臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第131號

原　　告　大自然環境綠邑股份有限公司
法定代理人　張志偉
訴訟代理人　周耿德律師
被　　告　王鴻裕
訴訟代理人　王葦棋
　　王泰升
　　許麗紅律師
被　　告　吳健彰

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○○○地號、同段二三四之三地號、同段二三六之四地號土地，按附圖所示合併分割，其中如附圖所示編號甲部分面積二九八點八平方公尺分歸由原告、被告吳健彰共同取得，並依附表一之應有部分比例維持共有，如附圖所示編號乙部分面積二九八點八平方公尺分歸由被告王鴻裕取得。

訴訟費用由兩造依附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有新北市○○區○○段00000○00000○00000地號土地（下逕以地號稱之，合稱系爭土地），應有部分均如附表2所示，並無因物之使用目的不能分割，或有以契約約定不為分割之情事，惟兩造因無法就分割方法達成協議，且原告係為活絡土地開發使用而取得系爭土地，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求將系爭土地為原物合併分割等語。並聲明：系爭土地應予合併分割，分割方法如附圖所示，由原告與被告吳裕彰取得甲區塊維持共有，原告應有部分為2/3、被告吳裕彰應有部分1/3。

二、被告王鴻裕則以：緣訴外人即被告王鴻裕之祖父王天富生有

五子，按出生順序分別為訴外人王萬金、王樹森、王火旺、王興、王春（下合稱王萬金等5人，如單指一人逕稱其名），被告王鴻裕為王春之子，王天富死亡後，所留遺產因有部分為農地而無法分割，遂採取由王萬金等5人各房推派代表，單獨登記為土地之所有權人，將來如有處分，所得利益應予均分，但因王興、王春分得之土地價值少於其他3人，王萬金等5人協議日後有取得土地，應優先登記為王興、王春所有。嗣王萬金死亡後，其繼承人即訴外人王木生、王龍才、王木村、王家清將繼承自王萬金，且為家族所有之新北市○○區○○段00000○00000○00000○00000地號土地出售，並將取得之價款再購入系爭土地，登記為被告王鴻裕及訴外人王德海共有，是被告王鴻裕就系爭土地實為借名登記之人，而仍屬被告王鴻裕之家族共有。又系爭土地相鄰之魁星宮為被告王鴻裕之家族所奉祀，於73年間擴建時，將金爐設置於236-4地號土地上，被告王鴻裕及家族成員均未有不同意設置之意見。再者，門牌號碼新北市○○區○○○路0段0巷00號、13號房屋（下稱11、13號房屋）目前占有人分別為王林銀、王周發，倘原告及被告吳健彰取得附圖所示乙區塊，王林銀、王周發已同意無條件拆除11、13號房屋占用系爭土地之乙區塊範圍。另依原告主張取得附圖甲區塊，將造成占用甲區塊之11號房屋出入口及金爐必須拆除，有礙被告王鴻裕家族和諧，及魁星宮之祭拜，如由被告王鴻裕取得甲區塊，而可維護現狀，應可平衡兩造之利益等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告吳健彰陳述意見略以：同意原告之分割方案。

四、法院的判斷

㈠各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造共有，應有部分如附表二「應有部分比例」欄所示，有土地登記謄本在卷可稽（本院卷第37-41頁），並為兩造所不爭

執，堪認為真。

㈡共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第824條第5項定有明文。系爭土地之共有人為相同乙情，有前開土地登記謄本為佐，是原告請求將三筆土地合併分割，核屬有據。

㈢定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性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否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600 號、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。又裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決之。本件兩造共有系爭土地之分割方法，以何方式為當，茲判斷如下：

1.11號房屋、13號房屋之使用範圍均有部分占用系爭土地，其中11號房屋之外圍駁坎、樓梯占用範圍為附圖所示B區域，11號房屋及13號房屋後方圍牆、房屋本身占用範圍為附圖所示C區域，另「魁星宮」之金爐占用系爭土地部分如附圖標示A區域等情，業經本院前往現場勘驗，並囑託地政事務所測量如附圖所示，有勘驗筆錄、現場照片、新北市淡水地政事務所111年7月21日新北淡地測字第1116100623號函檢附複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第93-111、115-117頁），並為兩造所不爭執。

2.被告王鴻裕固提出11號房屋、13號房屋之現占有人王林銀、王周發出具之拆除同意書（見本院卷第179頁），然被告王鴻裕自陳：11號房屋為王萬金起造，13號房屋為王天富起造等語（見本院卷第172頁），則11號房屋、13號房屋之事實上處分權人，倘無分割遺產協議，應係王萬金、王天富之全體繼承人，則被告王鴻裕所提王林銀、王

