

## 淺談不動產之分割共有物訴訟

第 63 期學習司法官橋頭學習組

臺灣橋頭地方法院（下稱橋頭地院）管轄區域總面積為 2,707.7993 平方公里，占高雄市轄區總面積 92%，可謂幅員廣闊，相應而生之分割共有物事件即成為橋頭地院的特色案件，而分割共有物案件從法律程序面到實體面所應留意之事項眾多，欲將共有土地分割地「合法」又「適當」實非易事，是本文將聚焦於不動產之分割共有物案件，就案件審理中相關重要程序及事項析述如下：

### 壹、審查庭之處理

橋頭地院為達成加速案件審理、妥適審判之目的，依據高等法院及所屬法院辦理民刑事訴訟案件流程管理實施要點，設有民事審查庭。審查庭收到不動產之分割共有物案件後，會先就原告起訴之程序事項是否完備為審查，包括是

否符合民事訴訟法（下稱民訴）第 10 條第 1 項規定之專屬管轄；依據民訴第 403 條第 1 項第 3 款應先經調解程序；是否已繳交裁判費（訴訟標的價額計算方式：共有物總面積 × 土地公告現值 × 原告之應有部分）；是否具備當事人適格等事項。其中以當事人適格欠缺最為常見，蓋分割共有物之訴為「固有有必要共同訴訟」，原告應將其餘共有人列為被告，使全體共有人均為當事人，當事人適格始未欠缺，而分割之標的往往為多人共有，且民事起訴狀之土地登記謄本並非最新，因此原告未必能掌握共有物最新之情況導致「少告」或「告錯」之情形，茲舉以下情形為例：

一、A 地之共有人為甲、乙、丙，甲對乙、丙起訴分割共有物 A 地，假設乙於起訴前死亡，其繼承人為 X、Y，但甲起訴後才知悉乙死亡，審查庭法官應如何處理？



乙於起訴前死亡，起訴前乙即非權利人，是否要曉諭原告撤回對乙之訴，目前實務上仍有爭議，有見解認為撤回可能會有民訴第 56 條第 1 項第 2 款之適用，亦有認為乙於起訴前死亡，依據民訴第 40 條自始無當事人能力，自無與任何當事人就訴訟標的有合一確定的可能性，所以當然就沒有民訴第 56 條 1 項 2 款的適用<sup>1</sup>，目前實務傾向採後者之見解。依該見解，法院可命甲撤回對乙之起訴，其撤回起訴之效力不及於丙，再由甲依同法第 255 條第 1 項但書第 5 款之規定，追加該共有人之全體繼承人 X、Y 為被告，審查庭並應同時命甲提出乙之除戶戶籍謄本、繼承系統表及全體繼承人之戶籍謄本，並向乙死亡時之住所地法院函查其繼承人有無拋棄繼承（若乙之戶籍地位於橋頭地院轄區，則應向為高少家法院為之），以確認應追加之被告。

二、A 地之共有人為甲、乙、丙，甲對乙、丙起訴分割共有物 A 地，乙在訴訟程序中，將應有部分出賣並移轉登記給丁，甲並追加丁為被告，

經乙同意撤回對乙之訴，審查庭法官應如何處理？

共有人於訴訟繫屬中，將應有部分移轉予第三人，為訴訟標的法律關係之移轉，依民訴第 254 條之規定，於訴訟無影響，故乙仍為當事人，惟審查庭法官應向甲闡明是否由丁承當訴訟，倘甲之真意係由丁承當訴訟，則丁得依同條第 2 項之規定承當訴訟，如此一來，訴訟即可繼續進行之<sup>2</sup>。

除此之外，由於分割共有物訴訟之審理，多需確認不動產之使用分區、使用地類別、所有權歸屬、設定抵押權之情形、大致現況及土地上建物之所有權歸屬等資訊，為使審判流程更為順利，橋頭之審查庭法官一般會先發函以下單位，作為未來法官審理之依據（發函單位以高雄市為例）：

發函單位	函詢內容
戶政事務所	各共有人戶籍資料（另亦可發函請原告提供各共有人之戶籍資料，原告即可持該函至戶政事務所取得戶籍資料）

<sup>1</sup> 臺灣高等法院暨所屬法院 100 年法律座談會民事類提案第 40 號研討結果參照。

<sup>2</sup> 然若法院闡明當事人之真意後，丁並無承當訴訟之意思，則乙、丁仍為固有有必要共同訴訟之共同被告，如共同被告已為本案言詞辯論者，則甲僅撤回對於乙之訴，其撤回不生效力。此可參照臺灣高等法院暨所屬法院 100 年法律座談會民事類提案第 40 號審查意見及研討結果。

