

臺灣基隆地方法院民事判決

107年度訴字第388號

原告 吳陳標紬

訴訟代理人 吳承州

吳秀珍

被告 翁國雄

訴訟代理人 吳慶隆律師

被告 廖俊庭

上列當事人間分割共有物事件，本院於108年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之土地准予原物分割，其分割方法為：如附圖方案一所示編號A部分面積2628.5平方公尺之土地由被告翁國雄取得；如附圖方案一所示編號B部分面積1314.25平方公尺之土地由被告廖俊庭取得；如附圖方案一所示編號C部分面積1314.25平方公尺之土地由原告取得。

原告及被告廖俊庭各應給付被告翁國雄新臺幣15,903元。

訴訟費用由被告翁國雄負擔2分之1，被告廖俊庭負擔4分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

一、被告廖俊庭經合法通知，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，爰依民事訴訟法第385條第1項前段之規定，准到場之原告訴訟代理人聲請，就被告廖俊庭部分，由原告一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

（一）坐落新北市○○區○○○段○地○○○段00000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，原告及被告翁國雄、廖俊庭就系爭土地之應有部分依序為1/4、1/2、1/4，兩造間就系爭土地並無不分割之約定，系爭土地亦無因其使用目的或依法令限制而有不能分割之情事，原告依法得隨時請求分割。本件兩造各係依兩造間分管約定占有使用系爭土地之一部，其中新北市瑞芳地政事務所107年11月12

日瑞土測字第988號土地複丈成果圖（下稱附圖）方案一所示編號C部分土地，其上有供原告居住之門牌號碼新北市○○區○○○○街○○○○號房屋（下稱系爭21-2號房屋）；其中附圖方案一所示編號B部分土地，現由被告廖俊庭占有作為祖墳及農作之用；其中附圖方案一所示編號A部分土地，除供被告翁國雄農作外，另與被告翁國雄所有同上小段168-1地號土地（下稱系爭168-1地號土地）相鄰，系爭168-1地號土地上有被告翁國雄所有門牌號碼新北市○○區○○○○街○○○○號房屋（下稱土地公嶺街23號房屋），且上開編號A、B、C部分土地均有對外聯絡道路即土地公嶺街（下稱系爭道路）可供出入，故以兩造就上述之土地使用現況為本件分割方案（即附圖方案一），應屬妥適，爰依民法第823條第1項、第824條規定，請求准依原告所提如附圖方案一所示之分割方案為分割。

（二）又被告翁國雄於83年間為通行之便，由新北市政府闢建如附圖方案二所示圍繞編號C部分土地下緣連接系爭道路之小路（下稱系爭小路），以供其對外通行土地公嶺街之用，並於104年間經新北市政府認定系爭小路為既成道路，其後原告提起行政訴訟，嗣經最高行政法院認定該道路不符既成道路之要件而撤銷上開行政處分確定在案，故系爭小路並非既成道路，而系爭小路亦僅有被告翁國雄使用，且倘依附圖方案一所示分割方案為分割，則被告翁國雄所取得之編號A部分土地即已緊鄰系爭道路，無允許被告翁國雄經由系爭小路對外通行土地公嶺街之理。

（三）並聲明：請求准予分割兩造共有之坐落新北市○○區○○○段○地○○○段00000地號土地，分割方式為如附圖方案一所示編號A部分（面積2628.5平方公尺）由被告翁國雄取得；如附圖所示編號B部分（面積1314.25平方公尺）由被告廖俊庭所有；如附圖所示編號C部分（面積1314.25平方公尺）由原告取得。

三、被告翁國雄之答辯：其於民國99年間因繼承分割登記取得系

01 爭土地應有部分，另系爭土地下方之168-1地號土地暨其上
02 土地公嶺街23號房屋亦為其所有，系爭小路為其自168-1地
03 號土地對外通往土地公嶺街之唯一道路，而系爭土地係山坡
04 地保育區之農牧用地，屬農業用地範疇，依農業主管機關相
05 關函釋說明及法令限制，如欲在系爭土地私設道路通行，須
06 符合「限於以集村方式興建農舍或甲種、乙種、丙種、丁種
07 建築用地因未面臨建築線，無道路可出入需要者」之要件，
08 又如所私設道路係農業設施容許之農路，則須符合「與其坐
09 落土地之農業生產經營不可分離，現供農業經營需要者」等
10 要件，並經主管機關依申請農業用地作農業設施容許使用審
11 查辦法或農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點
12 申請辦理，故倘採原告所提附圖方案一之分割方案，將因所
13 分得編號A土地與上開私設道路要件不符，致阻隔168-1地
14 號土地之對外通路而成為袋地，縱果能私設道路，經詢問專
15 業廠商評估，亦至少需花費新臺幣（下同）42萬元以上（申
16 請政府准許之程序費用另計），對其實非公允。依上，原告
17 所提附圖方案一之分割方案難謂符合共有人間之利益、公平
18 性、土地經濟效益，及兼顧土地四周狀況及目前使用現況，
19 非但無助於提升土地之經濟價值及效用，甚且顯有害於共有
20 人各自日常生活使用及經濟利用價值，徒增法律關係之複雜
21 化，故應以附圖方案二之分割方案為妥適。並聲明：原告之
22 訴駁回。

