

臺灣橋頭地方法院民事判決

107年度訴字第922號

原告 林吉旺

訴訟代理人 蔡進清律師

被告 余宛蓁

訴訟代理人 徐肇謙律師

當事人間請求分割共有物事件，本院民國108年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○號（重測前為挖子段一〇二地號）土地應予分割為如附圖（即高雄市政府地政局岡山地政事務所、複丈日期一〇八年二月二十二日複丈成果圖）甲方案所示，其中暫編地號996、面積一〇三二點〇九平方公尺部分，分歸原告所有；暫編地號996(1)、面積二〇七八點一八平方公尺部分，分歸被告所有。

訴訟費用由兩造按應有部分之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○○號（重測前為挖子段102地號）之農牧用地土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分原告3110分之1032、被告3110分之2078。兩造就系爭土地無不得分割之約定，亦無分管協議，又系爭土地雖為農業發展條例（下稱農發條例）所規定之耕地，但因兩造均是於89年1月4日農發條例修正前即已取得系爭土地之應有部分，依農發條例第16條第4款規定，仍得請求分割為單獨所有。系爭土地長久以來，均由被告使用土地之西側，原告使用土地之東側，且原告於系爭土地之東側，除遭訴外人余文傑經營之格福興業有限公司（下稱格福公司）無權占用興建未保存登記建物以外之部分並種植愛玉果樹使用中。又系爭土地之地形為東西向長條狀之土地，採附圖甲方案之方式分割，將系爭土地分成東西兩塊，土地最為方正，最有利於土地之利用；如採被告主張之如附圖所示乙、丙方案，將系爭土地分割成南北兩塊之方式為分割，因系爭土地係成

東西狹長，且南北兩側與鄰地之界址線係為鋸齒狀之地形，將不利於土地之利用。至於採甲方案之方式分割雖使東側A部分土地成為袋地，但如由原告取得未臨路之東側A部分土地，原告原願意不對被告取得之西側B部分土地主張通行權，而由系爭土地北側原告與他人共有之同段997地號（重測前為挖子段114地號）土地對外通行。故考量系爭土地之上開使用現狀及將來分割後土地之利用與經濟價值等情形，系爭土地以分割為如附圖甲方案所示，其中暫編號996、面積1032.09平方公尺部分（即A部分）分歸原告所有；暫編號996(1)、面積2078.18平方公尺分部分（即B部分）分歸被告所有，始最為適當。爰依民法第823條第1項、第824條規定提起本訴等語。並聲明如主文第1項所示。

二、被告則以：系爭土地只有西側有一條產業道路可對外聯絡通行，如採甲方案之方式分割，將使A部分土地成為袋地，不利於土地之利用，因此以被告主張之將系爭土地分割成南北兩塊之乙方案或原告主張之丙方案方式為分割，可使系爭土地分割後均可對外聯絡通行，不會成為袋地，始為較適當之方式。又原告原來雖主張採如附圖所示乙方案之方式分割，並將其中暫編號996、面積部分2078.18平方公尺（即A部分）分歸被告所有；暫編號996(1)、面積1032.09平方公尺分部分（即B部分）歸原告所有，但現願退讓，同意於將乙、丙方案送鑑價，於為價差補償後，採丙方案方式為分割，將其中暫編號996、面積1032.09平方公尺部分（即A部分）分歸原告所有；暫編號996(1)、面積2078.18平方公尺分部分（即B部分）歸被告所有等語資為置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事實：

（一）系爭土地為兩造共有，應有部分為原告3110分之1032，被告3110分之2078。

（二）兩造就系爭土地並未訂有不得分割之約定，亦無因使用目的或法令不得分割之情形。

01 (三) 系爭土地東側土地現遭他人格福興業公司無權占用搭建廠
02 房使用，被告已另案訴請拆屋還地。

03 四、本件爭點：系爭土地得否分割？如可，應如何分割為妥適？

04 五、得心證之理由：

05 (一) 按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
06 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
07 者，不在此限。」；「共有物之分割，依共有人協議之方
08 法行之。」、「分割之方法不能協議決定，或於協議決定
09 後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共
10 有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有
11 人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分
12 配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
13 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各
14 共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」、「以
15 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有
16 部分受分配者，得以金錢補償之。」、「以原物為分配時
17 ，因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
18 仍維持共有。」，民法第823條第1項、第824條第1項、第
19 2項、第3項、第4項定有明文。次按，定共有物分割之方
20 法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限，
21 應斟酌當事人之聲明，各共有之利害關係，並共有物之
22 性質、價格、利用價值及分割後之經濟效益，而為適當之
23 分配，要以維持全體共有之公平為標準，有最高法院51
24 年台上字第1659號判例及78年台上字第1241號判決要旨可
25 參。再按，分割共有物固不受分管契約之拘束，惟儘量依
26 各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人
27 所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則，亦有最高
28 法院82年度台上字第1990號判決要旨可資參照。查，系爭
29 土地依其使用目的並無不能分割之情事，兩造亦無不分割
30 之約定，原告自得訴請分割。