發函單位	函詢內容
地政事務所	土地登記謄本、概略套合正射影像圖、地籍圖、土地使用分區、分割限制、土地面積計算方式 <sup>3</sup> 、分割限制（例如：建築基地法定空地分割辦法、農業用地興建農舍辦法）
農業局	土地使用分區（是否為農牧用地）
工務局	土地上若有建物，有無使用執照（使用執照號碼及套繪管制之基地範圍）
稅捐稽徵處	土地上若有未辦保存登記之建物，其稅籍證明
都市發展局	土地之使用分區

為使言詞辯論期日能徹底集中審理兩造間之爭執，審查庭亦會依民訴第268條之1進行書狀先行程序。審查庭收到原告起訴狀後，會將起訴狀繕本送達與被告，通知被告於一定期限內提出答辯狀，請被告對原告之主張表示意見，又為使被告清楚答辯之方向，亦會先行詢問被告關於分割共有物之相關具體問題，例如是否同意分割；若同意分割，對原告提出之分割方案有無意見；兩造間有無不可分割之約定；兩造間有無分管協議；房地目前之占有使用現況、現由何人居住使用等問題。審查庭

於兩造為初步書狀交換後，即會作成審查稿，整理有關兩造欲分割之土地是否有分割上之限制（適法性）及其使用現況（經濟效用）、兩造有無分管協議（誠信、公平性）等資訊，讓後續承辦法官能快速掌握分割標的之相關資訊及兩造開庭前對於分割方案之初步想法。

## 貳、原告分割方案之確認與初步收束

常見原告提出之分割方案僅指明自己所欲分得之土地，並主張其他共有人繼續維持共有，此時法官可請原告提出完整之分割方案，具體詳盡載明對全體共有人之原物分割方案為何，各共有人各自受分配之土地（或金錢補償）為何，並具體說明各分割線對應之畫線基準及分割後之各筆土地面積為何，如有金錢補償，補償金額之計算基準為何。又審查庭縱已通知被告就分割方案表示意見，惟實際上許多當事人並不會為任何表示，是後續承辦法官可於庭期通知之公文內，再次請被告表明對原告提出分割方案之意見，並可提出自己希望之分割方案。

待多數共有人提出意見或方案後，

<sup>3</sup> 地籍測量實施規則第152條：「宗地之面積，以平方公尺為單位，採四捨五入法計算至小數點以下第二位為止。但以圖解法測量或有特殊情形者，得採四捨五入法計算至平方公尺為止。」



即可準備「修剪」分歧之方案。起初，各共有人間之方案往往存在巨大差異。此時，法院應就各共有人之意見為調查，以統整各共有人之核心訴求<sup>4</sup>與已達成共識之項目，另法院亦可適時諭知決定方案時可能之考量<sup>5</sup>。透過法院適當之引導與諭知，當事人即可斟酌選擇何等方案對自己較有利，使候選方案能逐漸收束至數種。

## 參、分割之法規限制

檢視分割方案時，應注意法規之限制，避免分割後之土地狀態違反法規。以下就常見之法規限制為簡要介紹：

### 一、分割之方法限制

共有物分割之方法，於協議分割時，本得由當事人自由約定，此觀民法第 824 條第 1 項自明。然於請求法院裁判分割時，法院則須受民法第 824 條規定限制，即以下列各方法為限<sup>6</sup>：原物分配（第 2 項第 1 款）、原物分配兼金錢補償（第 3 項）、價金分配（第 2 項

第 2 款前段）、併用原物分配與價金分配（第 2 項第 2 款後段）。

應注意併用原物分配與價金分配時，實務認為民法第 824 條第 2 項第 2 款後段規定：「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」之「各共有人」係指全體共有人而言，因此法院就同一共有物對於全體共有人，應採相同之分割方法。例如併用原物分配與價金分配，必須全體共有人均分配部分原物及變賣部分原物後賣得之價金，若有一部分共有人受原物分配與價金分配，另一部分共有人卻僅能分配到變賣共有物後之價金，即於法有違<sup>7</sup>。

