

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第796號

原告 陳坤興

被告 陳坤杉

陳坤新

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○○段000○○地號、面積438平方公尺土地，應依附圖即雲林縣斗南地政事務所民國114年10月13日土地複丈成果圖(修正甲案)所示方法為分割，即：

(一)編號A部分面積194平方公尺土地分歸被告陳坤杉、陳坤新共同取得，並按被告陳坤杉、陳坤新應有部分各2分之1之比例保持共有。

(二)編號B部分面積170平方公尺土地，分歸原告取得。

(三)編號C部分面積74平方公尺為道路，由兩造按附表「共有道路負擔比例欄」所示之比例保持共有。

二、訴訟費用由兩造依附表「訴訟費用負擔比例欄」所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告陳坤新經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○○段000○○地號、面積438

01 平方公尺土地(使用分區：鄉村區；使用地類別：乙種建築
02 用地，下稱系爭土地)，應有部分如附表所示。系爭土地
03 上有磚造一層平房二間，北側平房為原告所有(下稱系爭北側
04 平房)，東側平房則為被告二人共有(下稱系爭東側平房)，
05 兩造均已移居遷出。兩造就系爭土地並未定有不分割之協
06 議，亦無因物之使用目的不能分割之情事，惟因無法協議分
07 割，為不致產權繼續複雜難解，同時釐清往後所有可能之糾
08 紛，遂向本院提起分割共有物之訴，惟發現系爭土地上存有
09 袋地通行權問題，因而先撤回該案訴訟。嗣系爭土地北側同
10 段116地號土地所有權人陳聰遠與兩造就本院113年度訴字第
11 332號確認通行權事件訴訟(下稱前案通行權訴訟)於民國113
12 年7月9日在本院第七法庭和解成立，和解成立內容為：

13 「一、被告共有座落雲林縣○○鄉○○○段000○○地號土地
14 中如附圖(即雲林縣斗南地政事務所民國113年3月5日土地複
15 丈成果圖)編號A所示面積74平方公尺之範圍土地願供原告所
16 有同段116地號土地通行之用。二、被告應容忍原告前項所
17 示有通行權之土地範圍內鋪設道路通行，且不得設置障礙物
18 或為任何妨礙原告通行之行為。」(下稱前案通行權訴訟和
19 解筆錄)，是就前案通行權訴訟所約定通行位置面積74平方
20 公尺之西側土地，應分割作為北側同段116地號土地對外通
21 行之用。另被告二人於前案亦均表示欲保留系爭東側平房，
22 應係有意保持共有。故原告主張系爭土地應依雲林縣斗南地
23 政事務所(下稱斗南地政)114年10月13日土地複丈成果圖(下
24 稱修正甲案)為分割。

25 (二)「修正甲案」編號C所示面積74平方公尺範圍土地，係先輩
26 原先鋪設之私設道路，供分割前北側同段116地號土地對外
27 通行業已數十年，是「修正甲案」將編號C所示面積74方公
28 尺之範圍土地供北側同段116地號土地對外通行使用，係遵
29 循先輩之承諾，並可完整保留被告二人共有之系爭東側平
30 房，是「修正甲案」應為最佳之分割方案。