23 四、被告廖俊庭未提出分割方案，惟表示同意分割系爭土地，對
24 原告所提附圖方案一所示之分割方案由其取得系爭土地編號
25 B部分無意見。

26 五、本院之判斷

27 （一）按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的
28 不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第
29 823條第1項定有明文。查原告主張系爭土地為兩造所共
30 有，原告及被告翁國雄、廖俊庭就系爭土地之應有部分依
31 序為1/4、1/2、1/4，兩造間就系爭土地並無不分割之

約定，兩造目前各係依兩造間分管約定占有使用系爭土地之一部等各情，業據提出系爭土地之地籍圖謄本、土地登記第二類謄本及系爭土地暨其鄰近土地之空照圖等件為證，並有新北市瑞芳地政事務所108年3月6日新北瑞地資字第1085412407號函附之系爭土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第19至25、215頁），且為被告所不爭，堪信屬實。又兩造既均為系爭土地之共有人，系爭土地復無因物之使用目的不能分割情形，且兩造就系爭土地亦無不分割之特約，或訂有不分割之期限，故於兩造無法達成分割協議時，原告依前揭規定，訴請裁判分割系爭土地，於法即無不合，應予准許。

（二）次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。民法第824條第2項第1款前段定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定。經查：

1、系爭道路自系爭土地中間以東北向西南斜向闢建，而依原告所提分割方案，編號A、B、C土地現況分別依序由被告翁國雄、廖俊庭及原告占有使用，其中編號A土地下方鄰近被告翁國雄另所有之168-1地號土地處有被告翁國雄所有之菜園、水池、水塔，前開168-1地號土地上並有被告翁國雄所有之門牌號碼土地公嶺街23號房屋；其中編號B土地以系爭道路為界，北側有被告廖俊庭之祖墳，南側現供被告廖俊庭種植筴白筍；其中編號C土地上有原告所有之系爭21-2號房屋，此外系爭土地即無其他地上物等各情，經本院於107年12月6日會同新北市瑞芳地政事務所人員到場履勘屬實，製有勘驗筆錄、現場勘驗照片及新北市瑞芳地政事務所108年2月18日函附該所依本院囑託就

原告及被告翁國雄各自提出之分割方案所繪製107年11月12日瑞土測字第988號土地複丈成果圖在卷可憑。是倘依原告所提方案一所示之分割方案分割系爭土地，則分割後原告及被告翁國雄、廖俊庭各自依序分得如附圖方案一編號C、A、B土地，符合兩造就系爭土地之使用現況，且上開3筆土地均緊鄰系爭道路，對外通行便利，無任何阻礙，且被告廖俊庭亦同意依原告所提分割方案取得編號B土地。

- 2、被告翁國雄固執前詞主張應依附圖方案二為分割方法，並提出新北市政府農業局、行政院農業委員會函覆函文、農業土地使用相關函釋、法令規章及詠賀營造有限公司工程估價單為證（見本院卷281至337頁）。惟查，系爭168-1地號土地並非本件之分割標的，原告及被告廖俊庭亦均非系爭168-1地號土地之共有人，則將系爭168-1地號土地之使用狀況納入分割系爭土地時之考量因素，對其於共有人有失公允。況被告翁國雄依方案一分得編號A土地有緊鄰系爭道路，業如上述，而上開編號A土地下方與168-1地號土地相鄰，亦為被告翁國雄所不爭，則被告翁國雄自可經由方案一編號A土地通行至系爭道路，尚難謂編號A土地「現況」尚未闢建道（農）路連接至系爭168-1地號土地，系爭168-1地號土地即欠缺聯外道路而成為袋地之虞。再者，被告翁國雄所有168-1地號土地對外通行，並非僅透過方案一通行編號A土地乙途，尚可透過面對坐落168-1地號土地之土地公嶺街23號房屋左側小路步行約5分鐘，即可通到土地公嶺街，此為本院至現場勘驗時，被告翁國雄所自承之事實（見本院卷第163頁），是以，依原告所提分割方案，對被告翁國雄所有系爭168-1地號土地對外通行至系爭道路，影響甚微。反觀，如依被告翁國雄所提方案二之分割方法，原告分得之土地為圓弧形，臨界被告翁國雄依方案二分得編號A土地之水池，有非常大的高低落差，另在修築坡坎、農水路有困難等情，此為