31 (二) 而就分割方案部分：

01 1、經查，系爭土地(一)由西側面臨寬約1.5公尺至2公尺寬之產
02 業道路，其餘東、南、北三側均為他人土地，出入均須經
03 由西側產業道路進出；(二)系爭土地最東側有他人無權占用
04 興建之鋼筋水泥造三層樓房屋占用系爭土地，系爭土地東
05 側除上開房屋外以外之部分，有原告種植愛玉樹約100棵
06 ；土地西側部分為野生雜樹及空地（如地政人員提出之正
07 射影像圖所示）等情，有原告提出之現場圖及照片（卷(一)
08 第26頁）及本院108年2月22日履勘現場之勘驗筆錄、現場
09 照片、現場圖（卷(二)第40頁以下）及如附圖即高雄市政府
10 地政局岡山地政事務所、複丈日期108年2月22日複丈成果
11 圖所示之甲、乙、丙三方案（卷第52頁）在卷可稽。

12 2、本院考量：(一)如採甲方案之方式分割，將系爭土地分成東
13 西兩塊，土地最為方正，最有利於土地之利用價值及分割
14 後之經濟效益；而如採乙、丙方案，將系爭土地分割成南
15 北兩塊之方式為分割，因系爭土地係成東西狹長，長達約
16 160公尺，寬僅約20公尺，且南北兩側與鄰地之界址線係
17 為鋸齒狀之地形，如採此方式分割，其中乙方案B部分之
18 土地最窄處之寬度僅約5公尺，丙方案A部分土地最窄處之
19 寬度僅2公尺，顯均不利並且有害分割後兩造取得土地之
20 利用價值及分割後之經濟效益，故乙、丙方案顯非適當之
21 分割方式。(二)至於採甲方案之方式分割，雖將使A部分土
22 地成為袋地，惟被告已陳明由其取得未臨路之東側A部分
23 土地，原告原願意不對被告取得之西側B部分土地主張通
24 行權，而由系爭土地北側原告與他人共有之同段997地號
25 （重測前為挖子段114地號）土地對外通行，並提出同段9
26 97地號之登記謄本（卷(二)第36頁）為證，且依地政人員提
27 供之系爭土地正攝影像圖（卷(二)第48頁）及原告陳報之四
28 鄰狀況圖所示，A部分土地如主張通行權應係向北側之同
29 段997地號或東側之同段1012、1013、1015等地號土地主
30 張，而非向西側之B部分土地，故A部分土地之袋地通行權
31 問題，應非本件考量之重點。(三)又就原告主張甲方案之A

、B部分各分歸何人所有部分，被告已陳明如採甲方案之方式分割，同意分得西側之B部分等語（卷二第26頁），且依系爭土地長久以來，均是由原告占有使用土地之東側種植愛玉果樹，被告則並未占有使用之兩造占用狀況，參照上開最高法院判決要旨之闡釋，亦應認原告主張之將A部分分歸原告所有，將B部分分歸被告所有之分割方式，應屬適當。(四)又本件既採甲方案之方式分割，則被告主張其現願退讓，同意於將乙、丙方案送鑑價，於為價差補償後，採丙方案方式為分割，並聲請送鑑價云云，即無必要。另原告主張之甲方案，將A部分分歸原告所有，B部分分歸被告所有之分割方式，因被告分得之B部分面臨西側對外通行之產業道路，原告分得之A部分則並未面臨對外通行之道路，且A、B部分土地之形狀及四鄰土地均為他人之土地，分割結果顯有利於被告，而不利於原告，而原告已陳同意不為價值差異之找補（卷二第65頁），故原告聲請鑑定A、B部分之價值，亦無必要。(五)故於比較甲、乙、丙三分割方案之上開優缺點、兩造意願、占用現況、分割後之土地形狀、格局、使用、規劃上等土地之利用價值及分割後之經濟效益後，認本件應以採原告主張之甲方案始屬公平、合理、妥適之分割方案，被告主張之乙、丙方案則非適當之方案，爰定其分割方法為如主文第1項所示。

六、末按，分割共有物之訴本質上並無訟爭性，係由法院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，並無所謂何造勝訴敗訴之問題，是以如將訴訟費用完全命形式上敗訴之被告負擔，實欠公允。本院審酌兩造各自因本件訴訟所得到之利益，認本件之訴訟費用，應由兩造依應有部分比例分擔，併予敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，經核與本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 108 年 6 月 28 日

民事第一庭 法官 郭文通

以上正本係照原本作成。

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。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 28 日

書記官 蔡淑貞