

臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第58號

原告 徐延宏

訴訟代理人 張玲綺律師

黃捷琳律師

被告 祭祀公業法人臺北縣朝熙公

法定代理人 闕土城

訴訟代理人 陳文郎律師

余惠如律師

被告 黃國宗

兼 上一人

訴訟代理人 黃昱霖

上 二 人

訴訟代理人 俞清松律師

被告 周家股份有限公司

法定代理人 周金城

訴訟代理人 黃志文律師

被告 洪萬賜

黃配

上 一 人

訴訟代理人 黃進宗

被告 黃平河

黃忠義

李忠川

李忠傑

王雅瑾

周佳勳

陳莉庭

上 三 人

訴訟代理人 王友文

被 告 蔡聰明

訴訟代理人 簡河進

訴訟代理人 黃丁風律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年11月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有新北市○○區○○段000○000○000○000○000地號土地，應按附圖一及附表一所示方式分割，各共有人並依附表一所示內容分得所標示之各部分。

兩造共有新北市○○區○○段000○000○000○000○000○000○00000地號土地，應按附圖四、附表四所示方式分割，各共有人並依附表四所示內容分得所標示之各部分。

兩造共有新北市○○區○○段000○000○00000○000○000○000地號土地，應予變賣，所得價金按附表六所示各共有人應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表六所示訴訟費用分擔比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告癸○、丙○○經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造均為新北市○○區○○段000○000○000○000○000地號土地（下稱967地號等5筆土地，如單指其中一筆土地，逕以地號稱之）、同段969地號土地（下稱969地號土地）、同段972、973、975、979、981、982-1地號土地（下稱972地號等6筆土地，如單指其中一筆土地，逕以地號稱之）、同段964、969-1、983地號土地（下稱964地號等3筆土地，如單指其中一筆土地，逕以地號稱之）、同段96

8、971、976地號土地（下稱968地號等3筆土地，如單指其中一筆土地，逕以地號稱之；並與前揭土地合稱系爭土地）之共有人，應有部分比例如附表六所示。系爭土地因產權複雜，無法協議決定分割方案，爰依民法第824條第5項、第2項規定，請求予以分割。並聲明：(一)967地號等5筆土地依附圖一、附表一或附圖二、附表二或附圖三、附表三為原物分割，並由原告取得「970(2)」區塊；(二)972地號等6筆、969地號土地依附圖四及附表四、或附圖五、附表五為原物分割；(三)964地號等3筆土地、968地號等3筆土地均變價分割，所得價金依附表六所示各共有人應有部分比例分配。

二、各被告陳述意見如下：

(一)被告祭祀公業法人臺北縣朝熙公（下稱被告朝熙公）陳述意見略以：967地號等5筆土地應依附圖三、附表三所示之方案分割，並由被告朝熙公取得「980」區塊；964地號等3筆土地則繼續維持共有；968地號等3筆土地請法院依法處理；972地號等6筆、969地號土地不涉及價金找補情況下，同意採附圖四、附表四之方式為分割等語。

(二)被告壬○○、子○○（下稱被告壬○○等2人）陳述意見略以：967地號等5筆土地應依附圖二、附表二所示之方案分割，並由被告壬○○等2人取得「974」區塊；964地號等3筆土地、968地號等3筆土地均同意變價分割；972地號等6筆、969地號土地同意採附圖五、附表五之方式為分割等語。

(三)被告周家股份有限公司（下稱被告周家公司）陳述意見略以：967地號等5筆土地應優先依附圖一、附表一所示之方案分割，並由被告周家公司取得「970、974、980(3)」區塊；其次則依附圖二、附表二所示之方案分割，由被告周家公司取得「980、970」區塊；964地號等3筆土地、968地號等3筆土地均同意變價分割；972地號等6筆、969地號土地同意優先採附圖四、附表四之方式為分割，其次採附圖五、附表五所示方式為分割等語。

(四)被告寅○○陳述意見略以：967地號等5筆土地應依附圖一、

01 附表一所示之方案分割，並由被告寅○○取得「980(2)」區
02 塊；964地號等3筆土地、968地號等3筆土地均同意變價分
03 割；972地號等6筆、969地號土地同意採附圖四、附表四之
04 方式為分割等語。

05 (五)被告甲○○、丁○○、己○○（下稱被告甲○○等3人）陳
06 述意見略以：967地號等5筆土地依附圖一、附表一或附圖
07 二、附表二或附圖三、附表三為原物分割，並由被告甲○○
08 等3人取得「970(1)」區塊；964地號等3筆土地、968地號等3
09 筆土地均同意變價分割；972地號等6筆、969地號土地同意
10 採附圖四、附表四、或附圖五、附表五為原物分割區塊之方
11 式為分割等語。

