

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第344號

原告 寶利竹木工業股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 林隆櫻

原 告 林隆裕

上三人共同

訴訟代理人 李佳翰律師

複 代理人 林奕辰律師

曾淑孟律師

被 告 廖素卿

訴訟代理人 王仁炫律師

被 告 劉林靜竹

訴訟代理人 蘇文生律師

被 告 耀達建設股份有限公司

法定代理人 莊文欽

被 告 力達資產管理股份有限公司

法定代理人 蔡健雄

上二人共同

訴訟代理人 李永然律師

複 代理人 黃介南律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年4月21日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○地
號土地應予合併變價分割，所得價金由兩造分別按附表二之三十

01 六之一地號之應有部分欄、三十六之十一地號之應有部分欄所示
02 之應有部分比例分配。

03 訴訟費用由兩造按附表二所示之平均應有部分比例負擔。

04 原告假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 一、原告主張：坐落臺北市○○區○○段00○0○00○00地號土
07 地（以下合稱系爭土地），為兩造共有，各共有人權利範圍
08 如附表二所示。系爭土地現為平面停車場使用，無建物坐
09 落，共有人相同並相鄰，亦無法令限制或因使用目的不能分
10 割等情形，而兩造間就系爭土地亦未訂有不分割之約定，然
11 無法協議分割，為達最大經濟效用，爰依民法第823條第1
12 項、第824條第2項、第4項、第5項規定，請求合併分割系爭
13 土地。分割方案為將如起訴狀附圖所示（見本院內湖簡易庭
14 110年度湖司調字第77號卷（下稱湖司調卷）第17頁）編號A
15 部分即系爭土地鄰近鄰地即同段36-2地號土地部分原物分配
16 予原告，由原告3人繼續維持分別共有，其餘土地則分歸被
17 告維持分別共有。如無法每位共有人皆原物分配，原告亦同
18 意單獨取得系爭土地全部所有權，並以公平價格補償其他共
19 有人等語。並聲明：（一）如起訴狀附圖所示編號A部分分
20 歸原告分別共有，餘則分歸被告分別共有。（二）原告願供
21 擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 （一）被告廖素卿、耀達建設股份有限公司（下稱耀達公司）、力
24 達資產管理股份有限公司（下稱力達公司）：同意系爭土地
25 合併分割，但被告耀達公司長期深耕內湖地區之專業建築
26 開發公司，正將系爭土地與附近欲整合成大基地（包括鄰
27 近之同地段36-2地號、36-3地號、36-4地號、36-5地號、
28 36-9地號及39地號等多筆土地），開發成廠辦大樓藉以美
29 化都市街廓景觀及環境；而原告林隆櫻、林隆裕與被告劉
30 林靜竹具有親兄弟姊妹之血緣關係，為兼顧共有人分得各
31 部分之經濟效益與兄弟姊妹間利害關係，故不同意原告所

01 提分割方案。而分割方案為將被告廖素卿、耀達公司、力
02 達公司民事答辯狀附圖（見湖司調卷第115、147頁）所示
03 編號甲部分即系爭土地鄰近鄰地即同段36-2地號土地部分
04 原物分配予被告力達公司單獨所有、依序編號乙部分分歸
05 被告耀達公司單獨所有、接續編號丙部分分歸被告廖素卿
06 單獨所有、剩餘編號丁部分分歸其他共有人分別共有。如
07 法院認為無法原物分割，亦同意變價分割等語。並聲明：
08 如被告廖素卿、耀達公司、力達公司民事答辯狀附圖所示
09 編號甲部分分歸被告力達公司單獨所有、編號乙部分分歸
10 被告耀達公司單獨所有、編號丙部分分歸被告廖素卿單獨
11 所有、編號丁部分分歸其他共有人分別共有。

12 （二）被告劉林靜竹部分：同意合併分割，其不同意原告及被告
13 廖素卿、耀達公司、力達公司所提出之原物分割方案。但
14 因伊無資力開發系爭土地，且伊應有部分較小，現已夾在
15 兩陣營中，未來勢必難以利用，故希望分歸與鄰地即同地
16 段36-2地號土地相接部分，即如答辯狀附圖（見本院卷第
17 128頁）編號B部分所示。如所有共有人無法取得原物分割
18 合理且相互接受之方案，無法原物分割，希望變價分割。
19 並聲明：如被告劉林靜竹民事答辯狀附圖所示B部分分歸
20 被告劉林靜竹單獨所有，餘則分歸其他共有人分別共有。

21 三、得心證之理由

22 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
23 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
24 者，不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行
25 之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
26 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求
27 為判決分割；共有人相同之數不動產，除法令另有規定
28 外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824
29 條第1、2、5項分別定有明文。經查：系爭土地為兩造分
30 別共有，各共有人之應有部分如附表二所示，且系爭土地
31 2筆，土地相鄰，且共有人均相同等情，有系爭土地登記