### 二、未經辦理繼承登記不得分割之限制

按因繼承而取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第 759 條定有明文。而分割係屬處分行為，是不動產之共有人死亡者，於其繼承人辦理繼承登記以前，尚不得分割該共有物。實務見解認為，當事人得於一訴訟

<sup>4</sup> 例如部分共有人欲保留房屋基地，部分共有人欲分得高價值之土地部分。

<sup>5</sup> 例如後述之尊重現狀或具體個案中之考量等。

<sup>6</sup> 最高法院 111 年度台上字第 1353 號判決意旨參照。

<sup>7</sup> 最高法院 107 年度台上字第 1791 號、110 年度台上字第 956 號判決、110 年度台上字第 2824 號、112 年度台上字第 292 號判決意旨參照。

中同時訴請被告為繼承登記，併請求為裁判分割，以符合訴訟經濟原則及民法第 759 條及強制執行法第 130 條規定意旨<sup>8</sup>。則若個案中遇有因繼承而取得共有物所有權之當事人尚未辦理繼承登記者，宜曉諭當事人應先為繼承登記之辦理，若當事人為被告而拒不為繼承登記者，可以曉諭原告一併訴請被告為繼承登記。倘當事人拒不為相關之登記辦理或主張，而有違民法第 759 條之規定，則其請求為無理由，應駁回其訴。惟應注意，不動產之繼承登記，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之，除經繼承人全體同意，得申請為分別共有之登記外，均應申請為公同共有之登記，土地法第 73 條第 1 項及土地登記規則第 120 條第 1 項定有明文，是繼承人請求他繼承人協同辦理不動產繼承登記，難認有保護之必要，不應准許，則其併訴請分割遺產辦理分別共有之登記及分割共有物，自亦無從准許<sup>9</sup>。倘有前述情形，法院可以曉諭當事人相關規定及實務見解，以使當事人為適當之主張，避免當事人因不諳法律即遭駁回其訴。

### 三、套繪管制

套繪管制係指機關依規定，在地籍圖上將土地註記為特定用途，不許土地作為他用之管制而言。常見之套繪管制如下：

#### (一)法定空地

法定空地係指法規規定建築基地上須留設之法定空地，而建築基地即為法定空地加上建築物所占用的地面，相關規定可見建築法第 11 條第 3 項以及內政部據以訂定之《建築基地法定空地分割辦法》。實務上多數見解認為上開規定屬民法第 823 條所稱依法令不得分割者<sup>10</sup>。法院於收受此類案件時，應注意當事人訴請分割之標的是否符合上開規定，並注意當事人是否取得主管機關准予分割之文件，若不符合要件，則屬民法第 823 條第 1 項所謂法規別有規定不得分割之情形，應判決駁回當事人之請求。

#### (二)興建農舍之農業用地

農民得於農業土地上興建農舍，惟周遭須留下一定比例之農業用地，以確保土地續作農業經營。就應在農舍周圍保留空地之作法而言，或有認與建築法之法定空地類似者，但依據主管機關見解，該等用地並不屬於建築法第 11 條

<sup>8</sup> 最高法院 69 年度台上字第 1012 號判決意旨參照。

<sup>9</sup> 最高法院 103 年度台上字第 2108 號判決意旨參照。

<sup>10</sup> 最高法院 106 年度台上字第 467 號、112 年度台上字第 387 號判決意旨可資參照。



所稱之法定空地，因此無《建築基地法定空地分割辦法》之適用，應受內政部所訂立之《農業用地興建農舍辦法》規範<sup>11</sup>。該辦法第 9 條第 2 項第 3 款規定，農舍用地面積不得超過該農業用地 10% 之面積。且為避免「已興建農舍之農業用地」與「未興建農舍之農業用地」再為重複計算以申請興建農舍，同法第 12 條第 2 項規定，主管機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示（即套繪管制），且二者之套繪管制未經解除，該土地不得辦理分割。是實務上有認上開條文之規定屬民法第 823 條第 1 項所稱「法令另有規定」之情形而不得請求裁判分割<sup>12</sup>。若欲分割該共有物，共有人須先依照同辦法第 12 條第 3 項解除套繪管制。法院遇有農業用地尚未解除套繪管制即欲分割之案件，宜諭知當事人上開規定，命當事人於一定期間內先向行政機關為相關申請，以利後續程序之進行，若當事人無法提出已解除套繪管制之證明（例如依當事人所主張之分割方案，無從為套繪管制之解除），方駁回其分割之請求，不宜於收受案件之初即逕予駁