被告翁國雄於本院所自承（見本院卷第257、259頁），是依方案二之分割結果，徒增原告及被告翁國雄使用土地上之不便，核與上揭促進土地價值及經濟效用之分割本旨不符，準此，被告翁國雄所提方案二除圖己身通行系爭小路之便，亦將徒增方案二編號A、C土地利用之不便，核非妥適之分割方法。

3、從而，本院審酌兩造各自提出之之分割方案，認原告所提如附圖方案一之分割方案，業已兼顧系爭土地之使用現況、分割後各共有人就系爭土地出入之方便性、使用之完整性及均衡各共有人間之利益與公平性，應屬兼顧各共有人利益及意願，足以採為本件之分割方案。

（三）第按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定，此包含以原物分配，但換算價值卻不合於應有部分之比例時，以價金補償之情形。本院囑託神碟國際不動產估價師事務所鑑定系爭土地分割前及分割後3筆土地之價值，該所估價師針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及系爭土地依最有效使用估價情況下，採用比較法進行評估，評估系爭土地依附圖方案一之分割方法分割後之價格，其鑑價結果為如附圖方案一所示編號A部分土地為246萬4,847元、編號B、C部分土地均為126萬4,243元，合計499萬3,362元，有該所不動產估價報告書在卷可考（見本院卷第355至464頁），上開鑑價結果復為原告及被告翁國雄所不爭，而被告廖俊庭經合法通知未到庭表示意見，應認被告廖俊庭就上開鑑價結果不為爭執。是依此鑑定結果所示，原告及被告廖俊庭分得部分較其依應有部分比例應分得部分之價值增加，被告翁國雄所分得部分之價值較為減低，而系爭土地分割結果，全體共有均蒙其利，自應共同承擔土地分割後價值減損之不利益。準此，即應由取得逾其應有部分價值之共有人即原告及被告廖俊庭依被告翁國

01 雄該短少部分之比例以金錢補償之，是原告及被告廖俊庭
02 各應補償被告翁國雄15,903元【算式： $\{4,993,362 \text{ 元} \times$
03 $1/2 - 2,464,876 \text{ 元}\} \div 2 = 15,903 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入
04 】。

05 六、綜上所述，原告訴請分割系爭土地，於法有據，應予准許，
06 本院復審酌上開情節，及系爭土地之使用現況、分割後兩造
07 對於土地利用之經濟效益等情事，並認應以如附圖所示方案
08 一為分割，較為妥適，爰判決分割並酌予補償如主文第1項
09 、第2項所示。

10 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
11 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
12 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
13 。本件分割共有物具非訟事件之性質，分割共有物之方法，
14 本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼
15 顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而
16 有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負
17 擔，應以共有人各按其權利範圍比例負擔，方屬事理之平，
18 爰併諭知訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

19 八、被告翁國雄聲請本院再定期會同新北市瑞芳地政事務所至現
20 場履勘並指出附圖分割方案一、二相關分割線所在之界址位
21 置，惟本院業於107年12月6日會同兩造及新北市瑞芳地政
22 事務所至現場履勘指界，且本院就系爭土地所採附圖方案一
23 之分割方案係以兩造各自就系爭土地之使用現況為據，並無
24 界址不明確之情事，故被告翁國雄上開聲請，即無必要。又
25 本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與
26 判決結果不生影響，爰無庸逐一論述，併此敘明。

27 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
28 第1項前段、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文
29 。

30 中 華 民 國 108 年 6 月 17 日
31 民 事 庭 法 官 黃 梅 淑

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 6 月 17 日
書記官 王月娥

附表

土 地 坐 落					面 積 (平方公尺)	權 利 範 圍
縣 市	鄉 鎮 市 區	段	段	地 號		(兩造原應有部分)
新北市	貢寮區	雞母嶺	土地公嶺	0000—0000	5,257	全 部
						廖俊庭應有部分4分之1 吳陳標紬應有部分4分之1 翁國雄應有部分2分之1