12 (六)被告辛○○、戊○○、庚○○（下稱被告辛○○等3人）陳
13 述意見略以：967地號等5筆土地依附圖一、附表一或附圖
14 二、附表二為原物分割，並由被告辛○○等3人、癸○取得
15 「980(1)」區塊；964地號等3筆土地、968地號等3筆土地均
16 同意變價分割；972地號等6筆、969地號土地則沒有意見等
17 語。

18 (七)被告乙○○陳述意見略以：對於系爭土地之分割方案沒有意
19 見。

20 (八)被告癸○、丙○○並未提出分割方案意見。

21 三、法院的判斷

22 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
23 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在
24 此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
25 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
26 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
27 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
28 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共
29 有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
30 價金分配於各共有人。民法第823條第1項定有明文。定共有
31 物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共

01 有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性
02 質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值是
03 否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有人
04 所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600 號、
05 90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參
06 照）。又裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件
07 本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，應斟酌當事
08 人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等
09 公平決之。

10 (二)兩造均為系爭土地之共有人，應有部分比例如附表六所示乙
11 情，有土地登記謄本在卷可憑（見107湖調412卷第43-149
12 頁）；又兩造無法協議分割方案，有被告朝熙公民事陳報(二)
13 狀在卷為憑（見本院卷一第150-152頁），上開事實，堪以
14 認定。再者，969、972、973、975、979、982-1地號等6筆
15 土地使用分區為「道路用地」；981地號土地使用分區為
16 「部分人行步道部分道路用地」乙情，有新北市政府工務局
17 108年6月4日新北工建字第1080968787號函在卷可稽（本院
18 卷一第78-81頁）；其中972地號土地約坐落於汐止區民族二
19 街21巷底，該巷道本所曾於99年辦理路面改善工程，道路部
20 分（瀝青混凝土及排水溝）應屬新北市汐止區公所養護範
21 圍；975地號土地約坐落於汐止區康寧街541巷1號前巷道，
22 該路段係屬新北市政府城鄉發展局規劃汐止都市計畫範圍內
23 計畫道路，且汐止區公所曾於100年辦理道路路面修鋪工
24 程，應屬汐止區公所所養護範圍；979地號土地約坐落於本
25 區康寧街541巷底，連接民族二街97巷之通道，現況為混凝
26 土鋪面，亦查無養護紀錄，應非屬汐止區公所所養護範圍；
27 969、973、982-1地號土地非屬道路態樣等情，有卷附新北
28 市汐止區公所108年4月24日新北汐工字第1082631707號函可
29 佐（本院卷一第83-84頁），本院斟酌972、975地號土地現
30 屬道路之態樣，供不特定公眾通行，而已存在公用地役關
31 係，土地所有權人之權利行使，自不得有違反供公眾通行使

01 用之行為，當不致因分割後妨害上開土地供公眾通行使用之
02 目的，且查無因法令限制不能分割情事，本件兩造共有人就
03 972地號等6筆土地、969地號土地所為分割，均係調整共有
04 人內部間應有部分比例，使分得967地號等5筆土地特定區塊
05 之共有人，儘可能得以分配位在自己所分配區域相鄰之972
06 地號等6筆土地、969地號土地，於分割後得自行管理（但仍
07 不得違反公眾通行之使用目的）、出售或申請容積移轉，是
08 本件尚無因物之使用目的致不能分割情事，原告訴請分割系
09 爭土地，核屬有據。

10 (三)967地號等5筆土地之分割方案

11 1.被告朝熙公主張應採附圖三、附表三之方案，與附圖一、
12 二、附表一、二之方案其中之一差別在被告辛○○等3
13 人、癸○取得「980(1)」區塊，應為狹長型，或塊狀型，
14 經查，被告黃平和為980地號土地相鄰之同段961地號土地
15 （下逕以地號稱之）之共有人一節，有961地號土地登記
16 謄本在卷可稽（見本院卷一第187頁），而被告黃平和之
17 子黃盛境、黃盛財、黃盛隆亦為961地號土地之共有人，
18 並分別為坐落其上之同段6233、6225、6235、6236、6234
19 建號建物所有權人，有其提出身分證、土地、建物登記謄
20 本、109年度房屋稅繳款書為憑（見本院卷二第12-14、17
21 -36頁）；又被告癸○與戊○○為夫妻關係，該二人之子
22 丑○○、洪清棋、黃聰明亦為961地號土地之共有人，
23 並分別為坐落其上之同段6245、6246、6248、6247、624
24 9、6250建號建物之所有權人，有其提出身分證、土地、
25 建物登記謄本、109年度房屋稅繳款書為憑（見本院卷二
26 第38-65頁），被告辛○○之子黃世偉、黃世彥亦為961地
27 號土地共有人，並分別為坐落其上之同段6223、6226、62
28 24、6243、6244建號建物之所有權人，有其提出身分證、
29 土地、建物登記謄本、109年度房屋稅繳款書為佐（見本
30 院卷二第66-85頁），堪認被告辛○○等3人陳稱其等與96
31 1地號土地間之使用有密不可分關係等語，應屬有據。本

