

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第696號

原告 吳成第 住○○市○○區○○路0段00巷0號6

訴訟代理人 何昇軒律師

複代理人 葛顯仁律師

被告 賴景鴻

景新工業股份有限公司

兼法定代理人劉金城

被告 陳秀蘭

劉美欣

劉美宏

以上5人

訴訟代理人 高毓謙律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國115年1月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告與被告共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（面
積135.1平方公尺）、同段397地號土地（面積2316.6平方公
尺）、同段285建號門牌號碼新北市○○區○○路000巷0○○
號建物、同段286建號門牌號碼新北市○○區○○路000巷0
○○號建物，應予分割，分割方式如下：

(一)前開土地及建物均分由被告賴景鴻單獨取得。

(二)被告賴景鴻應補償原告新臺幣500萬元；補償被告景新工業
股份有限公司新臺幣9500萬元；補償被告劉金城、被告陳秀
蘭、被告劉美欣、被告劉美宏各新臺幣125萬元。

二、訴訟費用由兩造按附表所示比例負擔。

01 事實及理由

02 一、原告主張：坐落新北市○○區○○段000地號土地（面積13
03 5.1平方公尺，下稱396號土地）、同段397地號土地（面積2
04 316.6平方公尺，下稱397號土地）、同段285建號門牌號碼
05 新北市○○區○○路000巷0○0號建物（下稱285建號建
06 物）、同段286建號門牌號碼新北市○○區○○路000巷0○0
07 號建物（下稱286建號建物）（下合稱系爭不動產）為原告
08 與被告共有（應有部分各如附表所載），系爭不動產並無依
09 使用目的或法令限制不能分割之情形，共有人間並無不能分
10 割之約定，爰依民法第823條第1項前段及第824條規定，提
11 起本件分割共有物之訴。因396號土地農牧用地，且面積僅1
12 35.1平方公尺，地形狹長，無對外通路，無法供農牧使用，
13 連同397號土地及其上285建號、286號建物現均由被告景新
14 工業股份有限公司（下稱被告公司）使用，並設立圍牆作為
15 「景新園區」，系爭不動產僅有一條對外聯絡通道，無法以
16 原物分割予全部共有人，故考量共有物之使用現況及經濟效
17 用，原告希望採變價方式分割系爭不動產。另因系爭不動產
18 經被告賴景鴻當庭表明願單獨取得全部原物，並以高於其餘
19 有意願取得全部原物共有人所提出價額（即總價新臺幣〈下
20 同〉1億5000萬元）補償原告及其餘未取得原物之共有人，
21 故原告也可同意以此方式分割等語。併為聲明：兩造共有系
22 爭不動產，請准予以變價方式分割，所得價金按附表所示比
23 例分配。

24 二、被告賴景鴻主張：對原告變價分割之請求被告賴景鴻無意
25 見，被告賴景鴻不同意採原物方式分配予全部共有人，也不
26 同意於分割後仍與原告保持共有。被告賴景鴻同意採將系爭
27 不動產全部分配由其單獨取得，並以總價1億5000元按其餘
28 共有人應有部分比例折算金錢補償未取得原物之共有人方式
29 分割。

30 三、被告景新工業股份有限公司、劉金城、陳秀蘭、劉美欣、劉
31 美宏（下稱被告公司等5人）主張：

01 (一)套繪管制係建築行政管理制，其目的在避免土地遭重複利
02 用，例如本件涉及建築基地之法定空地，故在397號土地上
03 興建285、286建號建物初始申請建築基地時，即將396、397
04 號土地範圍作為前開建物之法定空地範圍，並進行套繪管
05 制。換言之，在396、397號土地範圍內，除285、286建號建
06 物外，不得再興建任何建物。又396號土地係農業發展條例
07 (下稱農發條例)所稱耕地，依農業用地興建農舍辦法(下
08 稱農舍辦法)第12條第2項明定已申請興建農舍之農業用
09 地，直轄市、縣(市)主管機關應於地籍套繪圖上，將已興
10 建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管
11 制不得辦理分割，即屬民法第823條第1項所稱因法令不得分
12 割之限制。基此，396號土地不僅禁止實物分割，甚變價分
13 割亦屬禁止。

14 (二)至397號土地為丁種建築用地，並無農舍辦法第12條第2項適
15 用，其可能涉及之法令規範應有建築法第11條第1、3項及建
16 築基地法定空地分割辦法第3條。建築法第11條第1項強調
17 「建築基地係為供建築物本身所佔之地面及其所應留設之法
18 定空地」，第3項則係說明「建築基地所留設之法定空地，
19 非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用，其分割要件由
20 中央主管建設機關定之」，故此分割要件即係規範於建築基
21 地法定空地分割辦法。397號土地上已興建完成285建號、28
22 6建號建物，此屬建築法第11條揭示之建基地及法定空地，
23 依建築基地法定空地分割辦法第6條第1項「建築基地之土地
24 經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割
25 時，地政機關應依法院判決辦理」之規定，建築基地及法定
26 空地均得經法院判決原物分割，並不違反前述辦法。蓋該辦
27 法係要處理判決分割後之單獨申請建築時有無重覆使用問
28 題，故該辦法第6條第2項規定「依前項 規定分割為多筆地
29 號之建築基地，其部分土地單獨申請建築者，應符合第3條
30 或第4條規定」，是法院判決原物分割與上開建築法規所揭
31 櫟之法定空地應依規定分割，屬不同概念。被告公司等5人

