臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第120號

原　　告　許景章
訴訟代理人　郭群裕律師
被　　告　許錦德
訴訟代理人　曾邑倫律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○○號土地應按如附圖方案一所示方法分割，即：編號A部分面積二二一點六五平方公尺土地分歸原告取得；編號B部分面積二二一點六六平方公尺土地分歸被告取得。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落臺南市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分各為2分之1。兩造間就系爭土地無不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情事，亦無法為分割之協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求將系爭土地按如附圖方案一所示方法（下稱原告方案）分割。

(二)系爭土地上之鋼造鐵皮建物（門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號，下稱系爭建物）為兩造之父許文雄出資興建，為許文雄單獨所有，原由原告經營汽車修護廠使用，惟許文雄於民國105年間請原告搬離系爭建物，自難謂原告繼續同意許文雄使用系爭建物所坐落之基地。縱認原告同意許文雄使用系爭建物所坐落之基地，原告亦未同意被告使用該部分土地。系爭土地若依被告所提方法分割，將導致後方土地無與對外聯絡之道路，縱欲向鄰地主張通行權，亦有民法第789條之限制，自有未妥。而原告方案可使兩造均得臨路，就其分得部分充分利用，亦無袋地及找補問

題，屬適當公允之分割方案。

(三)並聲明：如主文第一項所示。

二、被告則以：系爭土地上現坐落有由被告及兩造之父許文雄共有之系爭建物，系爭建物使用多年，並有繳交房屋稅，原告亦知悉系爭建物之存在多年，且自88年11月24日即於系爭建物坐落地經營汽車修護場，被告於108年7月15日取得系爭土地持分後，隨即自原告處取得系爭建物之使用，並經營汽車保養業務，顯見原告默示同意被告、許文雄使用、收益該建物坐落之基地，如依原告之聲明分割系爭土地，勢必造成建物坐落基地與建物所有權不一之情形，除使兩造紛爭加劇外，亦不利於土地及建物之使用，基於土地利用之經濟效益，應由被告取得系爭建物所坐落之範圍，是系爭土地應按如附圖方案二所示方法（下稱被告方案）分割。並聲明：系爭土地應按被告方案分割，即如附圖編號D部分，面積221.66平方公尺，分歸被告取得；如附圖編號C部分，面積221.65平方公尺，分歸原告取得。

三、本院之判斷：

(一)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。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。民法第823條第1項、第824條第1、2項、分別定有明文。查系爭土地為兩造所共有，應有部分各為2分之1，有系爭土地登記第一類謄本在卷可按（見本院調字卷第13頁）；又兩造間就系爭土地並無不分割之約定，而依系爭土地之使用目的，亦無不能分割情事，且兩造前經調解後，仍不能就系爭土地之分割方法為一致之協議，

此有本院調解事件進行單附卷可參（見本院調字卷第61頁）。從而，原告起訴請求分割系爭土地，洵屬有據，應予准許。

(二)查系爭土地屬甲種工業區、為一南北長、東西狹之長方形土地，土地上僅北端為空地，其餘均為系爭建物（鋼鐵造建物，作為汽車保修場使用）之基地（位於系爭土地之南、中段，約占用該土地3分之2以上面積）；系爭土地僅南側鄰接臺南市○○區○○路，其東側、北側所鄰之同段291地號土地、西側所鄰之同段289地號土地均為訴外人所有，其中同段289地號土地上已有建物，呈L形圍繞系爭土地東、北二側之同段291地號土地則為「越新營造」之廠房（北側）及通路（東側，亦鄰接勝利路）等情，業據本院會同臺南市歸仁地政事務所人員履勘現場查明，並有都市計畫土地使用分區證明書、勘驗測量筆錄、現場簡圖、現場照片在卷可參（見本院卷第25、47至59頁），且為兩造所不爭執，堪予認定。

(三)按法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、分割後之經濟效用、土地整體之利用價值、各共有人之意願、利害關係，並兼顧使用現況，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，亦不得純以使用現狀為分割之唯一標準。本件原告方案係以南北向分割線將系爭土地等面積分割為東、西二部分，由原告取得編號A之東側土地，被告取得編號B之西側土地；依此方案分割，則分割後之2筆土地南側均可鄰接勝利路，按圖面比例尺換算，臨路寬度亦均在5公尺以上，便於日後之開發利用，且位置相當，對於各共有人亦屬公平。至於被告方案，則係基於使被告儘可能取得系爭建物坐落基地之目的下，將系爭土地以東西向分割線分割為南、北二部分，由被告取得臨路之南側編號D土地，原告則取得未臨路之北側編號C土地；然此一方案，使原告取得之土地形成與公路無聯絡之袋地，其

價值顯將低於可直接對外通行之編號D土地，更恐令兩造日後因通行權問題再起紛爭；再者，系爭建物為一鋼鐵造之簡易廠房，且自該建物稅籍資料之房屋稅起課日期觀之（見本院調字卷75、77頁），落成時間當在82年10月前，屋齡已20餘年，縱經移除，對其所有人所生之經濟損失尚屬不高，若強欲保存而採被告方案分割，反使原告受有土地價值減損、土地與公路無聯絡難以利用之重大不利益，對其顯然不公。是本院斟酌土地之使用狀況、經濟價值及原告方案之公平性、未來發展性顯較被告方案為佳等情，認如附圖方案一所示之原告方案符合全體共有人之經濟利益，較為公平適宜，爰採為本件之分割方法，判決如主文第一項所示。又系爭二筆土地分割後面積僅能算至小數後2位，故原告分得之土地面積將較被告短少0.005平方公尺，惟其面積增減數額甚微，且原告亦陳明同意少分0.005平方公尺（見本院卷第29頁），故本院認此部分尚無需以金錢補償，併此敘明。

四、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，兩造之行為，均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故應由兩造按其應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰判決如主文第二項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　28　　日

民事第三庭　法　官　張玉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　28　　日

書記官　鄭伊汝