01 院認依被告朝熙公所提附圖三方案，將使被告辛○○等3
02 人、癸○獲得狹長型之「980(1)」區塊，鑑於961地號土地
03 應為前開所示建號建物之基地，若由被告辛○○等3人、
04 癸○單獨取得附圖三「980(1)」區塊，將造成被告辛○○
05 等3人、癸○無法充分單獨為經濟使用，對照附圖一、二
06 之方案中「980(1)」區塊，相對較為方形，而可充分利用，
07 對於分割後之980地號土地不至造成使用上不便利，
08 是被告朝熙公主張應依附圖三所示「980(1)」區塊之方
09 案，本院認並不可採。

10 2.被告朝熙公主張應採附圖三、附表三之方案，與附圖一、
11 附表一之方案其中之一差別在980地號土地上緣「980(2)」
12 或、「980(2)」、「980(3)」，本院斟酌倘採附圖三方案，
13 被告周家公司分配之區域為974地號土地全部及「970」、
14 「980(2)」區塊，被告寅○○則取得967地號土地全部及
15 「982(2)」區塊，然附圖三「982(2)」區塊面積僅76.88平
16 方公尺，且被告寅○○並無使用開發967地號土地之意
17 願，若逕依附圖三方案為分割，將有違部分共有人意願；
18 倘採附圖一方案，被告周家公司分配區域為974地號土地
19 全部及「970」、「980(3)」區塊，被告寅○○取得「980
20 (2)」區塊，被告寅○○、周家公司並同意將980地號土地
21 上緣切分成「980(2)」、「980(3)」區塊各自單獨所有，雖
22 被告朝熙公取得「980」區塊面積縮小，但縮小之面積用
23 以分配「982(2)」較為平整方形之臨路區塊，將來亦可與
24 其「980」區塊共同使用開發，對被告朝熙公並無不利，
25 亦可兼衡被告寅○○、周家公司之分配意願。

26 3.被告壬○○等2人雖主張依附圖二、附表二所示方案，將
27 「974」區塊分歸被告壬○○等2人云云，惟被告朝熙公依
28 附圖二所示方案係取得「974(1)」區塊及982地號土地全
29 部，並非其所願意分配之區域，而被告寅○○分配之區域
30 為「974(2)」區塊及967地號土地全部，亦非其所願意分配
31 之區域，此方案亦難以兼顧各共有人之意願。

01 4.依照附圖一、附表一方案，其中原告、被告甲○○等3人
02 對其各自分配之「970(2)」、「970(1)」區塊均表示同意，
03 被告周家公司亦同意分配「970」、「980(3)」區塊及974
04 地號土地全部，被告寅○○同意分配「980(2)」區塊，被
05 告辛○○等3人同意分配「980(1)」區塊，被告壬○○等2
06 人雖不同意分配967地號土地全部及「982」區塊，然查，
07 被告壬○○為967地號土地相鄰之同段944、945地號土地
08 （權利範圍均為15173/22540）之共有人一節，有土地登
09 記謄本附卷可參（見本院卷二第123、125頁），倘由被告
10 壬○○等2人取得967地號土地，將來得與945、944地號土
11 地整合使用，並與相隔979地號土地之「982」區塊，作為
12 共同開發使用，是由被告壬○○等2人取得967地號土地全
13 部及「982」區塊，並未不利，又關於被告朝熙公分得「9
14 80」、「982(2)」部分已說明如前，是本院認附圖一、附
15 表一所示之分割方案，能兼顧大多數共有人之意願，並相
16 對為公平。

17 5.又各共有人依附圖一所分配之各區塊，均具到庭之當事人
18 於本件訴訟不爭執有價值落差（見本院卷三第35-36
19 頁），是本件於分配各區塊時，不再討論就分配區塊是否
20 找補價金，附此敘明。