周發出具之拆除同意書，並非係王萬金、王天富全體繼承人所出具，且被告王鴻裕亦稱王周發僅係遠房親戚等語（見本院卷第172頁），自難僅憑前開拆除同意書，逕認王林銀、王周發有拆除之處分權，則倘由原告、被告吳健彰分得附圖所示乙區塊，未來勢必仍須為拆除11號房屋、13號房屋占用部分，繼續與王天富、王萬金之家族爭訟。

3.倘由原告及被告吳健彰分得附圖標示甲區塊，拆除範圍僅為11號房屋外圍之駁坎及樓梯，並未拆除11號房屋之本體，被告王鴻裕雖抗辯該樓梯為11號房屋占有人出入之重要通道，倘拆除將致11號房屋占有人無法進出云云，惟查，附圖標示A之金爐位置，對照現場照片（本院卷第103頁下方、第111頁上方），係位在中正東路2段5巷旁，該巷道於金爐處即彎向新北市○○區○○段000○000地號土地（下逕以地號稱之），又11號房屋進出使用之樓梯亦緊鄰在該巷道旁（照片見本院卷第103頁上方），對照附圖應係位在B區域下緣鄰近232、238地號土地處，再參酌原告提出11號房屋照片（見本院卷第193頁），於中正東路2段5巷進入232地號土地後，11號房屋外緣仍有相當空間可以重新施作聯外之階梯，而不影響11號房屋占有人使用中正東路2段5巷，是被告王鴻裕抗辯附圖B區域之樓梯一旦拆除，11號房屋之占有人無法對外通行云云，難認可採。

4.再斟酌中正東路2段5巷之巷道實際上已占用236-4地號土地部分範圍，此由現場照片（見本院卷第103頁上方、第111頁）對照附圖即知，倘由原告及被告吳健彰取得附圖甲區塊後，將來是否可以排除巷道通行，而全部作為建築開發使用，仍屬未定；況新北市○○區○○段00000地號、236-2地號土地（下逕以地號稱之）均為新北市政府所有，有土地登記謄本在卷可憑（見本院卷第251-253頁），且234-2地號、236-2地號土地之使用分區為道路用地一節，亦有新北市政府111年10月19日新北府城測字第1111968293號函在卷可憑（見本院卷第227頁），倘原告、被告吳健

彰取得附圖甲區塊，日後進行開發時，與附圖甲、乙區塊相鄰之234-2地號土地勢將成為供作通行之道路，11號房屋、13號房屋之占有人亦得使用通行聯外。

5.至魁星宮之金爐占用附圖甲區塊部分，魁星宮係位在11號房屋樓梯之對側，魁星宮本體並未占用附圖甲區塊，僅係金爐有占用之情事，再觀之現場照片（見本院卷第101頁），該金爐係以混凝土作為基座，基座上再擺設金爐，且該混凝土對照相鄰之土地地面外觀，顯係近期才施作完成，並非有歷史紀念之性質，斟酌金爐本身係供作魁星宮參拜者燃燒紙錢使用，將該金爐移至甲區塊之外（如魁星宮旁），應不影響其繼續使用，是被告王鴻裕抗辯應考量金爐係供其家族奉祀魁星宮使用云云，尚不足取。

6.另被告王鴻裕聲請調查證人王家清一節，本院審酌系爭土地是否原為王天富之家族所有，是否有借名登記之情事，均不影響本件分割方案之判斷，是本院認無調查之必要，其此部分聲請，應予駁回。

7.綜上，本院審酌若由原告、被告吳健彰取得附圖乙區塊，未來於拆除附圖C區域時，將破壞部分11號房屋、13號房屋之本體，未若其等取得附圖甲區塊，拆除範圍僅為11號房屋之駁坎、樓梯及魁星宮之金爐，就樓梯部分於拆除後應無影響11號房屋之聯外通行，且由被告王鴻裕取得附圖乙區塊，與其家族所有之新北市○○區○○段000地號土地相連，區塊較為完整，亦有利於將來之處分或開發，是本院認系爭土地之分割方案，由原告、被告吳健彰取得附圖甲區塊、被告王鴻裕取附圖乙區塊，較為適宜。此外，就甲、乙二區塊本身經濟價值並無差異一節，為兩造所不爭執（見本院卷第258頁），是由原告、被告吳健彰取得附圖甲區塊、被告王鴻裕取附圖乙區塊，亦不構成需要補償之情，併予敘明。

五、綜上所述，系爭土地應依附圖所示之方案，而定分割分法如主文第1項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘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、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失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，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，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，是本院認訴訟費用應由兩造按原應有部分比例負擔，始為公平，爰諭知如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　23　　日

民事第二庭　法　官　蔡子琪

以上正本係照原本作成。

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　　12　　月　　2　　日

書記官　周苡彤

附表一

共有人	應有部分
原告	2/3
被告吳健彰	1/3

附表二

共有人	應有部分
原告	1/3
被告吳健彰	1/6
被告王鴻裕	1/2