



司法官第 57 期士林學習組院檢學習心得分享 — 分割共有物之審理與履勘程序

■ 第 57 期學習司法官 林小刊

目 次

壹、前言	一、開庭前之準備
貳、分割共有物之審理原則	二、準備程序應確認之事項
一、聯外道路之設置	肆、履勘期日之注意事項與筆錄製作
二、注意金錢找補之問題	一、履勘期日之應注意事項
三、應尊重土地之使用現況	二、履勘期日筆錄之製作
四、應訂定履勘期日	伍、特殊案例介紹—面積分割之爭議
參、收案後之準備程序	陸、結語

壹、前言

分割共有物係民事實務上常見之訴訟類型之一，由於本質上屬於非訟事件而有別於一般民事訴訟，兩造之對立性較不明顯，且通常具有親屬關係。此外，法院裁判分割共有物時，應不受當事人聲明之拘束，惟仍應尊重共有物之使用現況、共有人之意願等，並作出最適當之判斷。

分割共有物之法律依據為民法第 824 條第 2 項，如共有人無法依協議分

割時，始得請求法院為裁判分割。又所謂無法協議，除意見不一而無法達成協議外，尚包括共有人長期居住國外、下落不明等情形，均可請求法院分割共有物。

民法雖就裁判分割之方法有所規範，然針對法院之審理、履勘程序及應注意事項等，並未有相關規定可資遵循，而有賴於法院本身之辦案經驗。是以，分割共有物事件之爭點雖相當明確，然而法院應進行之程序或應考量之細節，均可能較一般民事訴訟更為繁



複。為此，筆者整理目前於民事庭學習分割共有物事件之相關程序，提供各位同學參考。

貳、分割共有物之審理原則

法院審理分割共有物事件時，應秉持下列幾項原則：

一、聯外道路之設置

如系爭標的物為土地，分割後之土地原則上須有聯外道路，且該聯外道路應盡量維持共有，以避免系爭土地成為袋地；如無聯外道路而需利用相鄰土地通行時，應再確認相鄰土地之所有人及其意願，以利共有人通行。

二、注意金錢找補之問題

當事人取得分割後之土地面積，原則上以其持分比例換算。又分割後之土地可能因其地理位置不同，土地價格亦不盡相同。如當事人分得之面積不符持分比例，或與其他共有人分得土地之價格有落差時，應予找補。至有關各部分土地之價格，仍應以鑑定結果為準。

三、應尊重土地之使用現況

應尊重當事人就系爭土地之分管協議，且盡量維持土地之使用現況而為分割（下稱「現況分割」）。亦即，法院應考量系爭土地於分割後，當事人仍可持續使用地上物，或應避免產生拆屋還地之情況。據此，法院應配合土地之使

用現況調整分割範圍。而在現況分割之情形，因當事人所分得之土地須配合使用現況調整，故應同時考量金錢找補之問題。除有特殊原因，法院才例外准許以持分比例換算面積之方式為分割（下稱「面積分割」），然此種分割方式可能產生許多爭議，詳見第五部分特殊案例介紹。

四、應訂定履勘期日

法院審理分割共有物事件時，原則上須至現場履勘，並大致瀏覽土地使用之現況，以避免當事人有所爭執。

參、收案後之準備程序

一、開庭前之準備

一般情形而言，原告起訴請求分割時，通常會向法院提出建議之分割方案，此時宜先行書狀交換程序，將原告之起訴狀繕本及建議之分割方案交付對造，並請被告表示意見。如被告當中有不同意原告之分割方案者，通常亦會提出另一分割方案；如未提出，則應於開庭時諭知被告補正。此外，應向地政事務所調取系爭土地之最新登記謄本及歷來之異動索引，以確認該土地目前之所有人或共有人為何。

另一方面，如系爭土地登記謄本上之地目記載為「建」者，應先函詢當地縣市政府之工務局，以確認分割



後之面積是否小於最小建築用地，而有無法在土地上建築房屋之情形。又如地目上記載為「田」者，則應函詢下列主管機關：

（一）當地之縣市政府：

應確認系爭土地是否為農業發展條例之「農業用地」或「耕地」，而有不能分割或分割上之限制。所謂不能分割或分割上之限制，舉例而言，如系爭土地為農業發展條例所稱之耕地，則依該條例第 16 條第 1 項之規定，除符合同條但書之例外情形，否則分割後之面積不得小於 0.25 公頃。又，如系爭土地係依農業發展條例第 16 條之規定辦理耕地分割者，應再注意「耕地分割執行要點」之相關規範，此部分宜再函詢地政機關是否其他分割限制。例如：依耕地分割執行要點第 9 條之規定，耕地原則上應分割為單獨所有，惟部分共有人尚可協議就其應有部分維持共有，或依法院判決、和解就共有物之一部分維持全體共有人共有¹。

