號這兩塊土地當初是用作私有道路，為了建造建物門牌嘉義市○區○○○街○○○ 號及278 號

01 的房子，而作為這兩間房子的對外通行道路使用，所以並非
02 一般的共有土地。所以被告主張不能分割，因為分割下去，
03 會影響到通行使用，且有安全上的危害，因為如果發生火災
04 的話，消防車會進不去。另外，這兩塊土地就像是○○○區
05 ○道路，是住戶共有持分，如果每個人都要求分割的話，根
06 本造成司法的資源浪費，而且土地無法完全利用。

07 二、本人向嘉義市政府建管局申請建築設計圖原稿影本，證明系
08 爭土地嘉義市○區○○○段○○○段0000000000地號確為
09 道路用地無誤。

10 三、依民法第823條第1項但書，因物之使用目的不能分割者，係
11 指共有物繼續供他物使用而不可或缺者，或為權利之行使所
12 不可缺者而言。而共有道路即為其類型，故主張不能分割，
13 應駁回原告之訴。

14 四、原告陳稱本人買受系爭土地後，即呼朋引伴在棚內大理石處
15 烤肉或以伴唱機引吭高歌，此是欲加之罪何患無辭，本人自
16 105年11月間購入該房地至今已逾2年，僅在該棚內烤肉二
17 次，一次為中秋節，一次為兒子當兵前聚會，僅此兩次，何
18 來呼朋引伴，且無喧嘩之事，並未影響安寧。而伴唱機則是在
19 本人屋內，並非在涼棚，逾兩年來也未超過十次，且在室內
20 也無影響鄰居安寧，原告如此陳述，令人感到憤慨與不解
21 。

22 五、原告於情於理，皆不近人情，於法更有不可分割之明確法條
23 。懇請駁回原告之訴，不勝感激。

24 參、證據：提出黃鐘瑩建築師事務所之建築設計圖及說明資料。
25 理由

26 一、按民法第823條第1項前段固規定各共有人，除法令另有規
27 定外，得隨時請求分割共有物。惟同條項後段規定但因物之
28 使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。
29 所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用
30 ，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者
31 而言，例如界標、界牆、區分所有建築物之共同部分及已闢

01 為道路使用之共有土地，均應認係屬因使用目的而不能分割
02 。又按，共有道路，除請求分割之共有人，願就其分得部分
03 土地為他共有人設定地役權外，原則上不得分割，最高法院
04 亦著有58年台上字第2431號民事判例可資參照。

05 二、經查，本件系爭嘉義市○○○段○○○段00000 000000 地
06 號土地為兩造所共有，權利範圍皆為各二分之一，上情固據
07 原告提出土地登記謄本為證。惟查，上述188-1 地號及189
08 -1地號土地，乃係屬於私設道路，在建築時即規劃供作兩造
09 現在所有的房屋作為對外通行之進出道路用地，此有黃鐘瑩
10 建築師事務所之建築設計圖可稽【詳本院卷第149 至152 頁
11 】，並有現場照片佐參【詳本院卷第91至96頁】。因為上揭
12 土地於建築原告所有坐落同小段188 地號上之房屋（即1071
13 建號房屋；門牌號碼：嘉義市○○○街○○○ 號）及被告所有
14 坐落同小段188-22地號上之房屋（即1072建號房屋；門牌號
15 碼：嘉義市○○○街○○○ 號）之時，即已規劃作為上揭二戶
16 房屋之對外通行道路用地，故依其使用目的，顯然不能分割
17 。因此，本件原告請求分割上揭188-1 地號及189-1 地號之
18 土地，係屬無理由，不應准許，應予駁回之。

19 三、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
20 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
21 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明文
22 。本件原告請求分割共有物，雖無理由，惟本件係因共有物
23 分割事件涉訟，參酌原告起訴之原因（詳原告對被告答辯之
24 陳述部分），認為本件關於訴訟費用負擔，如果全部由原告
25 負擔，亦顯失公平，因此，本院認仍應由兩造按應有部分之
26 比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第二項所示。

27 四、據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟第80條之1
28 ，判決如主文。

29 中 華 民 國 108 年 2 月 12 日
30 民 事 第 一 庭 法 官 呂 仲 玉

31 以上正本係照原本作成。

01 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（須按
02 對造人數提出繕本）。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 108 年 2 月 12 日

05 書記官 吳念儒