

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第654號

原告 許財富

訴訟代理人 黃仕翰律師

呂紹宏律師

柯晨皓律師

被告 許嘉森

訴訟代理人 蕭萬龍律師

張百欣律師

上列當事人間請求分割共有物事件，於中華民國112年2月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有之坐落新北市○○區○○段○○○地號土地所有權全部及其地上坐落新北市○○區○○段○○○○○號建物即門牌號碼新北市○○區○○路○○○號房屋所有權全部准予變價分割，賣得之價金由兩造各分配二分之一。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

壹、當事人之主張：

一、原告方面：

聲明：兩造共有之新北市○○區○○段000地號土地及新北市○○段○號1799建物，應分割如附表一分割方法欄所示。其陳述及所提出之證據如下：

（一）本件兩造共有新北市○○區○○段地號976號土地（下稱系爭土地）及新北市○○區○○段○號1799建物（下稱系爭建物），權利範圍為各1/2。

（二）系爭土地與建物原係兩造之父親所遺留給兩造，被告在其上開設成隆機械有限公司（下稱成隆公司）並擔任負責人，同時將系爭建物部分作為其住家使用。兩造就系爭土

01 地與系爭建物不僅無不得分割之約定，更無因使用目的或
02 法令限制不能分割之情形。因兩造近期均有分家各自經營
03 事業之需求，故原告遂聲請分割兩造共有之系爭土地與系
04 爭建物，以維權益。

05 (三) 依據實務見解，除有土地法上之限制或農地外，乙種工業
06 用地或用於經營商業之建物，均屬於共有人得聲請分割之
07 不動產。本件系爭土地為乙種工業區，系爭建物上現僅有
08 成隆公司經營商業之用，原告自得依法訴請分割共有物。
09 共有人將做為乙種工業區之土地，以及用於開設公司之建
10 物，只要無不分割之協議，均屬於法律上得聲請分割之對
11 象。本件原告聲請分割之系爭土地是乙種工業區之土地，
12 系爭土地僅有成隆公司用來經營商業之用（原證4），均
13 不屬於依物之使用目的不能分割之狀態，兩造復無不分割
14 之協議。原告聲請本件分割，應為於法有據。

15 (四) 依據最高法院之見解，不動產之分割應以原物分割為原物
16 分割為原則，變價分割為例外。是原告於訴之聲明聲請原
17 物分割。是故，只有在原物分配有困難之情形下，才能採
18 取變價分割。基此，本件原告聲請按原物分割之方式分
19 割，且考量系爭土地與系爭建物均係兩造父親遺留給兩造
20 之遺產，原告對系爭土地與系爭建物有對於父親遺物之孺
21 慕之情，且系爭土地與系爭建物格局方正，且僅需分成兩
22 部分，並無分割後會使不動產過於細分之問題，本件原告
23 主張應採取原物分割。

24 (五) 系爭建物與系爭土地右側已供被告為多年作為住家利 用
25 ，為避免被告搬遷上之困擾，原告願意同意以系爭建物中
26 間先豎立分戶牆後，取得系爭建物與系爭土地左側部分。
27 因兩造對系爭土地與系爭建物之應有比例均為1/2，兩造
28 分割不動產後所分得之土地與建物面積，應保持相同面
29 積。又因系爭土地為平整之平行四邊形（原證5），原告
30 就此部分主張按系爭土地面臨干城路之部分，從中間一分
31 為二，並設立隔間牆分戶，在公平性上並無厚此薄彼之問

題。惟就系爭建物之部分，加計增建部分後亦屬平整之建築物（參原證3），且完整覆蓋系爭土地。考量系爭建物與系爭土地右側已供被告為多年作為住家利用，為避免被告搬遷上之困擾，原告願意同意以系爭建物中間先豎立分戶牆後，取得系爭建物與系爭土地左側部分，原告所提出之分割方案，應屬公平。

（六）所謂因物之使用目的不能分割，係指界標、界牆、區分所有建築物之共同部分此類概念，而非指於共有不動上因使用借貸關係設立公司或公共設施。且依被告見解，若成隆機械有限公司永久存續，共有人與共有人之繼承人均只能忍受而不能分割，要非民事法律秩序所許。是被告主張本件因物之使用目的不能分割，顯有誤解。

（七）被告所提出之分割方案不僅與民法上「以原物分割為原則」為相反，更是繫於公司能否繼續經營之未定之數還使經濟地位較差之原告被剝奪取得原物利用之機會，並非公平，請鈞院勿採被告之分割方案。