01 謄本、地籍圖在卷（見湖司調卷第55至61、17頁）為據，
02 堪信為真實。而兩造就系爭土地之分割方法各有主張，顯
03 已無法協議分割，亦無法令禁止分割或依其使用目的並無
04 不能分割之情事，亦有本院內湖簡易庭民事調解紀錄表、
05 民國110年10月29日臺北市政府地政局北市地測字第11001
06 43504號函等在卷可稽（見湖調卷第177頁、本院卷第30
07 頁），兩造間復未定有不分割期限之契約，則原告請求合
08 併分割系爭土地，自屬有據。

09 （二）分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有
10 自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事
11 人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益
12 等，公平裁量，必於原物分配有困難者，始予變賣，以價
13 金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號判決
14 意旨參照）。經查：

- 15 1. 分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有
16 土地時，除因該共有物部分之使用目的不能分割或部分共
17 有人仍願維持其共有關係，應將土地分配於各共有人單獨
18 所有（最高法院69年台上字第1831號判例意旨參照）。次
19 按直轄市或縣（市）地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌
20 地方經濟情形，依其性質及使用之種類，為最小面積單位
21 之規定，並禁止其再分割，土地法第31條定有明文。各
22 縣市政府考量都市計畫區內之區域整體發展，避免小基地
23 零星開發，於都市計畫內設有最小建築基地規模之規定，
24 雖未明文禁止分割，然參照土地法第31條規定之立法意旨
25 與都市計畫之目的，在該最小建築基地規模規定內，亦應
26 禁止再分割為宜，避免分割後之土地均在最小建築基地規
27 模之下，無法單獨建築使用。
- 28 2. 系爭土地目前作為停車場使用，各共有人未占用特定部
29 分，系爭土地其上並無建築物，而系爭土地鄰接之鄰地即
30 同段36-10地號上土地已為建築利用建有建物，無法與系
31 爭土地合併進行開發利用；而系爭土地鄰接之鄰地即同段

01 36-2地號上土地目前為空地，可與系爭土地合併進行開發
02 利用等情，為兩造所不爭執（見本院卷第169頁）。顯見
03 系爭土地尚待建築開發利用，如為原物分割其分割方法自
04 應使各共有人分得之土地均得以建築，始能盡其利發揮其
05 經濟效用，且對於共有人始屬公平。

06 3. 又系爭土地依臺北市政府97年8月5日府都規字第09733252
07 100號公告變更「臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）
08 計畫案（南段地區）』及『內湖區新里族段羊稠小段附近
09 地區都市計畫案』計畫案」（下稱系爭都市計畫）內規定，
10 屬科技工業區（C區），其最小建築基地規模為500平方公
11 尺等情，有111年2月15日臺北市政府都市發展局北市都規
12 字第1113015532號函在卷可稽（見本院卷第142頁），是
13 系爭土地雖未明文禁止分割，參照前開見解，仍應禁止分
14 割至500平方公尺以下為宜。惟系爭土地若按兩造各自應
15 有部分原物分割，換算之土地面積如附表二所示均不足50
16 0平方公尺，除原告表示同意維持共有關係外（見本院卷
17 第91頁），其他共有人均無明示同意維持共有關係，依上
18 開見解，應將系爭土地分配於各不同意之共有人單獨所
19 有，惟如強依應有部分為原物分割，分割後之土地無論是
20 原告3人維持分別共有部分或是被告各自原物分割部分，
21 均在系爭都市計畫規定之最小建築基地規模以下，將無法
22 單獨建築使用，而無法達成系爭都市計畫之目的，並將損
23 及系爭土地將來依都市計畫使用之經濟價值，而無益於全
24 體共有人。

25 4. 又兩造均主張系爭土地依據系爭都市計畫將來開發建築為
26 其有利之使用目的，為求將來開發之極大化系爭土地利
27 益，均主張能分得與系爭土地相鄰尚未建築使用之同段36
28 -2地號土地鄰接部分，但在兩造無法達成共同開發使用系
29 爭土地之情形下，由於系爭土地僅一面面臨道路，如原物
30 分割，對於所有共有人公平之方法，應為面臨道路垂直道
31 路依應有部分原物分割，故兩造所提原物分割方案，均為

此方法，但無論由何共有人分得鄰接鄰地之同段36-2地號土地部分，由於系爭土地另一側鄰地已為建築使用，無法再合併開發，對於其他共有人而言均屬不公平。綜上，本件顯然不適合依應有部分為原物分配。