01 已請建築師繪製如附件1、2所示分割方案，被告公司等5人
02 希望能採取附件1所示方案，由被告公司等5人共同取得附件
03 1所示A部分，原告及被告共同取得附件1所示B部分。

04 (三)285建號、286建號建物共有6家公司承租營運中，若驟然變
05 價拍賣不僅影響售價，更衝擊6家公司員工生計，前述6家公
06 司每年繳納租金120萬元，可見前述二建物有相當價值，倘
07 若以原物方式分割，不論採附件1或附件2方式，均得實際利
08 用系爭不動產進行工業區之營運發展，使經濟效用發揮最大
09 效力。併雖原告與被告賴景鴻表明倘採原物方式分割，於分
10 割後其等不願維持共有，但其等既為夫妻關係，利害同，維
11 持共有事實上不會有利害衝突的狀況。

12 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
13 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
14 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按分割共有物，以
15 消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土
16 地內部分土地之使用目的不能分割(如為道路)或部分共有人
17 仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分
18 共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所
19 有(最高法院69年台上字第1831號裁判意旨參照)。復按共
20 有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協
21 議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行
22 者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(1)以原
23 物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難
24 者，得將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有困難時，
25 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
26 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以
27 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部
28 分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有
29 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，
30 民法第824條第1至4項分別定有明文。又法院定共有物分割
31 之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、

01 利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分
02 所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，
03 於符合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院89年度台
04 上字第724號、94年度台上字第1149號、96年度台上字第108
05 號判決意旨參照）。經查：

06 (一)原告主張：系爭不動產為兩造共有，應有部分如附表所示等
07 情，有系爭不動產登記謄本在卷可佐，可認屬實。原告主
08 張：系爭不動產並無不得分割之特別約定，且使用目的亦非
09 不能分割，共有人亦無法達成分割協議一節。查被告對於39
10 7號土地、285建號建物及286建號建物並無不得分割之特別
11 約定，且使用目的亦非不能分割，共有人亦無法達成分割協
12 議一節，未有爭執，可信屬實。至被告公司等5人抗辯：396
13 號土地既受套繪管制，依法應不得分割一節。經本院依職權
14 函詢新北市板橋地政事務所，固據函覆：396號、397號土地
15 皆有受套繪管制（詳本院卷第71頁）；如屬農發條例第18條
16 第4項範圍，農舍應與坐落用地併同移轉。396號土地於農發
17 條例89年修法前之共有人數為2人，故至多得分割為2筆，其
18 中1筆由被告公司單獨取得，1筆由其也共有人繼續維持共有
19 關係。至397號土地，如經新北市政府工務局查復無法定空
20 地分割之限制，其得依原物分割方式辦理（詳本院卷第12
21 1、122頁）。另函詢新北市政府工務局結果，則據函覆：39
22 6號、397號土地領有66使字第1455號使用執照（65建字第29
23 08號）及74建字第567號建造執照（無取得使用執照）。74
24 建字第567號建照是否有效一節，依卷內資料所載：「…旨
25 揭工程於74年5月9日申報開工，原竣工期限74年10月1日；
26 目前已完成建物結體屋頂層配筋勘驗程序，其後續尚未申報
27 竣工勘驗及申領使用執照…。」。綜上，397號、396號土地
28 係66使字第1455號使用執照之建築基地（詳本院卷第159至1
29 60頁）。由主管機關前述函覆內容可悉雖396號、397號土地
30 領有66使字第1455號使用執照及74建字第567號建造執照
31 （無取使用執照），但74建字第567號建築執照因逾期未完

01 工，且未申請展期，失其效力，應認397號、396號土地係66
02 使字第1455號使用執照之建築基地。申言之，397號、396號
03 土地均係因285、286建號建物存在而受套繪管制，396號土
04 地非因興建農舍而受套繪管制，故並無農舍辦法第12條第2
05 項，未經解除套繪管制不得分割之限制。況共有物分割非僅
06 原物分配予各共有人一途，本件倘採將系爭不動產合併變價
07 方式分割或將系爭不動產全部分由共有人1人單獨所有或數
08 人保持共有，以價金補償未受原物分配之共有人方式分割，
09 也未背於農發條例第18條第4項、農舍辦法第12條第2項規定
10 之立法意旨（按農舍辦法第12條第2項規定，係內政部、行
11 政院農業委員會依農發條例第18條第5項所會銜訂定之行政
12 命令，其目的除在落實農發條例第18條第4項規定，確保農
13 舍與其坐落農地面積、比例符合法令〈即農舍用地面積不得
14 超過農地面積10%〉外，亦在使已興建農舍所餘農業用地仍
15 確供積極農業生產使用，保障基本農業經營規模及農地完整
16 性，避免農舍與農業用地分由不同人所有，造成農地未確供
17 農業經營利用、過度細分問題，達成農發條例第1條所定確
18 保農業生產環境及農村發展之立法目的〈最高法院109年度
19 台上字第2485號判決意旨參照〉），而難認396號土地有因
20 法令限制禁止以上開方式分割情形。基此，本件原告訴請分
21 割系爭不動產，依民法第823條第1項前段、第824條第2項之
22 規定，並無不合，應屬有據。