（八）縱然原物分割使雙方分得的樓地板面積會少於150平方公尺，但雙方仍可透過就部分區域以分管之方式來維持所使用的樓地板面積大於等於150平方公尺，所以本件應該還是可以進行原物分割。依據實務見解，工業廠房單層樓地板面積縱然因分割後而不大於150平方公尺者，仍得透過與其他共有人協議合作之方式進行原物分割。本件系爭建物縱然因分割而使工業廠房單層樓地板面積不大於150平方公尺，仍得訴請原物分割。不動產內部現況縱然於分割處無牆壁，仍然不妨害共有人聲請分割，並日後設立分戶牆。被告誤解地籍實施測量規則第288條第1項之意義並錯誤否認原告之分割方案可行性，並不可採。被告雖以系爭建物只有一座樓梯聯外無法分割進行抗辯，惟就樓梯部分，系爭建物原本即有複數樓梯聯外，是被告自身為廠房使用而將樓梯變為僅剩一座，是原告主張在採取原告分割方案之同時，由兩造共同負擔新樓梯之施作費用，以維公

01 平。

02 (九) 依據起訴狀可見不動產的分割如果劃分由一方單獨所有，
03 會剝奪另一方取得共有物利用跟收益的機會，不是是一個
04 公平的分割方案，可參鈞院108年度重訴字第659號判決。

05 (十) 針對系爭廠房跟土地原告也有以3千萬元找補取得系爭廠
06 房的意願，考量系爭房地一直都是由被告公司收益，原告
07 一直都沒有參與經營收益，如鈞院認為要以由一方全部取
08 得系爭房地的方式，應該衡諸原告將應有部分近幾年來交
09 由被告所經營之公司無償使用之情況，補償原告，而應由
10 原告單獨取得所有。原有之使用完全沒有考量到原告原應
11 依據應有部分所可取得之收益，對原告並不是一個公平的
12 使用方案，如允許被告單獨取得系爭房地，將使上開不公
13 平的狀況持續進行，對原告並不合理。

14 二、被告方面：

15 聲明：請求駁回原告之訴。

16 其陳述及所提出之證據如下：

17 (一) 不爭執事項：

18 1、新北市○○區○○段○○000地號土地及坐落於前開土地上
19 同段第1799建號建物（門牌號碼新北市○○區○○路000
20 號房屋，下簡稱系爭建物）含增建部分（下合稱系爭不動
21 產），為兩造所共有，應有部分權利範圍均為各1/2。

22 2、系爭建物1樓由成隆機械有限公司（下簡稱成隆公司）作
23 為廠房與辦公室占有使用，2樓前半部及3樓亦由成隆公司
24 作為倉庫使用，2樓其中一部分則由被告以輔助占有人地
25 位占有使用居住【台灣高等法院108年度重上字第14號民
26 事確定判決（下簡稱另案確定判決）第5、7-8頁參照】。

27 3、成隆公司為兩造之父許成祿創立之家族企業，許成祿死亡
28 後由兩造、兩造之配偶林曉玲、黃昕昀共四人為成隆公司
29 之股東，且股東四人簽立同意書後，成隆公司即將公司所
30 在地遷移至系爭建物，並作為經營機械業務之工廠、辦公
31 室、倉庫使用。【另案確定判決第5、9頁參照，以及成隆

01 公司變更登記申請書與後附股東同意書、變更登記表（被
02 證二）】。

03 4、依據另案確定判決認定，兩造同意成隆公司占有使用系爭
04 建物，成隆公司與兩造間有使用借貸關係存在（判決第4-
05 5頁參照），該使用借貸關係未經合法終止（判決第6-7頁
06 參照），且於成隆公司全體股東決議遷移新址或結束營業
07 前，成隆公司仍有繼續使用系爭建物之必要，其借貸之目
08 的即未達成（判決第9-10頁參照）。

09 （二）系爭不動產是否有因物之使用目的不能分割之情形：

10 系爭不動產目前乃基於使用借貸法律關係提供與成隆公司
11 占有使用中，如若分割將將致法律關係益形複雜而影響物
12 之使用目的，應認系爭不動產依其使用目的有不能分割之
13 情事。

14 1、各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
15 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，
16 不在此限，民法第823條第1項定有明文。次按，民法第82
17 3條第1項但書所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物
18 繼續供他物之用，而為其物之利用所不可或缺，或共有物
19 現在依其使用目的或以往已存在之情形不能分割，或為一
20 權利之行使所不可或缺者而言。（最高法院50年台上字第
21 970號原判例參照）

