

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹簡字第472號

原告 陳桂

訴訟代理人 王斌越

被告 張枝

張宏誌

張煥堂

楊清枝

吳珠

張祺祥

張仁傑

張明山

張銀昌

盟興建設開發有限公司

法定代理人 吳天祥

訴訟代理人 高仁宏律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年11月24日辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新竹市○○段000地號土地（面積101.40平方公尺）准予分割，分割方法為：如本判決附圖所示編號A部分（面積51.24平方公尺）分歸被告盟興建設開發有限公司單獨取得所有；如本判決附圖所示編號B部分（面積25.62平方公尺）分歸被告張明山單獨取得所有；如本判決附圖所示編號C部分（面積24.54平方公尺）分歸原告與被告張枝、張宏誌、張煥堂、楊清枝、吳珠、張祺祥、張仁傑、張銀昌按附表所示比例維持共有。訴訟費用由兩造依附表原應有部分所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

01 被告張枝、張宏誌、張煥堂、楊清枝、吳珠、張祺祥、張仁
02 傑、張銀昌經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
03 訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造
04 辯論而為判決。

05 貳、實體部分：

06 一、原告主張：坐落新竹市○○段000地號土地（下稱系爭土
07 地）登記為兩造所共有，其應有部分如附表「原應有部分之
08 比例」欄所示。系爭土地並無不能分割之情事，兩造間亦未
09 定有不分割之契約，爰依民法第823條第1項、第824條第2項
10 規定，請求按附圖之原告方案，分割系爭土地，即附圖所示
11 編號A部分（面積51.24平方公尺）分歸被告盟興建設開發有
12 限公司（下稱盟興公司）單獨取得所有；如附圖所示編號B
13 部分（面積25.62平方公尺）分歸被告張明山單獨取得所
14 有；如附圖所示編號C部分（面積24.54平方公尺）分歸原告
15 與被告張枝、張宏誌、張煥堂、楊清枝、吳珠、張祺祥、張
16 仁傑、張銀昌按附表「分割後取得新地號之權利範圍」欄所
17 示比例維持共有。並聲明：如主文所示。

18 二、被告則以：

- 19 (一)除被告盟興公司外，其餘被告均表示同意原告之分割方案。
20 (二)盟興公司部分答辯略以：系爭土地共有人數眾多，依原告分
21 割方案，盟興公司所分得之面積僅51.24平方公尺，不足供
22 為建築使用，其他分得C部分區塊土地面積之共有人，最小
23 僅能分得1.36平方公尺，同樣無法利用，故原告主張之原物
24 分割，並非適宜之分割方式。且原告提出分割方案，A區塊
25 臨接大庄路與大庄路143巷，屬於角地，經濟價值較高，亦
26 有找補之問題。系爭土地位在經濟發展條件良好之大庄路
27 旁，為使系爭土地達到最大的經濟效益，故盟興公司主張本
28 件應將系爭土地全部分配為盟興公司所有，再由盟興公司依
29 不動產估價師鑑價結果，補償其他共有人，或者應採行變價
30 分割之方式，使共有人可透過公開競價之結果獲取最大利益
31 等語置辯。

01 三、得心證之理由：

02 (一)原告主張系爭土地為兩造共有，未定有不分割契約，亦無不
03 能分割之限制乙節，業據提出系爭土地地籍圖騰本、土地登
04 記謄本、新竹市政府有無套繪管制答覆函為證，且為被告等
05 人所不爭執，堪信為真實。本件兩造既就系爭土地之分割方
06 法無法達成協議，則原告訴請裁判分割共有物，即屬有據。

07 (二)按「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
08 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
09 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均
10 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。

11 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
12 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
13 以價金分配於各共有人。…以原物為分配時，因共有之利
14 益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。」，
15 民法第824條第2項及第4項分別定有明文。又分割共有物，
16 究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，
17 不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，各共有
18 人之利害關係、使用情形、共有物之性質、經濟效用及全體
19 共有人利益等，公平裁量。若原則上認原物分配對全體或多
20 數共有人有利，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始
21 予變賣，以價金分配於各共有人，且就原物分配時，如共有
22 人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並
23 非僅出於變賣之一途。如法院僅因應有部分所占比例不多或
24 甚少之共有人，依其應有部分無法分得足供建築用或其他使
25 用之面積，即將共有土地變價分割，不顧原可按其應有部分
26 使用土地之其他共有人利益，尤其此等共有人對共有物在感
27 情上或生活上有密不可分之依存關係，則其所定之分割方
28 法，是否適當，有無符合公平原則，即值推求。（最高法院
29 90年度台上字第1607號、94年度台上字第1768號、98年度台
30 上字第2058號判決意旨參照）。