回，以達訴訟照料之義務並協助當事人解決紛爭。

#### 四、耕地分割之限制

橋頭地院轄區土地之農業用地比例高，而近年因地方快速發展，耕地分割之需求迅速上升，案件量也隨之增加。就耕地分割之限制，相關法規繁雜，並有諸多行政函釋就此為更進一步之規範或解釋，使得相關耕地分割限制規定之適用難度大幅增加。雖行政機關所立之法規命令與所為之行政函釋無拘束法院之效力，換言之，法院所為之分割方案不受其拘束，然為避免當事人持確定判決欲向行政機關辦理相關作業時，因耕地分割確定判決不符合相關法規命令或行政函釋之限制而遭地政機關拒絕依該確定判決登記，該等法規命令及行政函釋仍為法院決定分割方案時之重要參考依據。

限制耕地分割之主要法律依據為農業發展條例（下稱農發條例）第 16 條第 1 項本文「每宗耕地分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割」之規定，該項但書訂有 7 款例外，並有

<sup>11</sup> 台內營字第 8609220 號函。

<sup>12</sup> 最高法院 112 年度台上字第 222 號、111 年度台上字第 1094 號、111 年度台上字第 1147 號、109 年度台上字第 2485 號等判決意旨可資參照。不同意見參臺灣高等法院暨所屬法院 105 年度法律座談會民事類第 22 號。

內政部所制定之《耕地分割執行要點》（下稱要點），以及前述相關行政函釋為進一步之規範。要點為內政部地政司所發布，以作為登記機關依據農發條例第 16 條規定辦理耕地分割事宜之規定。其適用範圍僅限於農發條例第 3 條第 11 款所稱之耕地，即「指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地」。

其中較值得注意者，為在租佃、共有等土地所有人為複數之關係之分割中，皆有規定分割後土地宗數不得多於相關所有人的人數（要點 8、11、12）；而在土地合併分割時，則規定分割後土地宗數不得超過原先的土地宗數（要點 7）。此皆在避免土地過度細分造成難以作為農用之故。

農發條例條第 16 條第 1 項本文雖對於小面積土地之分割有所限制，但此種對於分割之限制，並不及於該法施行前成立之共有關係，因此但書第 4 款爰規定在該法施行前之共有土地，縱使分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，仍得分割為單獨所有。惟同條第 2 項規定，依此分割所得之土地宗數，不得超

過共有之人數，而此「共有之人數」，究應如何認定，土地登記實務上曾有爭議，因此內政部即曾做出函釋，認為應以「申請耕地分割時」之共有人數作為判斷準據。而此一見解後亦規定在要點 11 第 2 項。

以上僅為簡單舉例，實際上相關規定繁複、容易掛一漏萬，且部分爭議未有統一見解，若有疑問宜先函詢地政事務所確認方案是否可行<sup>13</sup>。

## 肆、勘驗

兩造各自提出分割方案，並於審理期日就方案為初步收束後，即得定勘驗期日。現場勘驗與測量為分割共有物案件審理之核心事項，由法官親自至現場確認土地、建物、地上物之坐落位置、面積及現況，又建物及地上物之上開情狀往往為擇定分割方案時考量之重要因素，不能僅以當事人提出或法院依職權調取之書面資料，即囑託地政機關繪製不同分割方案之土地複丈成果圖，避免由當事人付費製作之土地複丈成果圖因與現況不同而無法作為審理之參考，而

<sup>13</sup> 例如：若某塊土地由 A、B、C 三人共有，但因無適當聯外道路而需將土地分割成 4 宗，由 A、B、C 共有其中 1 宗土地以作為道路使用之方案，在一般分割共有物案件中或許可行。但若 A、B、C 三人共有之土地為在 89 年 1 月 4 日農發條例修正施行前之共有耕地者，因為農發條例第 16 條第 2 項規定耕地分割後之宗數，不得超過共有人人數，因此上述方案將變得不可行，而需另尋他法解決通行問題。