（二）當地之區公所：

應確認系爭土地有無耕地三七五租約之登記。如有，依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款之規定，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，縱分割後

面積未達 0.25 公頃，仍可分割為租佃雙方單獨所有。此部分之規範亦應特別注意。

二、準備程序應確認之事項

如書狀交換完畢，且已發函各主管機關查詢相關事項。法院可先開庭行準備程序，並應當庭向當事人確認下列事項：

（一）確認系爭土地有無地上物：

如前所述，法院應盡量以「現況分割」為分割方法，即盡量就該地上物所座落之土地，劃分予地上物之所有人，以尊重土地使用之現況。如當事人表示有地上物時，應再確認該地上物有無所有權狀；如無，則應確認有無為稅籍登記（即繳稅之人為何；通常繳稅之人即為建物使用人）。如均無所有權狀或稅籍登記，則應再確認該地上物是由何人所蓋、占有權源為何。另有關於地上物之位置，可請當事人當庭於系爭土地之平面圖上標繪，或請當事人以手繪方式註記。

（二）確認兩造就分割方案之意見：

應詢問被告等人是否同意原告之分割方案，如有不同意者，應另提出分割方案。原則上，當事人應自行提出分割方案，再由法院擇一作為本案之分割

¹ 依實務運作情況，亦得以判決方式就共有物之一部分維持「部分」共有人共有。

方法，除非當事人所提之分割方案均不恰當時，始由法院依職權提出。

（三）確認聯外道路之位置：

應詢問當事人聯外道路位於何處，是否通過分割後之各部土地，此部分亦可請當事人當庭標繪。同時，應告知當事人就道路部分應盡量維持共有，以利各共有人持續使用。另聯外道路可為現有之道路或由當事人自行開闢。

（四）有關法令上之限制，應請當事人表示意見：

如因法令規定而有不能分割或分割限制之情況，或可能有無法於其上建築房屋之情形，均應告知當事人，並請其表示意見。如就先前函詢主管機關之事項均已函覆，則應提示該函文內容請兩造表示意見。

（五）確認當事人之分割意願：

應再次確認當事人間是否有不能分割之協議，以及兩造是否有協議分割之可能，以尊重當事人之真意。

（六）確認有無證據聲請調查：

在分割共有物案件中，當事人通常會聲請履勘現場，法院應再排定履勘期日。

肆、履勘期日之注意事項與筆錄製作

有關履勘期日，原則上係法院偕

同地政機關以及兩造至現場。如系爭土地上有當事人所有或使用中之地上物，應先請地政機關依據使用現況繪製系爭土地之「現況圖」，再將「現況圖」套繪在當事人提出之分割方案圖上，並製作「複丈成果圖」。而所謂複丈成果圖，係以當事人提出之分割方案微調出精準之分割結果，原則上僅提供法院判決時參考，故不得將分割方案圖提供予兩造，如有必要交付當事人閱覽時，應請其於閱畢後繳回。此外，履勘現場時應注意持不同意見之當事人，至少應有一名代表到場表示意見，以避免後續有所爭執。

一、履勘期日之應注意事項

（一）詢問當事人分割後聯外道路之位置，如當事人係另闢新路者，應命其以紅色噴漆標繪出道路位置。此部分可請當事人標繪數個道路中心點即可，再告知地政機關欲開闢之道路長、寬分別為何，而不必命當事人標繪出整條道路之範圍。

（二）有關地上物之部分，亦命當事人以噴漆標繪建物外圍，以利地政機關測量。惟關於建物之外圍，屋簷處之界線可能與地面交界處之界線不盡相同，為保障建物所有人之權利，通常係以該建物之「滴水線」（即下雨時屋簷流下



之水滴位置)作為建物之界線，並命當事人標繪出「滴水線」之位置。至於標繪方法，僅需命當事人標繪出建物之轉折點即可，再由地政機關以「拉直線」之方式測量，無庸命當事人完全繪出建物之外框，以求效率。

(三) 標繪道路及地上物時，各該道路或建物均應同時命當事人拍照(至少應有一張照片)，再請當事人將照片寄予法院。

(四) 有關現場之道路及地上物，應請地政機關分別以 abc 或甲乙丙等代號繪製現況圖，且橫跨不同地號者，應各別計算面積。另再諭請地政機關將現況圖分別套繪在分割方案圖上，並製作複丈成果圖。

(五) 諭知測量費用應由何人墊付。原則上，現況圖之費用由原告墊付；複丈成果圖之費用應視該分割方案由何人提出，則由其墊付。

二、履勘期日筆錄之製作

(一) 筆錄內容之順序：

報到單、勘驗現場之手寫筆錄(最末頁為在場人員之簽名)、電腦繕打之筆錄、勘驗現場時之現況圖(可自行手畫，或於地籍圖謄本之影本上繪製)、現場照片。

(二) 筆錄記載之勘驗結果(應詳細記載當日情況)：

1. 關於土地之使用現況：

應記載系爭土地目前之地上物、道路及其坐落之位置、分割後之聯外道路位置與現況為何，以及各該地上物係由何人占有使用，或該地上物有無分區使用之部分(例如：地上物為三合院，應詢問當事人有無分房)，並請地政人員標繪地上物及道路之編號、位置及占用各該地號土地之面積，同時命當事人拍攝現場狀況。

