

臺灣雲林地方法院民事判決

109 年度訴字第 349 號

原告 山富營造股份有限公司

法定代理人 林秀珍

訴訟代理人 徐瑋君

徐士杰

被告 郭玄儒

訴訟代理人 劉璜營

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○段○○○ ○號，面積219平方公尺土地，應予變價分割，所得價金按兩造應有部分各2分之1之比例分配。

兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○段○○○○○ ○號，面積63平方公尺土地，應予變價分割，所得價金按兩造應有部分各2分之1之比例分配。

訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、坐落雲林縣○○鎮○○段○○○ ○號，面積219平方公尺土地，及雲林縣○○鎮○○段○○○○○ ○號，面積63平方公尺土地（以下合稱系爭二筆土地），為兩造所共有，應有部分各2分之1，然系爭二筆土地迄今仍保持共有，致該等土地無法充分利用，而兩造間並未定有不能分割之期限，亦無因物之使用目的，不能分割之情形，為充分利用該等土地，爰依民法第823條第1項規定訴請裁判分割，並請求依雲林縣虎尾地政事務所（下稱虎尾地政）民國109年5月4日土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示方法分割等語。

(二)、並聲明：

- 1.系爭805地號，面積219平方公尺土地分割如附圖一所示，即：

01 (1) 編號A部分，面積109.5平方公尺土地，分歸被告郭玄儒
02 取得。

03 (2) 編號B部分，面積109.5平方公尺土地，分歸原告取得。

04 2.系爭805-3地號，面積63平方公尺土地分割如附圖一所示，
05 即：

06 (1) 編號C部分，面積31.5平方公尺土地，分歸被告郭玄儒取
07 得。

08 (2) 編號D部分，面積31.5平方公尺土地，分歸原告取得。

09 二、被告則以：

10 (一)、系爭二筆土地與被告所有之同段805-1地號土地，及被告之
11 胞弟郭晃鑛所有之同段805-2地號土地相鄰，況且被告與郭
12 晃鑛在同段805-1、805-2地號土地上建築有二棟建物及圍
13 牆，若依原告主張之分割方案分割系爭二筆土地，則被告所
14 分得之土地無法合併使用，並會拆除被告所有之現有圍牆，
15 不但增加土地狀況之複雜度，與法律規定簡化土地共有狀態
16 之精神有違，故原告主張之分割方案顯與法有違。被告主張
17 依虎尾地政109年5月19日土地複丈成果圖（下稱附圖二）
18 所示方法分割系爭二筆土地，如此既能符合兩造之利益，且
19 能使土地得到最大之利用價值。

20 (二)、並聲明：

21 1.系爭805-3地號土地分割如附圖二所示，即：

22 (1) 編號A部分，面積31.5平方公尺土地，分歸原告取得。

23 (2) 編號B部分，面積31.5平方公尺土地，分歸被告郭玄儒取
24 得。

25 2.系爭805地號土地分割如附圖二所示，即：

26 (1) 編號C部分，面積109.5平方公尺土地，分歸被告郭玄儒
27 取得。

28 (2) 編號D部分，面積109.5平方公尺土地，分歸原告取得。

29 三、本院之判斷：

30 (一)、原告主張系爭二筆土地，為兩造所共有，應有部分各2分之
31 1，然該等土地迄今仍保持共有，致土地無法充分利用，而

兩造間就該等土地並未定有不能分割之期限，亦無因物之使用目的，不能分割之情形等情，業據原告提出系爭二筆土地之土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、雲林縣土庫鎮都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書（本院卷第13頁至第15頁、第29頁、第53頁），並為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真實。是以，原告訴請本院裁判分割系爭二筆土地，於法即無不合。

(二)、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項定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院96年度臺上字第108號判決意旨參照）。查系爭二筆土地均為雲林縣土庫鎮都市計畫住宅區之土地，有雲林縣土庫鎮都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書在卷可稽（本院卷第53頁）。而經本院於109年5月4日會同兩造及虎尾地政測量人員勘驗系爭二筆土地現場，勘驗結果為：「一、系爭二筆土地均不臨路，西北側隔其他地號之私設道路，○○○鎮○○路。二、系爭二筆土地上僅有廢棄之牆垣房頂，無其他建物。」有勘驗測量筆錄、照片在卷可憑（本院卷第99頁至第103頁）。經本院審酌共有物之性質、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，認為：

1.若依原告主張依附圖一所示之方式分割系爭二筆土地，因同

01 段804地號土地亦為原告與其他共有人所共有，則原告分得
02 附圖一所示編號B、D部分土地與同段804地號土地毗鄰，
03 可合併利用，對於原告而言極為有利。但反觀被告分得附圖
04 一編號A、C部分土地，地形皆極不方正，雖然同段805-1
05 地號土地為被告郭玄儒所有、同段805-2地號土地為被告郭
06 玄儒之胞弟郭晃鑛所有（土地登記第一類謄本見本院卷第81
07 頁至第85頁、第165頁至第169頁），編號A部分土地可與
08 同段805-1地號土地合併利用及對外與公路通聯、編號C部
09 分土地可與同段805-2地號土地合併利用及對外與公路通聯
10 ，然合併利用後之地形仍極不方正，難以發揮土地之利用價
11 值，對被告而言極為不利。

12 2.若依被告主張依附圖二所示之方式分割系爭二筆土地，因同
13 段805-1地號土地為被告郭玄儒所有、同段805-2地號土地
14 為被告郭玄儒之胞弟郭晃鑛所有，已如前述，被告分得附圖
15 二編號B部分土地可與同段805-2地號土地合併利用，編號
16 C部分土地可與同段805-1地號土地合併利用，且編號B、
17 C部分土地與同段805-1、805-2地號土地合併利用後，形
18 成一面積大致方正而有利於建築使用之土地，對被告極為有
19 利。但反觀原告取得編號A部分土地之地形呈銳角三角型，
20 即便與原告與他人共有之同段804地號土地合併利用，亦無
21 利用之價值，又編號D部分土地，地形極不方正，又無法與
22 其他土地合併利用，且無法藉由原告之其他土地與公路通聯
23 而成為袋地，對原告而言極不公平。

24 3.綜上，不論依附圖一、二之方式分割系爭二筆土地，均對一
25 造極為有利，對他造極為不利，故該等分割方案均非公平之
26 分割方案，本院認為此時若採行變價分割，基於市場之自由
27 競爭，可使系爭二筆土地得以整筆統一出售，自得提高土地
28 之交換及利用價值，並以該等土地賣得之價金分配予兩造，
29 對各共有人均屬有利，且若兩造願意取得系爭二筆土地之全
30 部所有權亦可於變價中出價承買，自屬妥適之分割方法。爰
31 就系爭二筆土地之分割方法，判決如主文第1、2項所示。

01 四、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
02 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
03 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。系
04 爭二筆土地因兩造無法自行協議分割，依前開說明，本院認
05 本件訴訟費用應由兩造按應有部分之比例負擔為適當，爰判
06 決如主文第3項所示。

07 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日
08 民 事 第 二 庭 法 官 楊 昱 辰

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日
13 書 記 官 陳 玉 珮