31 (三)被告陳坤杉雖以系爭東側平房之大門朝西為由，另提出乙案

01 及丙案之分割方案。惟系爭東側平房目前實為荒廢情況，水
02 電分別都已停用及廢止，是被告陳坤杉以此為主張，實無理
03 由。又對照被告陳坤杉所提乙案及丙案分割方案，均未將前
04 案通行權訴訟和解筆錄附圖所示編號A面積74平方公尺通行
05 道路，分割於乙、丙二案中，業已違背前案通行權訴訟和
06 解筆錄之約定，確屬不適當。且倘依被告陳坤杉所提出之乙
07 案為分配，原告必須將乙案編號B所示面積232平方公尺之取
08 得土地，於本件分割共有物訴訟分割確定後，依前案通行權
09 訴訟和解筆錄成立內容，再「自行」分割出面積74平方公尺
10 之土地，供同段116地號土地對外通行使用。且就乙案編號D
11 所示中間面積54平方公尺之共有私設道路，原告亦須共同負
12 擔27平方公尺，則原告共計須負擔「道路面積」合計為101
13 平方公尺，實屬不合理。又如依被告陳坤杉所提出之丙案為
14 分配，丙案編號B1、B2所示面積分別為98平方公尺、92平方
15 公尺，均分歸原告單獨取得，編號D所示面積96平方公尺，
16 即預設為「私設道路」部分，則按兩造原應有比例共有，此
17 亦導致原告「分別」取得編號B1、B2部分之不相鄰土地，而
18 系爭土地屬乙種建築用地，面積較少難於建築房屋，土地價
19 值必遽降且難以使用，同時導致產權更為複雜，對原告甚為
20 不利。且丙案編號D部分土地面積雖有96平方公尺，然其缺
21 點為非「直行」道路，難以供同段116地號土地車輛對外通
22 行，並增加道路負擔土地面積，亦屬不公平。是被告陳坤杉
23 所提出之乙、丙二案不僅違背先輩承諾及前案通行權訴訟和
24 解筆錄內容，並嚴重損及原告權益，且將導致產權複雜化，
25 均為不公平、不合理之分割方案，實不足採。

26 (四)綜上，原告主張之「修正甲案」，除已顧及兩造利益均衡之
27 原則，並考量土地面積、建物情況、通行權之現狀等情形，
28 符合「公平原則」、「利益原則」及「經濟原則」，爰依民
29 法第823條第1項、第824條規定訴請依「修正甲案」所示分
30 割方法為裁判分割等語，並聲明：如主文第一項所示。

31 二、被告陳坤杉則以：

01 (一)系爭東側平房係祖厝，為其父陳萬福於55年間使用國民住宅
02 貸款所建造，其小時候就住在該處，是到75年間才到桃園龜
03 山買房子，其父陳萬福雖於73年過世，然其母仍住在該處，
04 又其母雖亦於兩年前過世，然其將來打算回來這邊住，因桃
05 園龜山的房子都龜裂了。

06 (二)原告所主張「修正甲案」之分割方案，乃將編號C部分出入
07 通道規劃於系爭土地之西側，被告陳坤杉所受分配之編號A
08 部分土地，中間間隔原告取得之編號B部分土地，被告陳坤
09 杉並無法使用編號C部分之通道，卻要與原告一起分擔編號C
10 部分之通行道路面積，顯對被告陳坤杉不公平。況且原告所
11 有系爭北側平房，有部分坐落在被告陳坤杉分配取得之編號
12 A部分土地上，倘若被告陳坤杉分得編號A部分土地，將難以
13 利用該部分土地。再者，被告陳坤杉受分配之編號A部分土
14 地，雖看似直接臨接南側之對外道路，然被告二人共有之系
15 爭東側平房大門卻是朝西開，影響通行，是主張以乙案為先
16 位分割方案，丙案為備位分割方案。

17 (三)另提出114年11月4日答辯狀所示「被告陳坤杉之修正甲案」
18 (為區分，下稱丁案，係以「修正甲案」著色為修正)、「被
19 告陳坤杉之修正乙案」(為區分，下稱戊案，係以「乙案」
20 著色為修正)供參。丁案之藍色區塊部分，併入編號A部分，
21 分歸原告取得，綠色部分則併入B部分，分歸被告二人取
22 得。戊案則係規劃增加黃色著色之編號b部分之私設道路，
23 即與編號D之私設道路相連，往上延伸連通北側同段116地號
24 土地。

25 (四)又同段116地號土地係自陷袋地，系爭土地並無供通行之義
26 務。請求依丁案、戊案為裁判分割等語。

27 三、被告陳坤新未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲
28 明或陳述。

29 四、本院之判斷：

30 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
31 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