31 (三)查原告於庭訊時稱：系爭土地希望自己留著用，如果按照原

01 告的分割方案，盟興公司分到A區塊，可與其他盟興公司所
02 有之同段650之7地號、650之8地號土地相連利用，對盟興公
03 司並無不利；另出具書狀表示共有人多仍住在大庄路143巷
04 內，巷內並無法停車，有利用系爭土地之必要等語；另張明
05 山於本院庭訊時稱：其同意原告之分割方案，系爭土地是祖
06 先留下來的土地，目前供共有人停車使用，如果分給盟興公
07 司或是變價分割，就使共有人無法繼續利用系爭土地等語；
08 而除盟興公司外，其餘被告均出具陳報狀，表示同意原
09 告提出之分割方案，有其等之陳報狀在卷可參。再參酌系爭
10 土地登記謄本，原告、張枝、張宏誌、張煥堂、吳珠、張祺
11 祥、張仁傑、張銀昌、均係因分割繼承而取得系爭土地之應
12 有部分，另楊清枝於94年因買賣取得系爭土地應有部分，張
13 明山則於109年、113年因繼承、買賣取得系爭土地應有部分
14 （見本院卷第61頁），而盟興公司則係於113年12月，透過
15 買賣方取得系爭土地之應有部分，亦即系爭土地對原告、除
16 盟興公司以外之被告而言，確實已經擁有應有部分多年，且
17 多係透過繼承而取得，再參諸共有人中多有住在大庄路143
18 巷巷內，且依原告所提現場照片觀之，大庄路143巷巷弄狹
19 窄，無法會車，自然會有將車輛停放在系爭土地上之必要性
20 （見本院卷第173頁），應認系爭土地對於原告及除盟興公
21 司以外之被告等人而言，在感情上及生活上存有密不可分之
22 關係，參諸盟興公司所提建築線指示申請圖，盟興公司另欲
23 將同段650之7、650之8土地作為建築使用（見本院卷第253
24 頁），即盟興公司基於投資獲利之目的買受系爭土地之應有
25 部分，則其於買受系爭土地前，本得自行查悉系爭土地之使
26 用情形、評估獲利之可能性。而張明山願意分得附圖所示B
27 部分，原告與盟興公司外之其餘被告，亦願意繼續共有系爭
28 土地如附圖所示之C部分，以維持通常之使用方式，盟興公
29 司雖謂如此種分割分式不利於系爭土地之利用，亦無法供建
30 築使用等語，然揆諸上開實務見解，仍不得憑此即謂本件有
31 何原物分配顯有困難之情形存在，綜合上開一切情狀，本院

認系爭土地並無原物分配顯有困難之情形，是依民法第824條第2項第1款前段、第4項規定，定分割方法如主文第一項所示。

(四)而盟興公司雖稱附圖C部分屬於角地，價值較高，故分得C部分之共有人有找補之問題等語。然查大庄路143巷，巷弄狹窄，無法會車，寬度依照片所示，甚至無法供中大型休旅車通行（見本院卷第173頁；另經本院查詢，在Google map上顯示為無尾巷），復巷內僅有住家，本院認縱使A部分屬於角地，其享有鄰接大庄路143巷之利益亦可忽略不計。且盟興公司為與同段650之7、650之8土地相鄰合併利用，分得附圖A部分土地，當是最合於盟興公司利益之分割方式。

四、綜上所述，系爭土地既未訂有不分割之期限，且共有人間亦無不能分割之協議，原告依法請求分割，為有理由。本院斟酌共有人之意願、共有物之性質、目前使用狀況、經濟效用及全體共有人之利益等一切情狀，爰定適當公平之分割方法如主文第一項所示。

五、另本院酌量兩造均可因本件分割共有物而獲得相同之利益，故以兩造共有人依應有部分比例負擔訴訟費用方不致失衡，是就本件訴訟費用負擔比例爰判決如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 114 年 12 月 22 日
新 竹 簡 易 庭 法 官 楊 祐 庭

附表：

所有權人取得區塊	面積 (平方公尺)	姓名	分割後取得新 地號之權利範圍	原應有部分之比例 (訴訟費用負擔比例)
A	51.24	盟興建設開發 有限公司	全部	96/190
B	25.62	張明山	全部	48/190
C	24.54	陳桂	1/6	92/2,280

(續上頁)

01

		張枝	1/6	92/2, 280
		張宏誌	1/12	46/2, 280
		張煥堂	1/6	23/570
		楊清枝	1/12	46/2, 280
		吳珠	1/18	23/1, 710
		張祺祥	1/18	23/1, 710
		張仁傑	1/18	23/1, 710
		張銀昌	1/6	23/570

02 以上正本係照原本作成。

03 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
04 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 12 月 22 日

06 書記官 范欣蘋