22 2、系爭不動產目前乃基於使用借貸法律關係提供與成隆公司
23 占有使用中，且使用借貸目的尚未完成，此均已如前述，
24 如若將系爭不動產分割將將致法律關係益形複雜而影響物
25 之使用目的，應認系爭不動產依其使用目的有不能分割之
26 情事。

27 （三）如系爭不動產並無不能分割之情事，應以何分割方法較為
28 妥適可採：

29 考量系爭建物乃作為工業使用，僅有單一出入口與樓梯，
30 且目前即由成隆公司基於使用借貸關係作為廠房、辦公
31 室、倉庫占有使用，而被告則以輔助占有人身分居住於系

01 爭建物2樓，若將系爭建物強行以垂直方式分割一分為
02 二，不但須另行砌建1至3樓之隔戶牆，以及另外搭建1至3
03 樓室內梯，且建物之結構安全性、整修之耗費均值堪慮，
04 更將使成隆公司無法繼續維持現狀經營。故最為可採之方
05 式乃將系爭不動產分歸被告單獨所有，而由被告以合理市
06 價對原告為金錢補償。

07 1、按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之」、「分割
08 之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經
09 共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
10 列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有人均受原
11 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原
12 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
13 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
14 價金分配於各共有人」、「以原物為分配時，如共有人中
15 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補
16 償之」，民法第824條第1項、第2項、第3項分別定有明
17 文。

18 2、按系爭土地即係作為系爭建物之建築基地使用，而系爭建
19 物乃作為工業使用，僅有單一出入口與樓梯，且目前即由
20 成隆公司基於使用借貸關係作為廠房、辦公室、倉庫占有
21 使用，而被告則以輔助占有人身分居住於系爭建物2樓，
22 若將系爭建物強行以垂直方式分割一分為二，不但須另行
23 砌建1至3樓之隔戶牆，以及另外搭建1至3樓室內梯，且建
24 物之結構安全性、整修之耗費均值堪慮，而建物被強行區
25 隔，一分為二之後更將使成隆公司無法繼續維持現狀經
26 營，故原告所主張之垂直分割方案實無足取。

27 3、而考量被告乃成隆公司之法定代理人，自95年起便擔任成
28 隆公司負責人而實際負責經營該公司，甚至為此變更住所
29 遷入系爭建物內居住，以就近負責管理公司，迄今長達15
30 年之時間不曾間斷，與系爭不動產具有感情上及生活上密
31 切之依存關係，反觀原告則未居住於系爭建物內，亦未擔

任公司之經營者，對於系爭不動產之依存關係顯然低於被告甚多。而若由原告單獨取得系爭不動產，因原告身為成隆公司負責人，仍會繼續將系爭不動產提供予成隆公司使用，亦即上開使用借貸關係仍可繼續存在，得繼續提供做為成隆公司之廠房、辦公室、倉庫，而可消滅因該使用借貸關係存在，致共有物有因使用目的不能分割情事之疑慮。故綜合考量上情，若採原物分割，由被告單獨所有，並以金錢補償原告，當最能發揮系爭不動產之經濟價值、效用。

4、至於系爭不動產之合理市價為何以及金錢補償之金額應為若干，可由鈞院囑託不動產估價師就系爭不動產進行鑑價，以作為鈞院參考。

(四)原告提出將系爭建物「從中間一分為二」之分割方案，違反「建築技術規則建築設計施工編」，作業廠房之單層樓地板面積不得小於150平方公尺之規定，此等分割方案顯難採納：

1、按系爭門牌號碼為新北市○○區○○路000號之建物，依據建物登記謄本明確記載主要用途為「工業用」（被證三），而由原告所提出原證三之建物測量成果圖上更記載系爭建物領有使用執照號碼為「62使字第1095號」，而使用執照存根其上亦明載系爭建物之主要用途為「廠房」（被證四），故系爭建物之用途為工業用廠房，應屬甚明。

2、依據「建築技術規則建築設計施工編」第十四章規定工廠類建築物應遵守之建築技術規則，第271條第1項明文規定「作業廠房單層樓地板面積不得小於一百五十平方公尺。」（被證五），而系爭建物經保存登記之一層樓面積加計騎樓為222.15平方公尺（二層樓面積亦為222.15平方公尺），若依據原告所主張將系爭建物「從中間一分為二」之分割方案，則分割後之單層樓板面積將不足150平方公尺，違反建築技術規則之規定，故此等分割方案顯難

