臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第712號

原　　告　李國賓
訴訟代理人　趙惠如律師
被　　告　李炳烺
上一人
訴訟代理人　白裕棋律師
被　　告　李長勝
　　李國雄
受告知人　　彰化縣花壇鄉農會
法定代理人　顧碧琪

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地，分割方法為：如附圖二所示編號甲部分、面積一五四點三五方公尺土地，分歸被告李炳烺取得；編號乙部分面積三五一點零五平方公尺土地，准予變價分割，所得價金由原告、被告李長勝及被告李國雄按應有部分比例各三分之一分配。

被告李炳烺應補償原告、被告李長勝及被告李國雄各新臺幣參拾萬伍仟捌佰陸拾捌元。

訴訟費用由兩造各負擔四分之一。

事　實　及　理　由

一、原告主張：兩造坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），面積為505.40平方公尺，使用分區為花壇都市計畫乙種工業區，各共有人之應有部分如附表所示。兩造就系爭土地未訂有不分割之契約或約定不分割之期限，然就分割方法未能達成協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割共有物，並同意被告李炳烺所提分割方法等語。

二、被告部分：

(一)被告李炳烺陳稱：系爭土地之前手為兩造父親即訴外人李錦

土，李錦土於80年間，無償出借系爭土地中154.35平方公尺部分土地與伊，供興建房屋使用。兩造均係因繼承關係取得系爭土地，自應受上開無償使用借貸契約之拘束。考量目前共有人使用現況，並保留法定空地、避免形成畸零地及預留合法私設通路寬度等法制面需求，故提出如附圖二所示分割方法，由伊取得編號甲部分、面積154.35平方公尺土地，就伊分得土地超過權利範圍部分，按附件所示鑑定金額補償其他共有人；編號乙部分、面積351.05平方公尺土地則予以變價分割，由其餘共有人按應有部分比例分配價金。

(二)被告李長勝陳稱：同意被告李炳煌所提分割方法。

(三)被告李國雄則以：同意由被告李炳煌取得編號甲部分土地，編號乙部分土地則為變價分割。然系爭土地附近之花橋街最近有土地買賣成交，1坪售價15.5萬元，估價報告書價格太低，請求重新鑑價等語置辯。

三、得心證之理由：

(一)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，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表所示，兩造間並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形等事實，業據原告提出系爭土地之土地登記第三類謄本、地籍圖謄本、建物登記第二類謄本及地籍圖資資料（見本院卷第17至25、33頁）等件為證，且為被告所不爭執。然兩造就分割方法無法達成協議，則原告依首開規定，請求分割共有土地，自屬有據。

(二)共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，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；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，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，民法第824條第1項、第2項第1款、第2款、第3項定有明文。又法院裁判分割共有物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、土地之價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問題、各共有人所分得之土地能否為適當之利用，及各共有人間有無符合公平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允之方法為分割。經查：

1.系爭土地面積為505.40平方公尺，為花壇都市計畫乙種工業區，呈東西走向之長方形。該地未直接臨路，經由西側中華民國所有、財政部國有財產署管理之同段593- 5、593-7地號土地，得通行至寬約10公尺之中橋街。又系爭土地西南側坐落被告李炳烺所有如附圖一所示編號A部分、面積99.56平方公尺之3層樓水泥建物（彰化縣○○鄉○○段○○○號建物、門牌號碼為彰化縣○○鄉○○街○○號，下稱系爭建物）；東側坐落被告李國賓所有磚造平房，已興建百年以上，現由其母親居住（被告李國賓表示不予保留、毋庸測量）等情，有原告所提上開土地土地登記第三類謄本、地籍圖謄本、現場簡圖1份、現場照片5幀、國土測繪中心網頁畫面2紙、門牌整編網路查詢資料、建物第一類謄本、都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書等件可稽（見本院卷第17至29、33、65至71、79至81頁），復經本院會同彰化縣彰化地政事務所測量人員至現場履勘屬實，此有本院勘驗筆錄及彰化縣彰化地政事務所109年6月29日彰土測字第1765號土地複丈成果圖1紙（即本判決附圖一）附卷足憑（見本院卷第99、109頁），並據本院向彰化縣政府函調系爭建物之使用執照竣工圖影本可參（見本院卷第89至94、101至106頁），堪信屬實。

