臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第1684號

原　　告　張憲斌
被　　告　包清枝
　　張文權
兼上一人訴
訟代理人　張文鐘
被　　告　包瑞發
　　賴張碧珠
上　一　人
訴訟代理人　賴建華

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落臺南市○○區○○○段○○○○○號、面積一四一三平方公尺土地，分割如附圖1所示，即：編號甲部分、面積三二平方公尺土地，分歸兩造共同取得，並按應有部分一○○○○分之一○二六（張憲斌）、一○○○○分之四○○○（包清枝）、一○○○○分之一一二五（張文權）、一○○○○分之一一二五（張文鐘）、一○○○○分之二五○○（包瑞發）、一○○○○分之二二四（賴張碧珠）比例保持共有；編號乙部分、面積四三平方公尺土地，分歸被告賴張碧珠取得；編號丙部分、面積一四四平方公尺土地，分歸原告取得；編號丁部分、面積三一○平方公尺土地，分歸被告張文權、張文鐘取得，並按應有部分各二分之一保持共有；編號戊部分、面積五三九平方公尺土地，分歸被告包清枝取得；編號己部分、面積三四五平方公尺土地，分歸被告包瑞發取得。

原告及被告賴張碧珠應分別補償被告包清枝、張文權、張文鐘、包瑞發如附表三所示之金額。

訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠坐落臺南市○○區○○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地），係兩造所共有（權利範圍及持分面積，詳如附表一所示），並無物之使用目的不能分割或契約訂有不分割期限等情事，惟無法協議分割，爰依民法第823條、第824條規定提起本件訴訟，請求分割如附圖1（下稱甲分割方案）所示等語。

㈡並聲明：如主文第1項所示。

二、被告方面：

㈠被告包清枝、包瑞發則以：同意原告提出之甲分割方案，如需找補願以土地公告現值加計4成計算等語。

㈡被告張文權、張文鐘則以：同意原告提出之甲分割方案，如需找補願以土地公告現值加計4成計算，並同意分割後仍維持土地共有關係等語。

㈢被告賴張碧珠則以:不同意原告提出之甲分割方案，該方案會使被告賴張碧珠所有之建物（門牌號碼：臺南市白河區海豐厝142號）需部分拆除，因該建物老舊結構不堪進行部分拆除，且拆除費用所需過鉅，無力負擔，希望依原有建築物面積予以分割如附圖2（下稱乙分割方案）所示，如互有找補之必要，願以土地公告現值加計4成計算等語。

三、本院得心證之理由：

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，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所共有，權利範圍如附表一所示，使用分區為「鄉村區」、使用地類別為「乙種建築用地」，並無不能分割之情形，共有人間又無不分割之特約，且兩造前經本院柳營簡易庭通知調解，因部分相對人未到，視為調解不成立等情，有系爭土地第一類登記謄本及調解程序筆錄（本院107年度營調字第160號卷第19至21頁、第49頁）附卷可查，揆諸前揭規定，本件原告請求分割系爭土地，於法並無不合，自應准許。

㈡次按共有物之分割，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。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。二、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，民法第824條第1項、第2項分別定有明文；又分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號、51年台上字第271號判決意旨參照）。因此，法院為裁判分割前，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係等因素而為綜合判斷。經查：

1.系爭土地北側臨路幅寬約8公尺之道路（即同段1480號土地），西側臨路幅約6公尺之既成巷道（即同段1481地號土地）。目前有4棟建物坐落其上，即：

⑴門牌號碼海豐厝140號（下稱140號建物）:2層樓加強磚造建物，位在系爭土地西側，面向西側既成巷道，據到場當事人表示目前為被告包清枝及其兒子居住使用。

⑵門牌號碼海豐厝141號（下稱141號建物）:木造建物，位在140號建物東側，面向北側道路，據到場當事人表示，目前無人居住，由原告當倉庫使用中。

⑶門牌號碼海豐厝142號（下稱142號前側建物）:2層樓磚造、鐵皮屋頂，位在141號建物東側，面向北側道路，據到場當事人表示，目前係被告賴張碧珠居住使用。

⑷門牌號碼海豐厝142號（下稱142號後側建物）:位在141、142號前側建物後側，共用142號門牌號碼，係1層磚造、屋瓦建物，可藉由系爭土地東側寬約2至3公尺巷道銜接至北側道路，據到場當事人表示，該屋目前閒置中，東側係被告張文權、張文鐘所有，西側係被告包清枝所有。