01 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
02 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
03 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配
04 於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1
05 款前段分別定有明文。經查，原告主張系爭土地為兩造所共
06 有，共有人之應有部分如附表所示等情，有系爭土地登記第
07 一類謄本附卷可參（本院卷第103頁至第105頁），堪信屬
08 實。又本件共有人間並無不分割之約定，系爭土地依其使用
09 目的亦無不能分割之情事，被告陳坤新從未於言詞辯論期日
10 到場，原告及被告陳坤杉就分割方案爭執甚烈，系爭土地顯
11 然無法以協議方式分割，則原告以兩造不能協議分割，訴請
12 法院裁判分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

13 (二)經查，系爭土地之北側有原告所有系爭北側平房，系爭土地
14 之東側則有被告二人共有系爭東側平房，系爭土地之南側則
15 連接對外通行道路，北邊則與同段116地號土地相鄰等情，
16 有空照圖、本院勘驗筆錄、現場照片、現場簡圖、國土測繪
17 圖資服務雲地籍圖（本院卷第67頁、第153頁至第171頁）及
18 原告所提現場照片（本院卷第81頁至第89頁）、同段116地號
19 土地之土地登記第一類謄本（本院卷第101頁）在卷可稽，是
20 系爭土地之臨路交通及占有使用狀況，堪以認定。

21 (三)次查，兩造於前案通行權訴訟，與北側同段116地號土地之
22 所有人陳聰遠於113年7月9日成立訴訟上和解，和解內容為
23 兩造共有系爭土地如該和解筆錄附圖編號A所示面積74平方
24 公尺土地（位於系爭土地西側）願供同段116地號土地通行之
25 用，兩造並應容忍陳聰遠於該有通行權之土地範圍內鋪設道
26 路通行，且不得設置障礙物或為任何妨害通行之行為，此有
27 前案通行權訴訟和解筆錄附卷可憑（本院卷第31頁至第33
28 頁）。而訴訟上之和解，一經成立，即與確定判決有同一之
29 效力，為民事訴訟法第380條第1項所明定。觀諸前案通行權
30 訴訟和解筆錄記載兩造均到場，兩造自應受該和解成立內容
31 之拘束，容忍北側同段116地號土地之所有人於系爭土地西

01 側鋪設道路，並以上開有通行權之道路為通行。

02 (四)次按法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟
03 效益，各共有人之意願、利害關係，共有人分得各部分之經
04 濟效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益
05 及實質公平，始為適當公平。又分割共有物，就分配相同土
06 地面積，分得臨公路或臨公路較近者，其取得土地之價值通
07 常較分得不臨或臨公路較遠者高，為眾所周知之事實(最高
08 法院110年度台上字第1614號判決意旨參照)。查原告所主張
09 之「修正甲案」(本院卷第299頁)，係將兩造就前案通行權
10 訴訟和解筆錄約定供北側同段116地號土地通行之系爭土地
11 西側面積74平方公尺部分，規劃為兩造共有(即編號C部
12 分)，共同分擔北側同段116地號土地之所有人可主張鋪設道
13 路通行之部分，並願意提高自身就編號C通行權道路之負擔
14 比例，以求能為被告二人完整保留系爭東側平房，另考量系
15 爭土地屬於乙種建築用地，以及對外道路位於系爭土地之南
16 側，將兩造分得之編號A、B土地，均規劃臨接南側對外道
17 路，且均有相當之面寬，地形均屬方整，分割後各筆土地之
18 總價值均有顯著提升，並完整保留被告二人所有之系爭東側
19 平房，已就系爭土地之性質、使用現況、經濟效益為充分考
20 量，合於公平性，應屬妥適之分割方案。

