臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第185號

原　　告　杜如珍

000000000000000000

訴訟代理人　葉立琦律師

被　　告　劉怡利

　　劉怜君

000000000000000000

上一人　之

訴訟代理人　武道慧

被　　告　劉怡君

000000000000000000

000000000000000000

　　劉建宏

　　劉貞君

000000000000000000

上一人　之

訴訟代理人　馬偉涵律師

複　代理人　陳秀茹

訴訟代理人　郭立寬律師

被　　告　光亮投資股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉東光

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地應予分割，分割方法為如附圖方案A所示，其中甲部分土地面積七十五點一五平方公尺，分歸被告劉貞君取得；乙部分土地面積三百

七十五點七五平方公尺，分歸被告劉怡利、劉怜君、劉怡君、劉建宏、光亮投資股份有限公司取得，並按應有部分各五分之一比例維持分別共有；丙部分土地面積四百五十點八九平方公尺，分歸原告杜如珍取得。

訴訟費用由兩造按附表「權利範圍」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告劉怡利、劉怡君、劉建宏、光亮投資股份有限公司經合法通知，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：兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地），應有部分如附表各共有人權利範圍所示。系爭土地並無不能分割之情事，亦無不能分割之約定，惟兩造就系爭土地之分割方法未能達成協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第1款規定請求原物分割，並依如起訴書附圖分割系爭土地等語。並聲明：㈠起訴書附圖A部分，面積450.895平方公尺土地，分由原告取得；㈡起訴書附圖B部分，面積450.895平方公尺土地，分由被告劉怡利、劉怜君、劉怡君、劉建宏、劉貞君、光亮投資股份有限公司共同取得。

二、被告答辯：

㈠、被告劉貞君則以：請求以原告所提方案，將分歸被告共有部分，再分割相鄰臺北市○○區○○段○○段000地號土地的1/6予伊，分割方法如附圖方案A、B所示，其中標示丙部分分歸原告所有，標示甲部分分歸被告劉貞君所有，標示乙部分則分歸被告劉怡利、劉怜君、劉怡君、劉建宏、光亮投資股份有限公司等共有。

㈡、被告劉怜君則以：就附圖方案A，被告劉怜君同意被告劉貞君單獨取得標示甲部分，但就被告劉怡利、劉怜君、劉怡

君、劉建宏、光亮投資股份有限公司共有乙部分及原告單獨分得丙部分有意見，因乙部分臨仰德大道四段寬度僅8.141公尺，若將來被告劉怡利、劉怜君、劉怡君、劉建宏、光亮投資股份有限公司要再行分割單獨所有時，各臨馬路的寬度更為狹窄。至於附圖方案B部分，被告劉怡利、劉怜君、劉怡君、劉建宏、光亮投資股份有限公司共有之乙部分，臨仰德大道四段道路寬度僅4.8845公尺，比方案A更窄，是方案B亦顯欠公平。請求依附圖方案C，將甲區分歸被告劉貞君單獨所有，丙區分歸原告單獨所有，乙區則由被告劉怡利、劉怜君、劉怡君、劉建宏、光亮投資股份有限公司，始為公允。

㈢、被告光亮投資股份有限公司則以：附圖所示方案A、B均有利於原告與被告劉貞君，被告光亮投資股份有限公司反對之等語，資為置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈣、被告劉怡利、劉怡君、劉建宏均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠、原告主張兩造共有系爭土地，應有部分比例如附表「權利範圍」欄所示，系爭土地未訂有不分割之契約，且無法協議分割等節，業據原告提出系爭土地登記謄本、調解不成立證明書（本院112年度士司補卷第327號卷【下稱補字卷】第22至23、24頁）、系爭土地現況照片、系爭土地套繪地籍線圖、利用狀況空拍圖、建築執照地籍套繪圖、都市○○○○○區○○○○000○○○○○000號卷【下稱本院卷】第68至70、72至74、76、78、80頁），且為被告所不爭執；又系爭土地無依法規不得分割或限制分割最小面積單位之情形，亦經臺北市政府都市發展局、臺北市政府地政事務所、臺北市政府產業發展局函覆在卷，有臺北市政府都市發展局113年10月17日北市都授建字第1136046844號函、113年10月21日北市都授建字第1133069984號函、臺北市士林地政事務所113年10月18日北市士地測字第1137016408號函、臺北市政府產業發

