臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第945號

原　　告　康淑英
　　楊汶駿
共　　同
訴訟代理人　朱坤棋律師
複代理人　黃榮裕
被　　告　楊儒金
　　楊謹勵
　　楊汶樺
受告知人　彰化商業銀行股份有限公司
法定代理人　張明道

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○號、面積958平方公尺土地，分割為如附圖所示，編號A部分面積593平方公尺土地，由被告共同取得，並按原應有部分比例保持共有（附圖持分比例欄之記載，應更正為按原應有部分比例保持共有）；編號B部分面積365平方公尺土地，由原告共同取得，並按應有部分各二分之一保持共有。

訴訟費用由兩造按附表所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

一、原告聲明求為判決將兩造所共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○號、面積958平方公尺土地，分割為如附圖所示，編號A部分面積593平方公尺土地，由被告共同取得，並按原應有部分比例保持共有；編號B部分面積365平方公尺土地，由原告共同取得，並按原應有部分比例保持共有。主張略以：系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分如附表所示，系爭土地為特定農業區甲種建築用地，依建築基地法定空地分割辦法第6條規定，系爭土地仍得經法院判決辦理地籍分割，就分割後土地單獨申請建築時，應符合同辦法第3、4條規定而

已。共有人之間無限制土地分割協議，且無不能分割情形，因無法達成協議，故訴請分割如附圖所示，分割圖是委請建築師設計。按建築基地法定空地分割辦法第3、4條規定，分割為2筆後，各筆土地均符合建築法規，均能單獨建築使用，如附圖所示編號A部分內建物所占地面與法定空地相連接，連接部分寬度大於2公尺，編號A部分面積593平方公尺，建物占地面積354.24平方公尺，建蔽率59.7%，符合甲種建築用地建蔽率60%之限制。又編號A部分南邊接連8公尺寬道路，編號B部分東邊接連8公尺寬道路，分割後編號A、B部分均具獨立之出入口，均連接建築線並得以單獨申請建築，為合法、合理之分割方法。附圖編號A部分，被告維持共有比例更正為按原應有部分比例維持共有。有關分割方案原告增加及被告減少之面積，兩造已同意自行協商不再鑑價找補。本件分割併請依民法第824條之1第1項但書規定，通知抵押權人彰化商業銀行股份有限公司參加訴訟，並將抵押權移存於分割後抵押人分得之土地等語。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，惟提出書狀略謂：同意分割後仍按原應有部分比例維持共有。分割後如有補償必要，兩造同意自行協商處理，毋庸囑託鑑定補償價額等語。

三、得心證之理由：

㈠原告主張系爭土地為兩造共有，應有部分如附表所示，兩造間無不分割之約定，亦無分管約定等情形，業據其提出土地登記第一類謄本、地籍圖謄本為證，被告亦未作何爭執，而起訴時兩造就分割方法未能達成協議，則原告依據民法第823條第1項前段規定訴請分割系爭土地，核無不合，應予准許。

㈡按共有物之分割，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。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824條第1項、第2項第1款、第4項分別有明定。又按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之，建築法第11條第1項前段、第3項前段亦有明定。而「建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。一、每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於2公尺。……三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入口」、「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限」，建築基地法定空地分割辦法第3條第1、3、4款、第4條定有明文。又依同辦法第6條規定，建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。故法院裁判分割建築基地時不受上開建築基地法定空地分割辦法之限制，屬建築法第11條所稱「非依規定不得分割」之法律規定得分割事由，而無不得分割之情形。惟法院裁判分割雖不受法定空地不得分割之限制，然於審酌分割方案時，仍應考量立法規定留設法定空地之目的，並與其他因素為通盤考量，酌定妥適之分割方案。而原告所提出如附圖所示之分割方法，土地上建物即被告楊儒金所○○○鄉○○段6建號建物所占地面與法定空地相連接，連接部分寬度大於2公尺，且具獨立出入口，而被告之書狀亦表示同意分割後仍按原應有部分比例維持共有。分割後如有補償必要，兩造同意自行協商處理，毋庸囑託鑑定補償價額等語，則原告所提之附圖所示分割方案，應屬妥適，堪予採用，爰為判決分割如主文第1項所示。又附圖編號A部分有關持分比例之記載，因被告表示分割後仍按原應有部分比例維持共有等語，且原告亦將被告維持共有比例更正為按

原應有部分比例維持共有，故此部分記載，應予更正，併予敘明。

㈢再按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影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：㈠權利人同意分割；㈡權利人已參加共有物分割訴訟；㈢權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項定有明文。查系爭土地設定抵押權予抵押權人彰化商業銀行股份有限公司，經告知訴訟後，受告知人雖未具狀參加訴訟，然依照上述法條規定，待判決確定後，該抵押權自應移存於抵押人所分得部分，一併敘明。

㈣末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命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。本件係因分割共有物事件涉訟，爰判決由兩造按附表所示訴訟費用負擔比例，分擔本件訴訟費用。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書、第80條之1。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　3　　日

民事第二庭　　法　官　陳弘仁

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　3　　日

書記官　王惠嬌

附表：

編號	共有人姓名	原應有部分比例暨訴訟費用負擔比例
1	康淑英	166/958

（續上頁）

2	楊汶駿	166/958
3	楊儒金	294/958
4	楊謹勵	166/958
4	楊汶樺	166/958