

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2473號

原告 陳金星
訴訟代理人 楊哲瑋律師
複代理人 黃儉忠律師
被告 林錦芳
林秋明
林志豪
林國川
林國華

共同

訴訟代理人 王寶輝律師
複代理人 黃文祥律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年6月7日言詞辯論終結，判決如下：

主文

- 兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號（面積：32.53平方公尺）、925地號（面積：35.73平方公尺）、926地號（面積：12.27平方公尺）之土地予以合併分割，分割如附圖二第2方案所示，即其中附圖二第2方案所示A土地（面積30.42平方公尺）部分由原告取得；附圖二第2方案所示B土地（面積50.11平方公尺）部分由被告共同取得，並依附表三所示比例分別共有。
- 訴訟費用由兩造按如附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：緣坐落於新北市○○區○○段000○○000○○000地號土地為兩造共有（下稱系爭土地，分稱924、925、926地號土地），各筆土地應有部分比例均如附表一所示，兩造就系爭土地並無不分割之協議，系爭土地依法並無不得分割之限制，亦無因物之使用目的而不能分割，惟共有人間對於分割方法不能協議決定，爰訴請裁判分割共有物，並請考量本件

01 若原物分割，各共有人之應有比例所分之土地面積過小且零
02 碎而減損其交易價值，可認採原物分割之方式，非妥適之分
03 割方法，而系爭土地原告為最大持分之人，若由原告依據市
04 價承買，再由其餘共有人按應有部分分配價金，可使土地所
05 有權歸於一人，以利產權單純化，爰請求判令如其聲明之分
06 割方案分割系爭土地等語。其聲明為：兩造共有系爭土地全
07 部分配予原告取得，並由原告依附表二所示之金額補償被
08 告。

09 二、被告辯稱：兩造共有之系爭土地相互毗鄰，均面臨同段925-
10 1地號之中寮街，被告並無不能按其應有部分受分配取得系
11 爭土地情事，且被告於分割後仍願保持共有，自應以原物分
12 配分割予兩造，倘依被告主張如附圖二所示第1方案分割系
13 爭土地，原告得保留其在924地號土地之磚造建物，有利原
14 告分割取得土地之利用及經濟效用等語，並聲明：兩造共有
15 系爭土地，請准依附圖二第1方案所示分割，即其中附圖二
16 第1方案所示A土地（面積30.42平方公尺）部分由原告取
17 得，附圖二第1方案所示B土地（面積50.11平方公尺）部分
18 由被告共同取得，並依附表三所示比例分別共有。

19 三、本院之判斷：

20 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
21 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
22 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
23 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
24 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，裁判分割共有
25 物；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得
26 請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2
27 項、第5項分別定有明文。經查，兩造共有系爭土地，應有
28 部分比例如附表所示，有系爭土地登記第一類謄本在卷可
29 稽，又兩造未定有不分割之特約，系爭土地亦無因法令限制
30 或因物之使用目的不能分割之情形，而兩造就分割之方法仍
31 不能為一致之協議等情，復為兩造所不爭執，是原告訴請裁

01 判分割系爭土地，自屬有據。

02 (二)再按法院定共有物分割之方法，包括：以原物分配於各共有
03 人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配
04 於部分共有人；原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
05 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他
06 部分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，因共
07 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
08 有，此為民法第824條第2項、第3項、第4項所明定。另法院
09 得自由裁量共有物分割之方法，惟應斟酌各共有人之意願、
10 利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等
11 為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字
12 第724號判決意旨參照）。又按分割共有物，以消滅共有關
13 係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土
14 地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持
15 其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成
16 立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高
17 法院112年度台上字第1368號判決意旨參照）。查：

18 1.系爭土地相鄰，使用分區均為住宅區，有新北市政府都市計
19 畫土地分區證明書及地籍圖在卷可稽（見本院卷第41、43
20 頁），又系爭土地面積合計80.53平方公尺，被告並表明分
21 割後渠等仍願維持共有關係，自應尊重渠等意願，而被告應
22 有部分共計28/45，則系爭土地於分割後應無共有人分得土
23 地面積過小不利使用而減損其交易價值之情形，是系爭土地
24 以原物分配應無困難。