21 (五)被告陳坤杉雖主張：系爭東側平房為其父陳萬福於55年間，
22 使用國民住宅貸款所建，屬於祖厝，本身將來仍打算從桃園
23 市龜山區返回系爭東側平房居住，又如依「修正甲案」為分
24 割，其分得之編號A土地表面上南側雖臨接道路，然因系爭
25 東側平房之門口朝西，「修正甲案」之分割方式將導致其無
26 法使用系爭東側平房朝西之門口進出通行等語。然系爭東側
27 平房既如被告陳坤杉所稱起建於55年，迄今應已有59年之屋
28 齡，屬老舊平房建物，客觀價值有限。且經本院函詢該處地
29 址建物之用電資料及水籍資料，台灣電力股份有限公司(下
30 稱台電公司)函覆意旨略以：電號00-00-0000-00-0，用電戶
31 名陳萬福，已辦理暫停用電，惟資料已逾保存期限，查無暫

01 停用電時間，有台電公司114年3月4日雲林字第1141651371
02 號函在卷可參(本院卷第255頁)；另台灣自來水股份有限公
03 司第五管理處斗南服務所(下稱台水公司斗南服務所)函覆意
04 旨亦略以：水號5Z000000000申請人為陳萬福，93年10月7日
05 為被告陳坤杉辦停用，95年10月30日轉廢止，亦有台水公司
06 斗南服務所114年2月25日台水五斗南室字第1145200657號函
07 附卷可考(本院卷第241頁)，則原告主張系爭東側平房亦已
08 長久無人居住使用乙節，應非無稽。又「修正甲案」雖確如
09 被告陳坤杉所稱將導致系爭東側平房無法使用目前「朝西」
10 之門口出入，然系爭東側平房之南側仍有面臨對外道路，系
11 爭東側平房之東南側亦有形狀為梯形之角地可供利用，則系
12 爭東側平房仍非不得另規劃開設其他門口為其通行方式。是
13 考量地上物之價值及所在位置、系爭土地分割後之地形方正
14 性、分割後各筆土地總價值之提升、共有人間之公平性，修
15 正甲案應屬可行之分割方案。

16 (六)被告陳坤杉雖於114年2月18日言詞辯論期日先提出乙案、丙
17 案為其分割方案(本院卷第273頁、第275頁)，並續於114年1
18 1月4日言詞辯論期日提出丁案、戊案為其主張(本院卷第343
19 頁至第351頁)。然查，乙案之分割方式係將前案通行權訴訟
20 和解筆錄所示位於系爭土地西側之通行權道路範圍，均劃歸
21 由原告獨自分擔(即編號B部分)，被告二人均無庸分擔，並
22 續規劃位於系爭土地中間之編號D私設共有道路，由兩造依
23 應有部分比例共同分擔，對原告甚為不利，有失公平性。而
24 丙案則係將私設道路規劃於系爭土地中間(即編號D部分)，
25 並將原告取得之土地分為編號B1、B2兩塊不相鄰之土地，業
26 已嚴重減損原告分配使用土地之經濟價值，不利土地之整體
27 利用，亦有失公允。又其所提出之丁案雖保留修正甲案所設
28 編號C之共有通行權道路用地，嘗試處理系爭土地西側之通
29 行權道路分配不公之質疑，然其主張「將附圖綠色部分併入
30 A，藍色部分併入B，使修正後之A面積仍為194平方公尺，B
31 部分面積仍為170平方公尺」(本院卷第344頁、第349頁)，

01 明顯將導致原告分配之土地部分，臨路面積嚴重縮減，大部
02 分屬於裡地，降低其價值，且地形並不方整，亦非屬公平之
03 分割方案。而其所提出之戊案，又回歸系爭土地西側之通行
04 權道路範圍，均歸由原告獨自分擔，另又於系爭土地東北側
05 新開設編號b之黃色著色部分，並連接系爭東側平房朝西門
06 口前方開設之共有私設道路(即編號D部分)，以此作為北側
07 同段116地號土地之對外通行方式，然此開設之共有私設道
08 路(即編號b及編號D部分)，通行方式甚為崎嶇，且分割後由
09 原告取得之編號B部分土地，將成「倒L形」，亦難謂方整。
10 況且，前案通行權訴訟和解筆錄已與確定判決有相同效力，
11 兩造既須容忍北側同段116地號土地之所有人於系爭土地之
12 西側鋪設面積為74平方公尺之道路，並以該有通行權之道路
13 為通行，縱丁案另行規劃編號b及編號D部分之共有私設道
14 路，北側同段116地號土地之所有人仍可主張透過該已有通
15 行權之道路土地為通行，丁案又另外開設編號b及編號D部分
16 之共有私設道路，實重複規劃，多此一舉，且實難想像北側
17 同段116地號土地之所有人會捨棄西側直線道路，循該編號b
18 及編號D部分之共有私設道路通行。綜上，被告陳坤杉上開
19 主張之各項方案，或不符公平性，或不利分割後各筆土地總
20 價值之提升，或未能充分考量系爭土地已有通行權之物上負
21 擔之情，均非可採。

