臺灣宜蘭地方法院民事判決

106年度訴字第444號

原　　告　公信力企業有限公司
法定代理人　林整宏
被　　告　鄭秋淵
　　鄭文彬
　　鄭文宗
　　鄭榮城
　　鄭榮源　（已遷出國外）
　　鄭榮興
兼上三人共同
訴訟代理人　鄭榮春
被　　告　鄭林換
訴訟代理人　鄭錦達
被　　告　鄭寶雄
　　呂秀環
　　鄭燦堂
　　鄭盛文
　　鄭惠敏

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國108年3月8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，應依附圖所示予以分割為其中編號477──4A所示部分土地歸由原告單獨所有，其餘編號477──4B、編號477──4C所示部分土地分歸由被告所有，並依如附表所示之應有部分比例維持共有。

訴訟費用由兩造依附表所示之權利範圍比例分擔。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被告鄭文彬、呂秀環、鄭燦堂、鄭惠敏均未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：宜蘭縣○○市○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分如附表所示，茲因兩造間未立有不分割協議，亦無不能分割之情事，且依據系爭土地之使用目的，並非不能分割，惟兩造未能達成分割協議，為此請求本院裁判分割。請衡酌系爭土地與原告另共有之同段477之14地號土地毗鄰，基於土地整合利用之目的，請求以原物分割之方式，將系爭土地最南端之區塊如附圖編號477-4C部分歸由原告所有，餘則歸由被告所有（下稱原告分割方案）。依此分割方案，兩造均得通行至系爭土地南側所鄰接之現有道路即宜蘭縣○○鎮○○路，對外仍有便捷之交通路線，當符合公平及經濟效益之原則。至被告鄭寶雄、鄭文宗、鄭文煥、鄭秋淵等雖有使用位於系爭土地上之建物，然未辦理保存登記，且屬無權占有，自不應採為系爭土地分割審酌之事項。為此聲明請求准予分割系爭土地並以原告分割方案為分割。

二、被告則以：

㈠被告等（除被告鄭文彬、呂秀環、鄭燦堂、鄭惠敏外）主張被告方為系爭土地所有權人，應有部分共為2/3（詳如附表）。系爭土地南端存有建物五棟，由南而北之使用人分別為被告鄭寶雄、鄭文宗、鄭林換各一戶，門牌均為宜蘭縣○○市鎮○○路○○○巷○○號，其餘較北端二戶則均為被告鄭秋淵所有及使用（毗鄰之同段477-13地號土地為被告鄭秋淵所有）；前揭建物使用前方空地即同段477-6地號及477-8地號土地並以此連結至水利地及同段9829地號，再至同段615地號之宜蘭市鎮○○路，用以對外聯絡。據上，依前揭建物使用情形、毗鄰土地暨對外聯通以達公路等情況，請求准許將系爭土地南端區塊如附圖編號477-4B及447-4C所示部分，以原物分割由被告等依原應有部分比例維持共有，至附圖編號477-4A所示部分，則歸由原告取得（下稱被告分割方案），此亦得避免若准許原告所提分割方案，其日後拆除被告等使

用房屋致生不利益於被告等。未到庭之呂秀環、鄭燦堂也同意前揭分割後維持共有之方案並出具簽名（見本院卷第150頁）。並聲明請求准予依被告方案分割系爭土地。

㈡被告鄭文彬、鄭惠敏未於最末言詞辯論期日到庭陳述，惟曾到庭陳稱願就被告等所有系爭土地部分維持共有等語（見本院卷第149頁）。

㈢被告呂秀環、鄭燦堂未於言詞辯論期日到庭陳述，亦未提出書狀作何陳述。

三、本院之判斷：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，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。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效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：①以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。②原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項及第4項分別定有明文本件原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，為被告所不爭，並有原告提出系爭土地之土地登記簿謄本為證（見本院卷第5-7頁），且兩造間就系爭土地並無不得分割之特別約定，依使用目的非不能分割，兩造經本院106年度調字第206號進行分割共有物爭執之調解程序，亦無法達成協議，是原告本件分割共有物之請求，洵屬有據，自應准許。

㈡次按分割共有物應考慮公平原則、利益原則、經濟原則，此外共有人分得之地是否與外界有適宜之聯絡，是否會造成袋地情形，及社會利益等均在考量之列；復依民法第824條之規定，尚需注意：①消滅共有原則──除因該土地內部分土地