21 (四)964地號等3筆土地、968地號等3筆土地

22 查968地號等3筆土地為屬畸零地之住宅用地，969-1、983地
23 號土地為兒童遊戲場用地，964地號土地使用分區為「人行
24 步道」等節，有新北市政府工務局108年6月4日新北工建字
25 第1080968787號函在卷可稽（本院卷一第78-81頁），兩造
26 並無人有意願單獨分配上開土地，本院審酌上開土地面積最
27 大者為968地號土地266.98平方公尺，以被告戊○○應有部
28 分 $1/480$ 進行分配，僅得分配約0.56平方公尺（計算式： 26
29 $6.98 \times 1/480 = 0.56$ ，小數點第2位以下四捨五入），所分配
30 之面積顯然過於狹小，足認964地號等3筆土地、968地號等3
31 筆土地並無法以原物進行分配，本院認就964地號等3筆土

01 地、968地號等3筆土地應採變賣方式為分配，所得價金由各
02 共有人依應有部分比例分配之。

03 (五)972地號等6筆、969地號土地

04 查972地號等6筆、969地號土地之使用分區為道路用地、部
05 分人行步道部分道路用地，業經說明如前，而關於此部分土
06 地之分割方式，係以967地號等5筆土地之分割方案為基準以
07 決定之，此為到庭之共有人所同意（見本院卷三第83-85
08 頁），又967地號等5筆土地經本院採取附圖一、附表一所示
09 方案，是關於972地號等6筆、969地號土地之分割方案採附
10 圖四、附表四之方式為分割。

11 四、綜上所述，967地號等5筆土地之分割方案應依附圖一、附表
12 一所示之方案，972地號等6筆、969地號土地應依附圖四、
13 附表四所示之方案，964地號等3筆土地、968地號等3筆土地
14 則應予變賣，所得價金由兩造依附表六所示應有部分比例分
15 配，而定分割分法如主文第1-4項所示。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
17 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

18 六、末按因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯
19 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，
20 此觀民事訴訟法第80條之1 規定自明。查本件分割共有物之
21 訴，乃由本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益
22 ，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起
23 訴而有不同，是本院認訴訟費用應由兩造按原應有部分比例
24 負擔，始為公平，爰諭知如主文第5項所示。

25 中 華 民 國 110 年 12 月 17 日
26 民事第二庭 法 官 蔡子琪

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
30 命補正逕行駁回上訴。

31 中 華 民 國 110 年 12 月 20 日

附表一（對照附圖一）

當事人	分配區塊	備註
原告	970 (2)	
祭祀公業法人臺北縣朝熙公	①980 ②982 (2)	
周家股份有限公司	①970 ②980 (3) ③新北市○○區○○段000地號土地全部	
戊○○	980 (1)	應有部分各1/4
癸○		
庚○○		
辛○○		
乙○○	982 (1)	應有部分各1/2
丙○○		
甲○○	970 (1)	應有部分： 甲○○4641/10000 周佳勳2211/5000 己○○937/10000
周佳勳		
己○○		
壬○○	①982 ②新北市○○區○○段000地號土地全部	應有部分： 壬○○6/11 子○○5/11
子○○		
寅○○	980 (2)	

附表二（對照附圖二）

當事人	分配區塊
原告	970 (2)
祭祀公業法人臺北縣朝熙公	974 (1) 新北市○○區○○段000地號土地全部

(續上頁)

01

周家股份有限公司	970、980
戊○○	980 (1)
癸○	
庚○○	
辛○○	
乙○○	970 (3)
丙○○	
甲○○	970 (1)
周佳勳	
己○○	
壬○○	974
子○○	
寅○○	967、974 (2)

02

03

附表三 (對照附圖三)

當事人	分配區塊
原告	970 (2)
祭祀公業法人 臺北縣朝熙公	980
周家股份有限公司	970、980 (2) 新北市○○區○○段000地號土地全部
戊○○	980 (1)
癸○	
庚○○	
辛○○	
乙○○	982 (1)

(續上頁)

01

丙○○	
甲○○	970 (1)
周佳勳	
己○○	
壬○○	982
子○○	
寅○○	982 (2)、967

02

(附表四、五)

03

附表六

04

編號	共有人	應有部分/訴訟 費用分擔比例
1	原告	1/12
2	祭祀公業法人臺 北縣朝熙公	1/4
3	周家股份有限公司	2837/7920
4	戊○○	1/480
5	癸○	1/480
6	庚○○	1/480
7	辛○○	1/480
8	乙○○	1/72
9	丙○○	1/72
10	甲○○	9282/360000
11	周佳勳	8844/360000
12	己○○	1874/360000
13	壬○○	1/10

(續上頁)

01

14	子○○	1/12
15	寅○○	106/3168