

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1105號

原告 簡奉貴

訴訟代理人 陳守煌律師

賴彥傑律師

被告 大賞建設股份有限公司

法定代理人 陳明遠

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年11月21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地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表「所有權應有部分比例」欄所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表「所有權應有部分比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣兩造共有新北市○○區○○段000地號土地（兩造應有部分比例如附表所示，下稱系爭000號土地），又原告另為系爭000號土地相鄰之同區段000地號（下稱系爭000號土地）土地共有人，因新北市○○區○○段000、000、000、000、000、000、000、000、000之1地號土地之所有人均同意開發使用上揭土地，經與被告協商未果，又系爭000號土地上並無建物，亦無其他因物之使用目的不能分割情形，為有利原告及鄰地所有權人推動都市更新，並盡可能保障被告土地利用之完整性，爰依民法第824條第2項第1款規定提起本件訴訟。並聲明：兩造共有之新北市○○區○○段000地號土地依附圖1所示方法分割。

(二)對被告答辯之回覆：

01 被告雖稱原告所提附圖1分割方案將減損系爭000號土地經濟
02 效用並形成畸零地，然系爭000號土地原共有人江宋素瓊、
03 江茂豐、江政學無力繳納稅捐，遂以地抵稅，將系爭000號
04 土地持分之50%改為財政部國有財產署（下稱國產署）持
05 有，另50%持分改為原共有人4人共同持有，嗣門牌號新北
06 市○○區○○路000○000號建物所有人欲進行重建，鑒於鄰
07 錦和路建築線不足，故原協商由系爭000號土地原共有人江
08 茂豐出資向國產署回購系爭000號土地持分之25%，並由原
09 告於民國109年1月20日購買原共有人4人所有系爭000號土地
10 持分之25%，並於同年2月15日完成移轉登記。然江茂豐向
11 國產署回購系爭000號土地持分之25%時，曾依國產署要
12 求，簽署切結書，承諾「000地號土地現況為水泥地供公眾
13 通行使用，須出具切結書承諾購後將負責維持現況暢通，並
14 蓋用印章」，國產署並容許系爭000號土地之共有人及買受
15 人可免繳地價稅，是以，系爭000號土地本需供公眾通行使
16 用，不論分割與否均不影響土地客觀價值。況被告雖持有系
17 爭000地號土地4分之3持分，然因該地為建築線土地且面積
18 狹小，分割前本無法利用建築任何房屋，故該土地迄未曾核
19 發任何建築執照，則系爭000號土地無論分割與否，或原告
20 是否從事都更開發，均不影響系爭000號土地使用狀態，又
21 原告目前有權規劃都更設計方案，並不會影響系爭000號土
22 地分割後兩造及相鄰土地對土地所有權之自由利用，亦不影
23 響000地號土地既有利用，更不因此而使被告分割後所分隔
24 土地形成袋地，自無被告所謂原告所提附圖1分割方法窒礙
25 難行之情形。

26 二、被告則以：系爭000號土地形狀狹長、面積非大，倘依附圖1
27 方式分割，將造成原告分得部分欠缺建築線且形成袋地，使
28 原告都市更新案之建築開發基地退縮，獎勵值降低、出入動
29 線改以巷弄進出，嚴重影響其他共有人參與合建意願；而被
30 告所分得土地雖緊鄰道路，然形狀極為狹長，形成畸零地，
31 根本無法作為設計及開發之用，導致兩造日後均難以利用系