浪費當事人之訴訟費用及無法有效率地進行審理程序，或因與現況不合之分割方法，致共有物分割後另外衍生其他糾紛或訴訟。

## 一、事前準備

為利勘驗當日程序順利進行，勘驗前應預為以下事項之準備：

### (一)通知測量機關（地政事務所）及兩造

發函地政事務所，請其派員前往測量；請兩造當事人於勘驗當日自行到場並攜帶相機，並請書記官安排勘驗當日派車、與測量人員及兩造約定當日集合地點等事宜。參酌個案情形，若勘驗之標的較廣或較多時，應考慮是否安排一整日之勘驗，將勘驗之項目全數勘驗完畢，惟無法僅以一日完成時，亦可安排多個半日或全日勘驗之期日。

### (二)預先蒐集該不動產之相關資訊

包括請原告提出土地（建物）登記謄本、地籍圖、正射影像參考圖、建物稅籍登記資料、標明土地使用現況之略圖，或至內政部國土測繪中心之國土測繪圖資服務雲、GOOGLE 地圖等查詢系統查詢不動產之地籍圖資、現況照片等，以初步了解勘驗標的之地理位置、地形、地貌、地上物、周邊道路、土地使用現況等資訊。於勘驗期日前先預擬勘驗之流程、項目，並預先準備相關勘

驗筆錄，以利勘驗程序流暢進行。

### (三)確認當日天氣狀況

若透過天氣預報可知履勘當日天候狀況不佳，此時可事先與地政人員以及當事人討論是否延期，但若未事先與地政人員及當事人聯絡，不宜僅因當日天候狀況不佳即逕自取消當日履勘，而應至現場與當事人討論後再決定是否延期。

## 二、現場勘驗當日注意事項

本階段主要目的在於確定共有土地之地理位置、地形、地貌、臨路（或溝渠）狀況、周邊道路、地上物、土地使用現況等。

### (一)現場勘驗開始前

請書記官先踐行報到程序，以確認當天到場之人。再由法官向在場之人概略說明本件案由、今日勘驗之目的、勘驗重點。若因欲分割之土地幅員遼闊而需分次進行勘驗時，宜再向在場之人大致說明當日預計勘驗之項目，其他勘驗事宜可能留待下次勘驗期日再進行。

### (二)地理位置、地形、地貌

依原告所提出之地籍圖，確認現場地理位置及地形是否與該地籍圖相符。

### (三)臨路（或溝渠）狀況、周邊道路

按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受

讓人或讓與人或他分割人之所有地，民法第 789 條第 1 項前段定有明文。是以分割土地之臨路狀況、周邊道路均屬現場勘驗之重點。當事人或法院擬定之分割方法，應參考現場勘驗之臨路狀況、周邊道路，使分割後之土地均能臨路通行，避免形成袋地，減少日後衍生其他訴訟糾紛之可能。若分割後之土地無法均臨路，則須預留通路由全體或部分共有人保持共有，以供通行。另外，農地或魚塢等土地，因在土地利用上多須使用溝渠引水，因此現場勘驗時亦應特別注意分割後之土地是否可臨溝渠、溝渠水之流向及是否得順利引水等事項。因此，依個案情形，認有必要時，宜囑託地政機關繪製臨路狀況及寬度、溝渠之位置等資訊。若當事人已提出初步之分割方案，亦可請其指出道路、溝渠分割之界線，並以噴漆或物品作為標示，請地政人員測量，並詢問測量或繪製土地複丈成果圖有無困難，以供地政機關日後繪製不同分割方案之土地複丈成果圖之參考。

#### **(四)建物、地上物、土地使用現況及界線**

若共有土地上有建物或地上物，應詳細確認建物為何人所有，建物個別之門牌號碼為何，並使當事人指明建物界線，有相連之建物或建物有部分重疊時，使當事人確認如何劃分其界線

（例如重疊部分歸何建物）。當建物有凸出部分（例如陽台、屋簷、冷氣機）時，建物本體與地面接觸部分之界線可能並非建物整體最大占用面積之範圍，此時測量建物本體之界線與測量滴水線（指建物凸出部分，水垂直滴落在地面之範圍）所得之結果將有所不同，也將影響測量之費用，此時宜請當事人確認測量之基準為建物本體或滴水線，並記明筆錄，以確保地政機關之測量無誤。當建物相連，或建物之分布較複雜，或測量人員無法抵達建物之界線處（例如未設有防火巷，無法直接接觸建物之界線），將面臨無法直接指明界線點、轉折點之問題，此時宜與當事人、地政機關討論解決辦法，例如測量可以抵達建築邊界之牆面位置，或參照建物空照圖輔助推估繪製建築界線，並確認該方式為地政機關所可行之測量方式，且為當事人所同意、接受，此部分溝通過程，亦宜記明筆錄，以杜爭議。