2. 關於分割方案：

應載明目前有哪些分割方案，且分割方案之內容大致為何，並諭請地政機關製作複丈成果圖。另應記載本次測量費用由何人墊付。

3. 如當事人有其他意見，應一併記載。

伍、特殊案例介紹—面積分割之爭議

實務上，法院通常不允許當事人以面積分割，蓋面積分割通常無法配合地上建物之現況調整分割線，亦無法於現場看出實際之分割點或分割界線所在，且因地政機關以當事人提出之分割方案圖進行正確面積之微調，亦可能產生法定公差之問題。再者，土地於分割完畢後，地上之建物尚有可能坐落於不

同地號土地而面臨拆屋還地之窘境，因此不宜以面積分割。

在我實習之期間，法院曾同意當事人以面積分割之方式為之，因該案當事人均有親屬關係，就本案之分割方法較能達成共識，除就系爭土地之某一部分以現況為分割外，其餘大部分均以面積分割。而就面積分割之部分，當事人均表示同意或無意見，且有部分地上物已呈廢棄狀態，當事人復表示，分割後亦會考慮將該建物拆除，故縱使分割線經過地上物，亦無損於渠等之權利，因此法院例外准許該案以面積為分割。

當事人提出面積分割之分割方案後，地政機關會精算各該當事人取得分割後土地之實際面積，並微調當事人提出分割方案圖後製作複丈成果圖。然而，微調面積時均係以電腦繪製圖面，並無法知悉實際確切之分割界線。如欲釐清真正之分割點所在位置，應請當事人於分割完畢後，再向地政機關聲請鑑界並繳納鑑定費用。蓋依實務現況，鑑界與分割乃不同之程序，鑑界僅能針對現有之地號為之，法院判決分割前，因新的地號尚未產生，故無從就地政機關繪製之複丈成果圖進行鑑界程序。

本件地政機關作出複丈成果圖後，就現況分割之部分，當事人認為地政機關所繪製之分割線，與法院當初至現場履勘所指出之位置不同；另就面積

分割之部分，亦想了解大略之分割點所在。為解決上開疑慮，法院另排定第二次履勘期日重至現場，請地政機關人員向當事人說明複丈成果圖繪製結果並無錯誤，並大致指出面積分割之分割點所在。事實上，地政機關通常不願告知當事人面積分割之界線，以避免與後續鑑界結果有所差異而產生不必要之爭執。然本件地政人員相當有熱誠且有耐心，除願意向當事人說明複丈成果圖之繪製方法外，亦願意協助指出約略之分割點，因而化解當事人對於複丈結果之疑慮。同時，法院亦提醒當事人，地政機關以面積分割方式所繪製之成果圖，因涉及法定公差之問題，故實際之分割點仍應以鑑界結果為準，尚不得以本次地政機關告知之位置為準。

原告復表示，若依照最終鑑界結果，造成其持續使用之建物橫跨不同地號而面臨拆屋還地之情況，此種情形是否可訴請地政機關為國家賠償，法院則表示，如原告有此疑慮，則不應以面積分割為分割方法，而應以現況分割為妥，法院亦可配合當事人再另外安排第三次履勘期日。原告則稱，為讓本件訴訟盡快落幕，不願再勞煩法院、地政人員及被告等人，故仍會尊重地政機關繪製之複丈成果圖。

經參與本次履勘程序，我才了解履勘期日除了依法製作現況圖或複丈



成果圖外，同時，亦可向當事人說明法院判決分割、鑑界程序等細節，以及地政機關繪製圖面之方法，另就當事人有所爭執或有疑慮之處，亦應一併向當事人溝通或說明，故履勘期日事實上可涵蓋多種程序，如能妥善運用，則有助於紛爭一次解決，且可避免衍生其他後續爭議。

陸、結語

法院於履勘完畢後，如當事人無

其他證據欲聲請調查，則應再開庭請當事人針對複丈成果圖表示意見，並為法律上之攻防，即可辯論終結，並擇一分割方案作為本案判決。對於學習司法官而言，分割共有物事件之困難處，並非於法律上之適用，而係審理過程之繁複，以及釐清共有物之使用狀況，並在數個分割方法當中作出適當之判斷。然而何謂「最適判斷」，其實有時見仁見智，如何兼顧所有共有人之意見、使用現況，進而擇定分割方法，應是法院審理此類案件最應審慎考量之事項。