01 爭000號土地，有礙於整合並使用系爭000號土地，嚴重減損
02 系爭000號土地之經濟效用，屬「原物分配顯有困難」，原
03 告僅考慮自身利益，並非就系爭000號土地整體利用做有利
04 之分割方法。依都市計畫法新北市施行細則中土地管制規
05 定，系爭000號土地屬中和區住宅用地，並直接面臨錦和路
06 及建築線，可供規畫建築住宅用地，建築容積為300%，價
07 值相對於未鄰建築線之土地為高，尚非原告所述受國產署繳
08 款通知書限制僅能供公眾通行使用之限制。被告前於114年7
09 月14日向新北市中和地政事務所申請土地鑑界，經測量後系
10 爭000號土地並未占用計畫道路（錦和路），亦足徵系爭000
11 號土地並無供公眾通行之義務。反觀錦和路158至166號房屋
12 均有占用系爭000號土地103公分至21公分不等，則依原告主
13 張系爭000號土地需供公眾通行使用，則面臨錦和路之房屋
14 均需拆除部分建築以供公眾通行之用？顯見原告主張原物分
15 割，顯窒礙難行。並聲明：系爭000號土地應予變價分割，
16 所得價金按兩造應有部分比例分配。

17 三、本院之判斷

18 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
19 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
20 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
21 方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求為判決分
22 割，此觀民法第823條第1項、第824條第1項、第2項本文規
23 定甚明。原告主張：系爭000號土地為兩造所共有，應有部
24 分依序如附表所示，均無法協議分割，且無因物之使用目的
25 不能分割，亦無契約訂有不分割之期限等事實，業據提出土
26 地登記第一類謄本為憑（見板調卷第37頁），並為被告所不
27 爭執，堪信屬實。

28 (二)又系爭000號土地屬中和都市計畫範圍內都市土地，使用分
29 區為住宅區，非屬農業發展條例第3條第11款所稱之耕地，
30 其分割不受該條例之限制，且新北市土地亦無制定土地法第
31 31條規定之最小分割面積限制等情，有新北市中和地政事務

01 所114年6月2日新北中地測字第1146219164號函覆結果在卷
02 為憑（本院訴字卷一第59頁）。是以，系爭000號土地並無
03 法令限制不得分割，亦未有因物之使用目的而不能分割之情
04 形，兩造間亦未以契約訂有不分割之期限，則兩造就系爭00
05 0號土地之分割方法既無法達成協議，則原告請求裁判分割
06 系爭000號土地，自屬有據。

07 (三)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
08 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
09 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：□
10 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困
11 難者，得將原物分配於部分共有人。□原物分配顯有困難
12 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
13 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
14 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
15 應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因
16 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
17 共有，民法第824條第1項至第4項定有明文。次按裁判分割
18 共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌
19 當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利
20 益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事
21 人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第
22 1797號判決意旨參照）。準此，本院即應依共有物之性質，
23 斟酌各共有人之利害關係，其使用之狀況、當事人之意願，
24 及分割後之經濟效用等，定分割方法，以符合公平經濟原
25 則，並兼顧全體共有人之利益。經查：

26 1.系爭000號土地之面積僅32.85平方公尺、土地南北狹長、東
27 西窄小形狀，南北長約23公尺、東西長約2公尺（計算式：
28 圖面距離南北長約4.6公分÷比例尺1/500=2300公分=23公
29 尺、圖面距離東西長約0.4公分÷比例尺1/500=200公分=2公
30 尺，見板調卷第37、41頁之土地登記第一類謄本、地籍圖謄
31 本）。而依原告所提如附圖1分割方案，係以約為南北方向

01 分割土地為二，並按兩造各自應有部分，原告取得西側狹長
02 土地，被告取得東側狹長土地，此分割方案將造成各自分得
03 之土地寬度均過窄而造成畸零，顯然難以利用。此外，原告
04 主張依其分割方案取得系爭000號土地左側狹長土地後，有
05 助於與其左側土地整合改建等事宜等節，而有助於原告對系
06 爭000號土地及其鄰地之整體利用，但使被告分得右側土地
07 部分過於窄小，若未參與原告整合計畫，欠缺獨立之建築價
08 值，分割後反減損其經濟效用。是本院認原告主張之分割方
09 案並不適當，不足為採。