另外應確認該建物或地上物有無占有土地之合法權源、建物是否有辦理保存登記、建物或地上物之年代或建築材質、所有權或事實上處分權之歸屬等，因上開因素均可能影響分割方案之擬定，除可在現場勘驗前先請當事人提出資料或自行發函相關行政機關詢問外，現場勘驗時，亦應請地政人員測量建物、地上物之位置及面積，若現場可確



認建物或地上物之材質、所有權或事實上處分權之歸屬者，可請地政機關一併註記。必要時，亦可請地政機關以顏色區隔不同之建物、地上物或使用區域。例如各魚塢之分布位置、魚塢旁之工寮或建物，均宜請地政機關在土地複丈成果圖上清楚標示各個魚塢及工寮之位置。

### (五)現場之紀錄

法官在諭知如何進行測量時，可預將複丈成果圖上使用之建物編號（通常以英文字母為編號）所對應之門牌號碼記明筆錄，除方便將來當事人進行分割方案之繪製時能更容易以共通代號進行溝通外，也可再次確認測量之內容無誤。

現場勘驗時尚須拍攝現場照片，除供書記官製作勘驗筆錄、地政機關繪製土地複丈成果圖、承審法官審理時之參考外，該勘驗筆錄日後亦可能供上訴審法院或他案調卷之法官參考。實際參與勘驗之人，固能順利閱讀及理解勘驗筆錄或所附照片之內容，然未參與勘驗之人，則未必得以正確解讀。是以，為使閱卷者得藉由閱讀勘驗筆錄及所附照片即能了解分割土地之現況，不必親臨現場即可得知現場之樣貌、產生立體之想像，拍攝照片時，應思考取景角度、拍攝順序等，有邏輯地進行紀錄。另拍攝照片時，亦可在地籍圖上簡要註記該張

照片欲紀錄、表達之內容，以供書記官製作勘驗筆錄及所附照片底下之說明，使閱卷者更易理解照片欲呈現之內容、正確了解現場之狀況。若兩造已提出初步之分割方案構想，亦可請其指明分割界線，並拍攝照片，以作為測量機關人員日後繪圖時及法院審酌分割方案時之參考。

### (六)其他事項

勘驗程序須由法官、書記官、地政機關人員、當事人及其訴訟代理人相互配合始能順利進行，現場勘驗時，因分割方案涉及當事人間之利益，難免可能產生爭執，此時法官得適時自行或請訴訟代理人協助雙方溝通。另外，在勘驗過程中，宜適時徵詢地政人員之意見，確認是否能依當事人或法官提出之分割方法繪製土地複丈成果圖，或需如何修正始能順利繪圖等，並詳細、明確囑託地政人員製作土地複丈成果圖之特定事項，使其知悉測量之標準而得儘依各分割方案繪製土地複丈成果圖，以利訴訟程序之進行。

## 三、勘驗結束後

當日勘驗完畢後，由書記官於現場手寫勘驗筆錄，並由法官告知在場之人勘驗筆錄之內容，請其表示意見及詢問有無其他待勘驗事項，再由當事人確認筆錄內容後簽名。勘驗結束回到法院

後，因當日勘驗後，記憶應最為鮮明，宜請書記官儘速製作勘驗筆錄，較能正確、詳細地記錄勘驗內容。

#### 四、勘驗費用

《土地複丈費及建築改良物測量收費標準》業經內政部於 112 年 1 月 13 日以台內地字第 1120260117 號令修正發布，並自 112 年 5 月 1 日起施行。是地政機關就土地及建物之測繪收費標準已有變動，土地複丈改依土地面積及申請內容，分別計收基本費及施測費。其中土地分割複丈費之收費係以分割前每筆地號面積為單位計算基本費，並以線段為單位計算施測費，是以若當事人提出之分割方案分割線越多者，須收取之費用亦隨之增加。法院宜適時於訴訟進行中提醒當事人上開規定，或於會同地政人員進行現場勘驗時，請地政人員向當事人說明測量之收費標準，促其注意其所提出之分割方法日後可能須繳納之費用，並自行將規費支出列為分割方案之考量因素，避免當事人預納相關規費時始發覺價格高昂。法院自行提出分割方法時，亦宜併予審酌上開規費計算方法，儘量避免增加當事人應負擔之訴訟費用。