5. 按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項定有明文。即將土地原物分配予部分共有人，再以金錢補償未受分配共有人。惟查，本件系爭土地鄰接同段36-2地號上土地應分歸何人已屬難定，且因本件兩造均有意願與臨地同地段36-2地號土地合併發展，而合併開發之利益，在實際完成整合開發計畫前，其範圍條件未定下，顯難依鑑價結果體現，如以原告所主張原告單獨取得系爭土地權全部所有權，並以公平價格補償其他共有人，對未分得土地之共有人亦非公平，實為本件最主要之爭議所在，且被告亦未同意原告所提出之上揭金錢補償之分割方案。

6. 本件系爭土地之分割方法，無論採行完全之原物分割或是原告所提出之原告單獨取得系爭土地全部所有權，並以公平價格補償其他共有人，均非適宜公平之分割方法。而系爭土地若採合併變價分割方式，於自由市場良性公平競價情形下，將使系爭不動產之市場價值極大化，由市場機制充分顯現其將來開發使用之利益，各共有人依其應有部分受價金之分配，於共有人間亦屬相對公平之方案，亦可避免前述因土地僅分割部分與部分共有人所造成對其他共有人之不公平現象及分得之人能否有資力補償他共有人之疑慮，且各共有人若有開發意願，尚得藉由參與競標或行使優先承買權之方式取得系爭土地之所有權。且合併變價分配之結果，將使系爭土地形狀方整，產權單一，可以單獨開發利用，亦得與鄰地合併開發利用，可充分發揮系爭土地之經濟效用，同時兼顧公益。是以，權衡共有人之利害關係、共有物之性質、價格及利用效益等各情，暨除原告未明確表示對變價分割之意見外，其餘共有人皆同意變價

01 分割下（見本院卷第171頁至第172頁），堪認變價分割之
02 分割方案符合兩造之利益及充分發揮物之經濟效益之公
03 益。

04 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，請求分割系
05 爭土地，為有理由。本院審酌系爭土地之面積、共有人人
06 數、使用狀況、當事人意願及共有人利益等一切情狀，認系
07 爭土地應採合併變賣方式分割，並將所得價金按如附表二所
08 示之臺北市○○區○○段00○0○00○00地號兩筆土地之各
09 自兩造應有部分比例（即如附表二36-1地號之應有部分欄、
10 36-11地號之應有部分欄所示）分配，爰判決如主文第1項所
11 示。另被告耀達公司、力達公司請求調取本院民事執行處11
12 0年司執全速字第171號卷部分，本院認該調查與本件裁判分
13 割共有物分割方法之判斷並無關連與必要，並無調取該案卷
14 宗之必要，附此指明。

15 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
16 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
17 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
18 文。分割共有物事件之分割方法，應由法院裁量適當之分割
19 方法，不因何造起訴而有不同，關於訴訟費用負擔，爰依前
20 開規定，諭知兩造應按主文第2項所示比例負擔訴訟費用。

21 六、另按分割共有物之訴屬形成之訴，必待判決確定，此形成判
22 決所形成之法律效果始發生，當事人始取得判決賦予之權
23 利，是原告聲明請求宣告假執行，尚難准許，應予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院審酌後認均於判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

27 中 華 民 國 111 年 5 月 20 日
28 民事第二庭 法 官 方鴻愷

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 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

命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 5 月 20 日

書記官 周彥儒

附表一：

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	臺北	內湖	舊宗	36-1	1,046.69	如附表二
2	臺北	內湖	舊宗	36-11	698.94	如附表二

附表二：

編號	共有人姓名	36-1地號之 應有部分	36-1地號 換算面積	36-11地號之 應有部分	36-11地號 換算面積	平均應有部分/訴 訟費用分擔比例
1	寶利竹木工業 股份有限公司	28168/ 0000000	≒29.48	28168/ 0000000	≒19.69	28168/ 0000000
2	林隆櫻	196832/ 0000000	≒206.02	196832/ 0000000	≒137.57	196832/ 0000000
3	林隆裕	15000/ 0000000	≒15.70	15000/ 0000000	≒10.48	15000/ 0000000
4	廖素卿	194000/ 0000000	≒203.06	190000/ 0000000	≒132.80	192400/ 0000000
5	劉林靜竹	100000/ 0000000	≒104.67	100000/ 0000000	≒69.90	100000/ 0000000
6	耀達建設股份 有限公司	256300/ 0000000	≒268.27	258500/ 0000000	≒180.68	257184/ 0000000
7	力達資產管理 股份有限公司	209700/ 0000000	≒219.49	211500/ 0000000	≒147.83	210416/ 0000000
合計		1/1	1,046.69	1/1	698.94	1/1

註1：面積部分均四捨五入至小數點第二位為近似面積。

註2：面積部分單位皆為平方公尺。