25 2.再原告所有未經保存登記之門牌號碼為新北市○○區○○○
26 路00巷00號磚造建物（依原告主張該建物係興建在922、924
27 地號土地上，見本院卷第38頁），占用924地號土地如附圖
28 一所示924(1)部分27.76 平方公尺；原告興建之鐵皮車庫並
29 占用如附圖一所示924(2)部分0.7公尺及925地號土地如附圖
30 一所示925(1)部分4.09方公尺乙情，業經本院到現場勘驗屬
31 實，有附圖一即新北市三重地政事務所土地複丈成果圖在卷

01 可稽，並有現場照片附卷可憑（見本院卷第129至132頁）。
02 本院審酌被告所提附圖二第1方案所示分割方法，原告固得
03 以保留其原占用於924地號土地之磚造建物，但原告受分配
04 之A土地部分未面臨中寮街即同區段925-1地號土地，原告日
05 後就該土地之規劃使用，縱與其單獨所有同區段922地號土
06 地合併為之，因922地號土地亦未面臨街道，故在利用上仍
07 多有不便，尚非適宜。另被告所提附圖二第2方案所示分割
08 方法，原告原占用於924地號土地之磚造建物及占用925地號
09 土地之鐵皮車庫雖恐遭拆除，但衡諸原告係於112年間方經
10 拍賣取得系爭土地持分，其所有上開磚造建物及鐵皮車庫應
11 無占用924、925地號土地之合法權源，而附圖二第2方案之
12 分割方法，原告受分配之A土地及被告受分配之B土地部分均
13 面臨中寮街之道路，分割後之兩塊土地形狀亦均相當方正，
14 應有利於兩造日後就該受分配A、B土地之規劃利用，且該
15 A、B土地之交易價值應屬相當。是以本院認如附圖二第2方
16 案，係對兩造均為公平且符社會經濟效益之分割方法。

17 四、綜上所述，原告起訴請求裁判分割系爭土地，為有理由。本
18 院考量系爭土地之經濟效用、使用情形、共有人之意願及利
19 益均衡等情，就系爭土地之分割方法判決如主文第1項所
20 示。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
22 核於本判決結果不生影響，爰不逐一論述。

23 六、未分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地
24 位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，而定共有物分
25 割之方法，可由法院自由裁量，為適當分配，不受共有人主
26 張之拘束，故本院酌量本件情狀，認訴訟費用應由兩造按附
27 表一所示應有部分比例負擔，方為公允，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第80條之1規定。

29 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

30 民事第四庭 法官 古秋菊

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日內向本院提出上訴狀。

02 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

03 書記官 劉馥瑄

04 附表一：新北市○○區○○段000○○000○○000地號土地之應有部
05 分比例

06

編號	共有人	應有部分比例		
		924地號	925地號	926地號
1	原告陳金星	17/45	同左	同左
2	被告林錦芳	7/45	同左	同左
3	被告林秋明	7/45	同左	同左
4	被告林志豪	7/45	同左	同左
5	被告林國川	7/90	同左	同左
6	被告林國華	7/90	同左	同左

07 附表二：原告主張分割方案提出補償被告之金額

08

編號	共有人	補償金額（新臺幣）
1	被告林錦芳	2,042,390元
2	被告林秋明	2,042,390元
3	被告林志豪	2,042,390元
4	被告林國川	1,020,380元
5	被告林國華	1,020,380元

09 附表三：被告林錦芳、林秋明、林志豪、林國川、林國華共有
10 分割後如附圖二第2方案所示B土地部分之應有部分比例

編號	共有人	應有部分比例
1	林錦芳	1/4
2	林秋明	1/4
3	林志豪	1/4
4	林國川	1/8
5	林國華	1/8