另外，倘勘驗時兩造就特定建物、地上物均表示不願繳納費用測量，此時應思考該處之測量是否為本件訴訟所必要。以學習過程中參與之分割共有物案件為例，該案欲分割之土地存在出租與第三人興建建物之情事，則土地之劃分，需考量建物之坐落位置、面積及現況，以平衡各當事人所分得之土地價值，蓋有興建建物之土地與素地之價值不同，又本件建物所有人並非土地共有人，若未明確測量建物之所在位置與面積，使建物坐落之基地分割與不同人，將來即可能迭生拆屋還地及租金如何收取、分配等問題。基此，應認本件有測量之必要，是法官可先向當事人說明本件有測量必要之原因，並與當事人溝通進行測量及請其繳納測量費用，若兩造於法官說明後仍不願繳納測量費用，法院即得向兩造諭知並適用民訴第 94 條之 1 之規定<sup>14</sup>。

#### 伍、分割方案之協調與選擇

分割共有物事件雖有兩造對立之外觀，但在本質上屬非訟事件，當事人間未必存在利害衝突。因此法院審理分割共有物事件時，相較一般民事事件更具

<sup>14</sup> 立法理由特別舉例分割共有物訴訟之測量費，如當事人不為繳納，則訴訟無從進行。是於此種情形，可適用本條規定以利訴訟之進行。



職權色彩，需要協調當事人間之分割方案，以求圓滿解決。

### 一、方案之選擇與考量因素

分割方案的選擇上，除考量避免土地零碎化及產生畸零地等因素外，尊重使用現狀亦是一重要的參考依據。而尊重使用現狀作為一參考判準，有其經濟上追求效益之意義，舉例而言，若土地上已經有果樹、農具間、水渠等設施存在，僅因未納入分割之考量，而在判決確定後須全部移除移至土地他部，不啻是經濟上的損失。另一方面，亦有其情感因素之考量存在。以橋頭地院轄區而言，土地的共有關係常常是因繼承而成立，甚至土地其上即有祖厝佇立，屬家族長久生活利用而有特殊情感的土地，若僅因法院判決方便，而大筆一揮隨意分割，甚至是直接變價分割，縱使在經濟考量上有其理由，仍難認為妥適之裁判。

此外，亦常見共有土地上有未辦保存登記之違建房屋存在，法庭上即常見當事人主張他當事人所有之房屋為違建，不得要求尊重現狀等。然考慮到橋頭地院轄區未辦保存登記之房屋普遍，

甚至許多是以透天厝的形態存在，而與都市區域違建多為加蓋樓層的生態有所差異。若忽視此等使用現狀而為分割裁判，恐將造成共有人持確定判決聲請拆屋還地而使一整個家庭流離失所之結果，不可不慎。另於共有人原有訂定分管契約之情形，實務多數見解認共有人請求分割共有物，即得解釋為終止分管契約之意思<sup>15</sup>，是分管契約不拘束法院，惟法院擬定分割方案時，分管現狀仍得作為法院參考之依據。

### 二、金錢找補之鑑價

若分割方案中可能涉及金錢找補，法院認有鑑價之必要時，例如一方認應以公告現值計算，另一方則認公告現值與市價差異過大，兩造無法達成共識之情形，即可囑託估價師事務所（公會）就土地進行鑑價。囑託時法院應載明欲鑑定土地之地號及鑑定之事項<sup>16</sup>，並檢附相關卷證資料，如土地登記公務用謄本，以利鑑價單位後續作業。鑑價報告完成後，法院則應請當事人閱卷並於審理期日請當事人就鑑定報告（包括鑑定價格）表示意見。

<sup>15</sup> 最高法院 110 年度台上字第 409 號判決意旨可資參照。

<sup>16</sup> 例如囑託函中可請鑑價單位就分割方案各共有人所分得土地價值鑑價，並就各共有人所分得土地價值如與原應有部分相比價值有所增減時，一併製作價值找補表到院。