2.系爭土地除上開4棟建物坐落其上外，其餘土地並未做任何使用等情，此經本院於108年1月8日會同兩造及臺南市白河地政事務所測量人員至現場履勘屬實，並有勘驗筆錄及現場照片附卷可參（本院卷第117至133頁），而系爭土地上建物之坐落位置及面積，亦有臺南市白河地政事務所108年2月25日所測字第1080017432號函文檢附之土地複丈成果圖在卷可稽（本院卷第135、137頁），復為兩造所不爭執，則系爭土地僅兩側臨路（北側、西側），目前有4棟未辦理保存登記之建物坐落其上，且分別為原、被告居住、使用之事實，堪認無疑。

㈢查系爭土地依上述現況可知，僅北側、西側臨道路可供通行，而142號後側建物，因位在141號建物及142號前側建物之後方，並未直接臨北側道路，為避免分割後土地及建物無法使用而形成袋地，勢必須分割一通道以供出入，故考量地上建物坐落位置及使用現況（140號、141號及142號前側建物毗鄰，142號前側建物東側目前有舖設柏油寬約2至3公尺之通道），此一出入通道設置在142號前側建物之東側應較為適當，且通道寬度至少須可供車輛進出，方可使分割位在後側之土地足以通行。基此條件，並考量兩造持有土地之面積除被告賴張碧珠較少外，其餘共有人持分面積至少為144.9477平方公尺以上，已達一定建築面積標準，及兩造均表示希望以地上建物坐落位置予以分割土地、需臨北側或西側道路以供通行之條件下，原告提出之甲分割方案，其中編號甲之土地係供通行，路幅同寬約3公尺，應可供一般汽、機車及行人通行，並使編號丁之土地藉此聯絡北側道路而避免形成袋地之結果，另編號乙、丙、戊、己土地形狀尚稱方整，均臨北側或西側道路（編號乙、丙、戊臨北側道路；編號己臨北側及西側道路），除可保留兩造之現有建物外，將來如有拆除舊建物另行建築之計畫，亦不因道路連接問題而受影響。故本院審酌系爭土地分割之整體利益、兩造應有部分比例、分割意願、各共有人分得土地之完整性、通行之便利性及

經濟效用等因素，認為上述原告所提出如附圖1所示之甲方案分割，應較符合系爭土地分割之整體效益及共有人全體利益而堪可採。至於被告賴張碧珠所主張如附圖2所示之乙分割方案（本院於108年4月23日將被告賴張碧珠提出之分割方案函請臺南市白河地政事務所繪製土地複丈成果圖，惟該事務所承辦人員電話聯絡其訴訟代理人賴建華，迄至108年6月21日均未至地政事務所繳費及告知分割面積、幾何條件，白河地政事務所因而無法繪製土地複丈成果圖到院，詳本院卷第223頁臺南市白河地政事務所108年6月21日所測字第10800056392號函文，故乙分割方案僅以被告賴張碧珠提出之手繪圖予以說明），雖以維持現有建築物位置、面積為分割條件，而可保持建築物之完整性，然其中編號F供通行之土地，乃依142號前側建物坐落位置之邊緣予以分割而呈現（編號F）前寬（約3公尺）後窄（約2公尺）之結果，後側路幅大抵為自小客車（即一般自用小客車）寬度而僅可供1輛自小客車通行，路幅顯然有所不足而影響車輛之進出，已嚴重損及編號D土地之利用效益，且142號前側建物坐落面積為43平方公尺，已超越被告賴張碧珠系爭土地之持分面積（31.6773平方公尺），部分建物本即欠缺適當之使用權源，如仍維持被告賴張碧珠142號前側建物之整體建築物結構而依乙方案予以分割，不啻犧牲其餘共有人之土地使用利益，實非土地分割提升經濟效益之主要目的，難謂為適當之分割方案，並不足採。另依甲方案予以分割所生之地上建物可能部分拆除及被告賴張碧珠所稱結構體安全問題，係涉及142號前側建物將來是否仍予保留使用及建築工法之施作，應由兩造協調為之，本件訴訟尚無從考量可能之結果而予判斷，附此敘明之。