23 (二)承前，397號、396號土地為285建號、286建號建物之建築基
24 地，因受套繪管制，故在396號、397號土地範圍內，除285
25 建號、286建號建物外，不得再興建任何建物，自以合併分
26 割為宜。即被告公司等5人所提出附件1、2分割方案將396號
27 土地排除於外，不與397號土地及285、286建號建物合併分
28 割，已有可議。又396號土地承前述，基於法令限制，至多
29 得分割為2筆，其中1筆由被告公司單獨取得，1筆由其他共
30 有人繼續維持共有關係。於本件被告劉金城、陳秀蘭、劉美
31 欣、劉美宏未表明於分割後，願與原告及被告賴景鴻保持共

01 有；及原告與被告賴景鴻復均表明，倘以原物方式分配予各
02 共有人，其等於分割後不願繼續保持共有之前提下，經本院
03 審酌結果，認被告公司等5人就397號土地及285、286建號建
04 物所提出附件1、2合併分割方案，顯違背原告與被告賴景鴻
05 分割後不願繼續保持共有之意願，而難認妥適，並無可採。

06 (三)再考量系爭不動產現由共有人出租予6家公司營業使用，倘
07 採變價方式分割，並由共有人以外之第三人拍定取得結果，
08 恐致法律關係趨於複雜。本件被告賴景鴻、被告公司等5人
09 各願取得全部原物，並以金錢補償其餘未取得原物之共有
10 人，則本件採將系爭不動產全部分配予賴景鴻或被告公司等
11 5人，以價金補償未取得原物之共有人之方式分割，顯較逕
12 以變價方式分割，對全體共有人更有利。再經其等當庭競價
13 結果，被告賴景鴻既同意各以高於市場交易價格之總價1億5
14 000萬元補償其餘未取得原物之共有人，並取得其等之應有
15 部分（即補償原告500萬元〈 $000000000 \times 1/30 = 0000000$ 〉；
16 補償被告公司9500萬元〈 $000000000 \times 76/120 = 00000000$ 〉；
17 補償被告劉金城、被告陳秀蘭、被告劉美欣、被告劉美宏各
18 125萬元〈 $000000000 \times 1/120 = 0000000$ 〉）。原告也同意前
19 開分割方案。本院認為本件以將系爭不動產全部分配給被告
20 賴景鴻單獨所有；被告賴景鴻各補償原告500萬元、補償被
21 告公司9500萬元、補償被告劉金城、被告陳秀蘭、被告劉美
22 欣、被告劉美宏各125萬元，足能兼顧各共有人之利益，應
23 屬適宜。

24 (四)綜上所述，原告依第823條第1項前段、第824條之規定，訴
25 請就系爭不動產為裁判分割，為有理由，本院依系爭不動產
26 之性質及分割後之經濟效用等情形，認以將系爭不動產原物
27 分配給被告賴景鴻單獨所有；被告賴景鴻各補償原告500萬
28 元、補償被告公司9500萬元、補償被告劉金城、被告陳秀
29 蘭、被告劉美欣、被告劉美宏各125萬元為適當，爰判決如
30 主文第一項所示。

01 五、另本件應受金錢補償之共有人（原告及被告公司等5人），
02 就其應受補償金額，對於補償義務人（即被告賴景鴻）所分
03 得之系爭不動產，依民法第824條之1第4項規定有抵押權
04 （各筆抵押權金額如應受補償金額所載）。依同法條第5項
05 規定前開抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，附
06 此敘明。

07 六、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔顯失公平
08 者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴
09 訟法第80條之1定有明文。查系爭不動產雖因兩造無法達成
10 分割協議，原告因而提起訴訟，然兩造均因系爭不動產之分
11 割而互蒙其利，揆諸上開規定，本院認此部分訴訟費用應由
12 兩造按分割前之應有部分比例（如附表所示）負擔，始屬公
13 平，爰判決如主文第二項所示。

14 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
15 文。

16 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

17 民事第六庭 法 官 黃信滿

18 以上正本係照原本作成

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

22 書記官 吳佳玲

23 附表：

24

編號	共有人	應有部分
1	原告	1/30
2	被告賴景鴻	9/30
3	被告景新工業股份有限公司	76/120
4	被告劉金城	1/120
5	被告陳秀蘭	1/120

(續上頁)

01

6	被告劉美欣	1/120
7	被告劉美宏	1/120