### 三、保持共有之同意以及無意見者之同意

依民法第 824 條第 4 項規定：「以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有」，由此可知，共有物原物分割後，應以個別所有為原則，僅於例外情形得就一部分維持共有。然而在分割方案中，由部分共有人就部分分割標的維持共有並非少見，例如當事人應有部分非常少，或是因基地上房屋為當事人所共有，而決定共有基地等情形。法院審理進行到後階段，決定採行之分割方案包含維持部分共有關係者，應取得該部分共有人之同意<sup>17</sup>。一方面若當事人同意，自然得解釋為符合上開條文中「因共有人之利益」要件，方為適法。另一方面也是為了避免當事人事先不知道有可能會於分割後繼續維持共有，而對其造成突襲。

分割共有物案件中，通常並非所有共有人都會積極參與討論分割方案。常見應有部分較少之共有人，委託其他共有人到庭陳稱無意見之情形。於方案底定、言詞辯論終結前，法院宜請其正式

具狀到法院表示對於最終方案之意見，以確認其真意。如此，能使法院之分割判決更加立基於共有人之意見，並貼近各共有人對於共有物之分割需求，減少共有人因無法認同判決結果而持以上訴之情形，進而避免分割共有物案件因上訴程序之曠日廢時，影響共有人權益。

### 陸、分割共有物判決之執行

分割共有物確定判決之強制執行，結論上大致可分為單純原物分配、併用原物分配與金錢找補，以及價金分配（變價分割）等情形，而各情形於執行端衍生之問題不同。首先，就單純原物分配，因分割共有物判決屬形成判決，於判決確定時即具形成力，又任一共有人得單獨為全體共有申請分割登記<sup>18</sup>，是法院亦毋庸於判決中命各共有人協同辦理分割登記，亦無強制執行問題。然而，值得注意在強制執行法第 131 條規定<sup>19</sup>下，分割共有物判決雖僅載明各共有人分得之部分，但其內容實質上涵蓋互為交易之意義，各共有人自得據以請求點交，因此個案中若共有人間未就建

<sup>17</sup> 最高法院 110 年度台上字第 2060 號判決意旨參照。

<sup>18</sup> 土地登記規則第 100 條：「依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。」

<sup>19</sup> 強制執行法第 131 條規定參照。



物坐落之權源達成共識，分得建物坐落土地部分之共有人即得以分割共有物確定判決為執行名義向法院民事執行處聲請拆除建物<sup>20</sup>。

其次，就併用原物分配與金錢找補，於執行階段常見案件為應受補償之共有人，依民法第 824 條之 1 第 4 項規定，對補償義務人所分得之不動產有法定抵押權，因此補償義務人若未交付補償金，應受補償之共有人即得向法院聲請拍賣抵押物，並以拍賣抵押物裁定作為執行名義聲請強制執行。

最後，就價金分配，相較於一般債務人因金錢債務而為之財產拍賣程序，分割共有物之拍賣程序並無實質對立之債權人與債務人，是其與一般拍賣程序有諸多不同之處，例如：無論在分割共有物訴訟中列為原告或被告之各共有人均得持分割共有物確定判決聲請拍賣共有物<sup>21</sup>；拍賣原則上無次數之限制，可逕行減價拍賣至賣出為止<sup>22</sup>；各共有人均得為投標人並應買拍賣之不動產<sup>23</sup>。

另應注意得標人若非共有人，法院應依民法第 824 條第 7 項通知共有人是否行使優先購買權，若有 2 人以上之共有人願優先承買，則以抽籤定之。

## 柒、結論

橋頭地院轄區面積廣闊，且部分區域近年經濟發展快速，共有人間分割共有物以利土地運用之需求隨之遽增，使橋頭地院之分割共有物案件數量較其他地方法院為多，又轄區內諸多區域屬於農業地帶，因此分割土地案件常常涉及耕地分割之相關規定，使得審理上應注意之事項更加繁雜。而分割共有物之審理，與一般的民事案件有所差異，更注重調和當事人間之利益。因此，法官應充分考量共有人之意見與現況，並與共有人詳細討論，消除共有人之歧見，進而凝聚共識，嗣法官再以該共識為基礎，遵循「適當公平」之準則而為最適之判決。

<sup>20</sup> 最高法院 79 年度台抗字第 21 號民事裁定意旨參照。

<sup>21</sup> 臺灣高等法院暨所屬法院 95 年法律座談會民執類提案第 18 號法律問題研討結果參照。

<sup>22</sup> 臺灣高等法院暨所屬法院 90 年法律座談會民事執行類提案第 14 號法律問題研討結果參照。

<sup>23</sup> 此觀民法第 824 條第 7 項規定共有人得為應買之意思即明。