22 (七)被告陳坤杉雖續具狀主張：北側同段116地號土地係自陷袋
23 地，系爭土地並無供通行之義務，然前案通行權訴訟和解筆
24 錄已與確定判決有相同效力，兩造自須容忍北側同段116地
25 號土地之所有人於系爭土地之西側鋪設面積為74平方公尺之
26 道路，並以該有通行權之道路為通行，已如前述。被告陳坤
27 杉雖又主張如依修正甲案，其所受分配之編號A部分土地，
28 中間間隔原告取得之編號B部分土地，其並無法使用編號C部
29 分之通道，卻要與原告一起分擔編號C部分之通行道路面
30 積，顯對其不公平。實則，依修正甲案，原告所分得之編號
31 B部分土地，本身亦直接鄰接南側對外道路，客觀上亦應無

01 須使用系爭土地西側編號C之共有道路，該編號C之共有道路
02 之所以規劃為兩造共有，係因該處負有通行權負擔之因，而
03 該負有通行權負擔範圍之土地，如由被告陳坤杉所設計均分
04 歸原告單獨取得(如乙案、丙案、戊案)，並非公平，且原告
05 為求能為被告二人完整保留系爭東側平房，已提高編號C之
06 共有道路之負擔比例，是被告陳坤杉此部分主張，亦非可
07 採。

08 (八)又土地資源為稀有財，其價值與其形狀、位置、交通條件
09 (包含臨路寬度)密切相關，而地界一經劃分，甚難變更，故
10 共有物之分割方法，於審酌土地之使用狀況後，應以追求土
11 地價值之最大化，使分割後各筆土地之總價值提升為最高，
12 為首要考量。是本院斟酌後，認系爭東側平房已有相當屋
13 齡，且非不得另規劃開設其他門口為其通行方式，而依修正
14 甲案分割後之各宗土地均有鄰接南側對外道路，並均有相當
15 面寬，地形尚屬方正，且已兼顧北側同段116地號土地既有
16 之通行權問題，原告並願意提高自身就編號C通行權道路之
17 負擔比例，以求能為被告二人完整保留系爭東側平房，符合
18 系爭土地整體之利用價值，並兼及兩造間共有價值平等均衡
19 原則與共有人利益，應屬適當可採，爰判決系爭土地應分割
20 如主文第一項所示。

21 五、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方
22 法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定
23 適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判
24 分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有
25 人全體按原應有部分比例負擔，方屬公平，爰判決如主文第
26 二項所示。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
28 5條第1項。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 18 日
30 民事第一庭 法官 李承桓

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 出上訴狀。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 18 日

04 書記官 廖千慧

05 附表：系爭土地及共有人應有部分、訴訟費用分擔

編號	地號、面積	雲林縣○○鄉○○○段000 ○○地號	面積438平方公尺
	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	陳坤興	2分之1	2分之1
2	陳坤杉	4分之1	4分之1
3	陳坤新	4分之1	4分之1
共有道路負擔比例(編號C部分土地：74平方公尺) 1.陳坤興：740分之490(49平方公尺) 2.陳坤杉：740分之125(12.5平方公尺) 3.陳坤新：740分之125(12.5平方公尺)			

07 附件：附圖(修正甲案)