㈣再按分割共有物之訴，以原物為分配時，如共有人中，有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3項定有明文。而共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就其存在於共有物全部之應有部分互相移

轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。是以原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。經查，兩造分割後各取得如附圖1所示之土地，雖大致依原應有部分比例面積分配，然因分割後之面積仍有差異，互有增減，自應就增、減部分互為金錢補償。惟因兩造分割後取得之土地，臨路條件大致相當，僅編號丁土地需藉由編號甲土地連接北側道路進出，且該區域非屬白河區熱鬧地帶，公告現值應較貼近市價，兩造增減面積甚少，亦均同意如需找補願依系爭土地公告現值（108年度公告現值為5,000元/平方公尺）加計4成（即7,000元/平方公尺）計算（本院卷第251頁），是本院審酌系爭土地公告現值、分割後土地形貌、使用效益及兩造意願，認依附圖1所示之方案分割系爭土地後，原告及被告賴張碧珠應分別補償被告包清枝、張文權、張文鐘、包瑞發如附表三所示之金額，爰判決如主文第2項所示。

四、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告本於共有人之地位，提起本件訴訟請求裁判分割，即屬正當。本院審酌系爭土地之現有使用狀況、地上建物坐落、對外通行問題、位置、兩造分割之利益及意願等一切情狀後，認系爭土地依附圖1之方案予以分割，應較符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪屬適當、公允之分割方案，並因分割後之土地面積互有增、減，兩造均同意按土地公告現值加計4成互為找補，爰判決分割結果及補償之金額如主文第1、2項所示。

五、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。查分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由法院斟酌何種

分割方案較能增進共有物之經濟效益而為判決，本件系爭土地分割方法，係本院考量全體共有人利益，認以附圖1所示之方案予以分割，較屬適當，可見兩造均同受其利，如由敗訴之當事人負擔訴訟費用則顯失公平，故依前揭規定、兩造利益及系爭土地應有部分之比例，確定原、被告應依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例分別負擔訴訟費用。

六、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　　8　　月　　26　　日

民事第四庭　法　官　林勳煜

上開正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，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　　8　　月　　27　　日

書記官　吳佩芬

【附表一】

土地所有權人	權利範圍/持分面積	訴訟費用負擔比例
張憲斌	4416分之453/ 144.9477平方公尺	10000分之1026
包清枝	40分之16/ 565.2平方公尺	10000分之4000
張文權	80分之9/ 158.9625平方公尺	10000分之1125
張文鐘	80分之9/ 158.9625平方公尺	10000分之1125

（續上頁）

包瑞發	4分之1/ 353.25平方公尺	10000分之2500
賴張碧珠	1472分之33/ 31.6773平方公尺	10000分之224

【附表二】

土地所有權人	分割取得土地編號及面積	分割共有編號甲土地之權利範圍及面積	合計	分割後增、減面積
張憲斌	丙/144平方公尺	10000分之1026/ 3.2832平方公尺	147.2832 平方公尺	增加2.3355 平方公尺
包清枝	戊/539平方公尺	10000分之4000/ 12.8平方公尺	551.8平 方公尺	減少13.4平 方公尺
張文權	丁/310平方公尺（2人共有，應有部分各2分之1即155平方公尺）	10000分之1125/ 3.6平方公尺	158.6平 方公尺	減少0.3625 平方公尺
張文鐘		10000分之1125/ 3.6平方公尺	158.6平 方公尺	減少0.3625 平方公尺
包瑞發	己/345平方公尺	10000分之2500/ 8平方公尺	353平方 公尺	減少0.25平 方公尺
賴張碧珠	乙/43平方公尺	10000分之224/ 0.7168平方公尺	43.7168 平方公尺	增加12.039 5平方公尺
合計			1,413平 方公尺	

【附表三】（金額：新臺幣）

應受補償人 提供補償人	包清枝	張文權	張文鐘	包瑞發	補償金額合計
張憲斌	15,240元	412元	412元	285元	16,349元
賴張碧珠	78,560元	2,125元	2,125元	1,467元	84,277元
補償金額合計	93,800元	2,537元	2,537元	1,752元	100,626元