01 採納。

02 3、再者，依據「建築技術規則建築設計施工編」第93條第1
03 項規定「任何建築物自避難層以外之各樓層均應設置一座
04 以上之直通樓梯（包括坡道）通達避難層或地面，樓梯位
05 置應設於明顯處所。」（被證六），因系爭建物僅有一座
06 樓梯，若採取原告之分割方案，亦將使分割後之建築物其
07 中一戶產生無樓梯之窘境，而明顯違反建築技術規則。

08 4、此外，「已登記之建物申辦分割，以分割處已有定著可為
09 分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限。」地
10 籍實施測量規則第288條第1項亦有明定，系爭建物內部現
11 況根本沒有已有定著可為分隔之牆壁存在，故原告所謂日
12 後要裝設隔戶牆，再從中間將系爭建物一分為二之主張，
13 乃以「假設日後興建牆壁」作為論理，與建物現況不符，
14 亦無從准許。

15 （五）依據鈞院函詢回復，分割後會小於150平方米，無法再做
16 為廠房使用，且按照原告提出之原物分割方案，廠房及土
17 地左右的面積大小都不一樣，但是原告又不提出補償的方
18 案，也不繳納鑑定費用，所以我們認為如果本件鈞院判准
19 分割，應全部分割歸由被告單獨所有，且兩造均不爭執廠
20 房及土地之總價以6千萬元認定，所以歸由被告單獨所
21 有，由被告以金錢找補原告3千萬元，乃係可行之分割方
22 式。正如同原告所說，系爭廠房目前係由被告經營公司使
23 用，所以分歸由被告單獨所有，不影響原有之使用才是合
24 理的方案。我們可以使用是依據另案判決認定，是合法的
25 使用。

26 貳、得心證之理由：

27 一、坐落新北市○○區○○段000地號土地所有權全部及其地上
28 同段1799建號建物即門牌號碼新北市○○區○○路000號房
29 屋所有權全部為兩造所共有，權利範圍各二分之一等事實，
30 為兩造所不爭執，且有土地登記謄本及建物登記謄本在卷可
31 參（見本院卷第39至45頁），則此部分事實當堪以認定。

01 二、原告又主張上開兩造共有之土地及建物，並無不得分割之約
02 定一節，為兩造所不爭執，原告此部分主張堪以採信。原告
03 又主張上開兩造共有之土地及建物無因使用目的或法令限制
04 不能分割之情形一節，則為被告所否認，並以前詞資為抗
05 辯。按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共
06 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
07 者，不在此限。」，民法第823條第1項定有明文。經查，前
08 揭兩造共有之土地及建物目前由兩造等合資經營之訴外人成
09 隆機械有限公司借用供營業使用，與臺灣高等法院108年度
10 重上字第14號民事判決認定之狀態相同等節，為兩造所不爭
11 執，並經本院至現場履勘屬實，有本院111年2月24日勘驗筆
12 錄可稽，依其使用狀況，乃借予訴外人使用中，於兩造間並
13 無因物之使用目的不能分割之情形存在，且上開土地及建物
14 並無法令限制而不得分割，則原告請求分割上開兩造共有之
15 土地及建物等語，自堪認為有理由，應予准許。

16 三、按「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
17 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
18 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均
19 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
20 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
21 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
22 以價金分配於各共有人。」，民法第824條第2項定有明文；
23 又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌
24 當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之
25 利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之
26 拘束，合先敘明。經查：

27 （一）上開兩造共有之土地及房屋為坐落於乙種工業區內之建築
28 物，依法令限制不得分割為二部分：

29 1、坐落新北市○○區○○段000地號土地為都市計畫乙種工
30 業區（備註：不得作住宅使用），此有新北市政府都市計
31 畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書（110年12月2

01 1日新北板工都證字第1100002216號)在卷可參(見本院
02 卷第49頁)。

03 2、新北市板橋地政事務所函復以：「……二、經查旨述土地
04 為62使字第1095號建物(1799建號)之建築基地，依「建
05 築基地法定空地分割辦法」第5條規定，建築基地法定空
06 地之分割應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割證明
07 文件。惟依同辦法第6條規定，建築基地之土地經法院判
08 確定，申請人檢附法院確定判決書申請分割時，地政機關
09 應依法院判決辦理。三、有關已登記建物申辦分割，依地
10 籍測量實施規則第288條規定，以分割處已有定著可為分
11 隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限。申請建
12 物分割，應檢附分割位置圖說及編列門牌號證明文件為
13 之。經法院判決分割者，依法院確定判決辦理。致於建物
14 之分割涉建物為「工業用」其結構、用途、消防、出入口
15 大小、公共設施、檢討數據…等皆應符合建管規定，因涉
16 及「新北市政府辦理建築物變更戶數作業要點規定」非本
17 所或地政機關權責，建請向新北市政府工務局洽詢。四、
18 另查和平段1799建號建物，非屬以區分所有建物型態登其
19 共有物分割登記尚無民法799條、公寓大廈管理條例第4條
20 規定應併同移轉之適用。」等語，此有新北市板橋地政事
21 務所111年1月18日新北板地測字第1116010943號函在卷可
22 參(見本院卷第116至117頁)。