10 2.本院審酌系爭000號土地面積較小、形狀南北狹長、東西窄
11 小，若採原物分割，不僅各該共有人分得之土地面積過小，
12 不易規劃、使用，各共有人間就其分得之土地因利用便利性
13 有異，亦難期公平，且土地細分結果不利土地之整體利用，
14 並影響其經濟價值，徒增法律關係之複雜性，故本件系爭00
15 0號土地之分割方法，以原物分割顯有困難。從而為發揮系
16 爭000號土地之最高經濟上利用價值，符合分割共有物徹底
17 消滅共有關係、公平合理之本旨，且原告復主張系爭000號
18 土地為空地（本院訴字卷一第32頁），被告則表示：之前跟
19 地主協商談過，我願意退場，只要地主或建商負擔當初買地
20 的費用加計利息、代書費用等行政費用等語（本院訴字卷二
21 第21頁），可知兩造對系爭000號土地在感情上或生活上並
22 無密不可分之依存關係，若採公開拍賣良性公平之競價方
23 式，兩造能分配之金額可能因而增加，且共有人若有意買
24 回，亦有依法行使優先承買之權利（民法第824條第7項規定
25 參照），實難謂不利於兩造。從而，依系爭000號土地性
26 質、使用情形、經濟效用、兩造之利益、共有人意願及公平
27 性一切情形，本院認為將兩造共有系爭000號土地予以變
28 價分割，將所得價金依兩造如附表所示之應有部分比例予以
29 分配，方屬適當及公平。被告主張本件應採變價分割方案，
30 應屬有據。

31 3.至於兩造雖曾表示願由原告分得系爭000號土地全部，並以

01 金錢補償被告等語（本院訴字卷二第21頁），但經本院諭知
02 由兩造各自陳報2至5個鑑價單位，以確認原告應以若干之金
03 額補償被告，但兩造就鑑價單位及鑑價方式均未能達成合意
04 （本院訴字卷二第45至46頁），本院考量不動產鑑價費用尚
05 非低廉，兩造對鑑價單位及鑑價方式之擇定已顯著意見分
06 歧，倘未以兩造合意之鑑價單位進行系爭000號土地之鑑
07 價，如鑑價結果不符當事人一方之預期，對於鑑價結果勢難
08 認同而質疑鑑價報告，徒增司法程序耗費。再者，於共有物
09 分割之裁判之執行名義為變賣共有物並以價金分配於各共有
10 人者，係依循強制執行法第131條第2項規定，以拍賣方式分
11 割，可以確保系爭000號土地以公平價格出售，而能最大化
12 各共有人之利益。何況，兩造縱就系爭000號土地如具有特
13 殊感情或有其他保有系爭000號土地之迫切需要，亦各得依
14 民法第824條第7項行使優先購買權，應屬妥適。是本院斟酌
15 共有物之性質、利用現況、經濟效用及全體共有人之公平利
16 益，並參以被告主張本件應採變價分割之方案等情，認系爭
17 000號土地之分割方法應以變價分割，將所得價金按兩造就
18 系爭000號土地之應有部分比例（即如附表「所有權應有部
19 分比例」欄所示比例）分配為適當。

20 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段規定，訴請法院裁
21 判分割系爭000號土地，於法有據，應予准許，而系爭000號
22 土地之分割方案，經本院審理後認以變價分割，並按共有人
23 如附表「所有權應有部分比例」欄所示之應有部分比例分配
24 價金為妥適，爰判決如主文第1項所示。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審
26 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列。

27 六、分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較
28 能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當
29 之分割方法，不因何造起訴而有不同。故關於訴訟費用負
30 擔，應由共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬公允。
31 爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。
02 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
03 民事第七庭 法 官 林翠珊

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
08 書記官 林俊宏

09 【附表】

10

土地：新北市○○區○○段000地號土地		
編號	共有人姓名	所有權應有部分比例
1	簡奉貴	4分之1
2	大賞建設股份有限公司	4分之3

11 (以下空白)