2.依建築法第11條第1項前段、第3項前段、第44條規定：「本法所稱建築基地，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。」、「直轄市、縣(市)(局)政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；

建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」，又依彰化縣畸零地使用自治條例第3條第1項規定，本自治條例所稱面積狹小基地，於丁種建築用地及工業區，指建築基地深度未達16公尺或寬度未達7公尺。查系爭土地上坐落被告李炳烺所有彰化縣○○鄉○○段○○○號建物（面積99.56平方公尺），建築基地面積154.35 平方公尺（含法定空地35.3平方公尺），依上開規定，不得重複申請建築使用。又系爭土地扣除系爭建物之建築基地後，面積餘351.05平方公尺（計算式：505.4-154.35＝351.05），所餘土地西側近中僑街部分土地寬度僅約7 公尺，此有本院向彰化縣政府調取之系爭建物使用執照、地籍配置圖及一樓平面圖在卷可稽（見本院卷第91至93頁）。倘上開土地再予以細分，由各共有人單獨取得土地，則各該共有人取得土地寬度不足，不得供合法申請建築使用，且除被告李炳烺以外，其餘共有人均表示欲就剩餘土地為變價分割，足認系爭土地全部予以原物分割顯有困難，應將部分土地變價分割。

3.本院審酌依被告李炳烺所提分割方法，由其取得編號甲部分、面積154.35平方公尺土地（即系爭建物之建築基地），就其分得土地超過權利範圍部分，按鑑定金額補償其他共有人；編號乙部分、面積351.05平方公尺土地則予以變價分割，由其餘共有人按應有部分比例分配價金，得使建物及其建築基地所有權人同一，避免日後產生權利糾紛之情形。而編號B部分土地之深度約36公尺、寬度約7公尺，均符合上開建築法規限制，可為有效利用，則透過變價分割後公開市場競價，以獲取較大價金，並由原告及被告李長勝、李國雄依其等應有部分比例分配之，其等亦得衡量價格決定是否行使優先承買權，對兩造而言，均無不利，應屬適當可採。

4.系爭土地依上開方案分割之結果，被告李炳烺分得土地面積，較其所應分配者為廣，自應依民法第824條第3項規定，互為補償，始為公允。經本院囑託石亦隆不動產估價師事務所

就前開分割方案鑑價，經該所不動產估價師實地勘查系爭土地使用現況及其近鄰地區土地利用情形、公共設施、交通運輸概況，並分析政策面、經濟面等一般因素及市場供給、需求、產品型態等不動產市場概況，暨區域因素、系爭土地之個別條件、行政條件、道路條件、接近條件、周邊環境等因素，依據不動產估價技術規則所定之「比較法」，以編號甲部分地為比準地，斟酌各項影響價格之個別因素進行比較、分析、調整後，決定編號甲比準地之比較價格為1坪新臺幣（下同）105,554元，再評估分割後各土地之臨路情形、道路寬路、臨路寬度、最大深度、形狀、面積等各別條件，推估編號乙部分土地每坪約104,209元，進而推導出被告李炳烺應補償原告、被告李長勝及被告李國雄各305,868元之鑑定結論，係屬合理可採。被告李國雄雖辯稱，系爭土地附近之花橋街最近有土地買賣成交，1坪售價155,000元，上開鑑定價格太低，應重新鑑價云云。然其並未提出任何證據為佐，且未說明上開不動產估價師之鑑定方法有何違誤之處。而各該土地因土地性質、臨路條件、面積、形狀不同，或有其特殊交易因素，價格本即有所差異變動，尚難僅憑單一土地交易價格，即認定上開鑑定價格有誤，是被告李國雄此部分抗辯，尚不足採。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地，係屬有據。本院審酌系爭土地之性質、對外交通、使用現況及共有人之意願，衡酌全體共有人利益，認系爭土地依主文第1、2項方法分割，屬適當可採。

五、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，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，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是以本院認本件訴訟費用，應參酌兩造於分割所得之利益之多寡，及兩造就系爭土地各自享有應有部分之比例等一切情事，由兩造依比例分擔較為公允，爰判決如主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述，經審酌與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　21　　日

民事第三庭　　法　官　鍾孟容

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　　110　　年　　1　　月　　22　　日

書記官　張茂盛

附表

編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	李炳烺	1/4	1/4
2	李長勝	1/4	1/4
3	李國賓	1/4	1/4
4	李國雄	1/4	1/4