23 3、新北市政府工務局函復以：「……二、按建築技術規則第
24 271條第1項：「作業廠房單層樓地板面積不得小於一百五
25 十平方公尺。其面積一百五十平方公尺以下之範圍內，不
26 得有固定隔間區劃隔離；面積超過一百五十平方公尺部
27 分，得予適當隔間。」。三、查旨揭建築物領有62使字第
28 1095號使用執照(61建字第1189號建造執照)，依執照及
29 新北市政府城鄉資訊查詢平台所示，土地使用分區為乙種
30 工業區，原核准用途為廠房。四、有關貴院詢問旨揭建物
31 分割涉及「新北市政府辦理建築物變更戶數作業要點」規

01 定部分，應符合其要點第2條附表說明欄：「戶數變更
02 後，各戶應有獨立之出入口，分戶牆之構造應以具一小時
03 以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃，並應通達樓板或
04 屋頂。」規定，另位於乙種工業區，作為廠房使用，應併
05 同檢討建築技術規則第271條第1項規定。五、另旨揭建物
06 所座落地號土地欲辦理地籍分割，應依「建築基地法定分
07 割辦理」、「建築基地法定空地分割證明申請核發程序」
08 規定辦理。」等語，此有新北市政府工務局111年1月21日
09 新北工建字第1110093082號函在卷可參（見本院卷第138
10 至139頁）。

11 4、綜上，上開兩造共有之土地及建物如依原告所主張，依照
12 現有房屋一樓中間柱子中心為界之分隔方案，經本院囑託
13 板橋地政事務所至現場測量並製作土地複丈成果圖結果，
14 土地分為166平方公尺、157平方公尺，建物則分為120.90
15 平方公尺、101.25平方公尺（兩側一、二層面積相同，不
16 計入增建部分），則上開建築物既坐落於都市計畫區之乙
17 種工業區內，單層樓地板面積不得小於150平方公尺，則
18 受限於前述建築管理法令，該坐落於工業區且登記為廠房
19 之合法建物將成為不合法使用之狀況，故無從依照房屋中
20 間柱子中心為分隔界線之分割方法進行原物分割。

21 （二）目前前揭板橋區干城路145號房屋係由訴外人成隆機械有
22 限公司作為營業場所使用一節，為兩造所不爭執。又成隆
23 機械有限公司現有股東為許嘉森、許財富、黃昕昀、林曉
24 玲等4人，出資額分別為許嘉森185萬元、許財富155萬
25 元、黃昕昀80萬元、林曉玲80萬元，並以被告許嘉森為公
26 司負責人，此有成隆機械有限公司登記申請書、95年9月3
27 0日股東同意書、變更登記表等影本在卷可參（見本院卷
28 第80至86頁），即成隆機械有限公司兩造家族所共同投資
29 經營之公司，然兩造對於該公司之經營亦有不同意見，有
30 原告於112年2月21日言詞辯論期日當庭提出之民事陳報狀
31 可參；且第三人使用應裁判分割之共有不動產，並非兩造

直接使用該共有之不動產，而無依其使用目的而不能分割之事由，已如前述，則兩造共同擁有之訴外人成隆機械有限公司目前使用兩造共有之前揭不動產，對於分割方案之取擇並無影響。

（三）兩造於最後言詞辯論期日均表明願以3千萬元作為補償對方之價額，取得前揭共有之土地、建物等不動產之全部所有權等語（見本院112年2月21日言詞辯論筆錄），然就各自取得現屬兩造共有之前揭不動產全部所有權為最適分割方案，並無其他佐證足以認定，從而依民法第824條第2項第2款規定，將共有物變賣，並以賣得之價金分配於各共有人之方式分割最為適宜。另原告雖於前揭陳報狀中主張由兩造協議分管及由被告承租原告擁有之應有部分，然此二種方式均非合法之裁判分割方法，均無可採，附此敘明。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

肆、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 14 日
民事第六庭 法 官 許瑞東

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 3 月 14 日
書記官 曾怡婷