之使用目的不能分割，或部分共有人明示仍願維持共有關係，應就該部分土地不予分割或該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有。②原物分配原則──法院對分割共有物之方法，固有自由裁量之權，惟仍須以適當之分割方法為限。③維持現狀原則──即應參酌實際使用情形，將分割後之土地及地上房屋分歸一人所有或數人共有，以免房地分離。④提高土地利用價值原則──土地之分割，應注意地形之完整，期能地盡其利。⑤質量均等原則──原物分配之結果，其數量雖與原應有部分相當，但其價額顯不相當時，得以金錢補償之（最高法院57年臺上字第2117號、63年臺上字第2680號判例參照）。經查，本件系爭土地屬狹長形，南北寬度大致相同，南側土地上依序存有五棟房屋，分別橫跨同段477-13、477-14號土地，並以西側之同段477-6、477-8地號土地作為出入上開房屋之空地使用，對外聯絡方式則以南方毗鄰之同段535號土地（水利地）、同段9829地號土地連接宜蘭縣宜蘭市○鎮○路；而上開五棟房屋，由南而北之使用人分別為被告鄭寶雄、鄭文宗、鄭林換各一戶，門牌均為宜蘭縣○○市鎮○○路○○○巷○○號，其餘較北端二戶則均為被告鄭秋淵所有及使用；系爭土地毗鄰之同段477-13號土地為被告鄭秋淵單獨所有、同段477-14號土地則為原告與他人共有等情，為被告等所陳明，且為原告所不爭執，並經本院到場勘驗拍攝照片及由本院囑請宜蘭縣地政事務所製作之土地複丈成果圖即附圖在卷可參，堪認屬實。

㈢據上，本院審酌原告及到庭被告均請求原物分割且被告方同意就分割取得之土地繼續維持共有，而系爭土地呈南北向狹長之梯形，同時被鄰地包圍，土地利用價值有限，又系爭土地南側存有被告等使用之建物五棟，被告等所有系爭土地應有部分為2/3，如依被告等所提分割方案，將南側土地即附圖編號477-4B、477-4C所示土地（占系爭土地2/3比例）歸由被告等取得並維持共有，使被告等得繼續使用前揭建物而無須拆除，而原告取得北側土地即附圖編號477-4A所示土地

（占系爭土地1/3比例），為其上無建物之素地，方便原告日後利用，且以被告分割方案為分割後，兩造分得土地均得循原對外聯絡方式為通行，堪認被告分割方案應為可採。至原告以其為與系爭土地南側毗鄰之同段477-14號土地共有人，故請求分割取得系爭土地南側1/3比例之土地以方便合併利用，惟該土地既非原告單獨所有，於利用上尚非得取決於原告單獨之意見而即得合併利用，且影響系爭土地其上建物使用現況，尚非允當，洵不可採。

四、綜上所述，本院基於土地分割之「消滅共有原則」、「原物分配原則」、「維持現狀原則」及「提高土地利用價值原則」之綜合考量下，本院認為被告等主張之分割方案，非但符合原物分配原則，且可使系爭土地原有建物維持現狀利用，原告取得之土地為素地亦可方便利用，且分割後土地均有適當之出入方式，與提高系爭土地價值原則及質量均等原則均無違，當係分割系爭土地之適當方案，故被告等請求分割兩造共有系爭土地並取得附圖編號477-4B、477-4C所示土地（占系爭土地2/3比例）歸由被告等取得並維持共有，如附圖編號477-4A所示土地（占系爭土地1/3比例）則歸由原告取得，洵屬有據，應予准許，爰諭知如主文第一項所示。

六、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告之起訴雖於法有據，然被告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，是以本院認本件之訴訟費用，應參酌各共有人於分割後所得之利益，所分得土地之多寡，及就系爭土地各自享有之應有部分之比例等一切情事，仍應由兩造分別依系爭土地應有部分比例分擔訴訟費用較符公平原則，爰諭知如主文第二項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第80條之1。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　29　　日

民事庭法　官　陳雪玉

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院

提出上訴狀（應附繕本）。

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　　4　　月　　1　　日

書記官　葉宜玲

附表：

土地座落					面積：平方公尺
縣　市	○鄉鎮市區	○段	○○段	地號	
宜蘭縣	宜蘭市	梅洲		0477-0004	466
共有人之權利範圍	共有人姓名	應有部分比例			
	公信力企業有限公司	1/3			
	鄭秋淵	8/36			
	鄭文彬	1/36			
	鄭文宗	1/36			
	鄭榮城	1/36			
	鄭榮源	1/36			
	鄭榮興	1/36			
	鄭榮春	1/36			
	鄭林換	1/12			

（續上頁）

	鄭寶雄	1/12
	呂秀環	1/36
	鄭燦堂	公同共有1/12
	鄭盛文	
	鄭惠敏	