展局113年10月22日北市產業農字第1133035110號函在卷可考（本院卷第122至123、124至125、126至127、130頁），堪信屬實。

㈡、按各共有人，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。查兩造就系爭土地未訂立不分割契約，無依法不得分割之限制，亦無因系爭土地之使用目的不能分割情形，兩造復無法協議分割，依前揭規定，原告請求裁判分割系爭土地，於法核無不合，應准許之。

㈢、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人；或將原物分配於部分共有人而以金錢補償未受分配者；或變賣共有物而以價金分配於各共有人；或將原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣而以價金分配於各共有人，且於以原物分配時，得因共有人之利益或其他必要情形而就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1項、第2項、第3項及第4項分別定有明文。又請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束。現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟性之規定。然依該條第2項之規定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分

配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。是共有物分割方法，應由法院斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等公平決之。

㈣、經查：

1.系爭土地使用分區為保護區，無申請建造執照紀錄，非屬建築基地，目前雜草、竹木叢生，未做特別使用，其上亦無既存建物存在，性質上並無不能分割或分割將減損經濟價值之情形。再者，系爭土地面積達901.79平方公尺，共有人有7人，如按各共有人之應有部分比例分割，每一共有人仍可分得相當面積之土地，並無不利於經濟利用之情形，足見以原物分配各共有人並無事實上或法律上之困難，揆諸前揭說明，自應以原物分割。準此，如附圖方案A所示之方法，將系爭土地為橫向分割，各分割土地依應有部分比例均與主要聯外道路即仰德大道相鄰，且分割後各部分土地形狀大致方正、地界完整，與共有人應有部分比例亦相合；另因與系爭土地相鄰之215、217之1地號土地為原告所有之土地，與系爭土地相鄰之224地號土地為被告劉貞君所有之土地，故將原告分配取得靠近215、217之1地號土地，被告劉貞君則分配取得靠近224地號土地，較有利土地之整合利用；此外，被告劉怜君表示願意與被告劉怡利、劉怡君、劉建宏、光亮投資股份有限公司就其等分得之土地繼續維持共有，被告劉怡利、劉怡君、劉建宏、光亮投資股份有限公司則未到庭表示意見，本院考量被告劉怜君、劉怡利、劉怡君、劉建宏、光亮投資股份有限公司應有部分較小，就相接之鄰地亦無所有權或使用權限，倘其等就分得土地維持共有，將使系爭土地不致過度細分，亦有利於其等就分得土地之利用，故於採原物分割時，自應尊重被告劉怜君之意願。又此方案除被告劉怜君所不同意外（其主張為方案C），為其餘到庭之共有人所同意（本院卷第547頁），應認係符合系爭土地經濟效用及多數共有人利益之方案。

2.被告劉貞君所提出之分割方案B固亦維持共有人應有部分比例，且原告、被告劉貞君分得土地皆得與其等所有土地接壤，然方案B切割方式將使被告劉貞君分得土地與合併使用土地之地界較為曲折，且各被告分得土地與主要聯外道路仰德大道相鄰之寬度亦與應有部分比例不符，與方案A相較，應以方案A之分割方式較為公平。

3.至於被告劉怜君雖主張應採附圖方案C之分割方案，該方案與方案A之差異，乃被告劉怜君、劉怡利、劉怡君、劉建宏、光亮投資股份有限公司分得土地與仰德大道相鄰寬度自8公尺增加至15公尺，原告、被告劉貞君分得土地與仰德大道相鄰寬度僅餘3公尺、0.98公尺，依其所稱應如此分割之理由乃將來被告劉怡利、劉怜君、劉怡君、劉建宏、光亮投資股份有限公司要再行分割單獨所有時，各臨馬路的寬度方不致過於狹窄等語。然查，方案A之鄰路寬度乃係依各共有人應有部分比例計之，原告之應有部分占系爭土地之1/2，故其所分配鄰路寬度應為1/2即9.769公尺，其餘被告之應有部分各為1/12，其等所分配之鄰路寬度亦各為1/12即1.628公尺，此乃基於各共有人應有部分比例所為之相應配置，既與其等就系爭土地所享有之權利範圍相當，尚難認有何顯失公平或不合理之處。且被告劉怜君雖辯稱系爭土地如日後再行分割，將致各筆土地臨路面寬過於狹窄云云，惟查，土地分割之方式多端，並非僅有以現有土地再予細分之一途，土地共有人於日後處分或分割土地時，仍得視實際使用需求及土地完整性等因素，採取適當之分割方式，縱考量再行分割將造成土地過度細碎，亦可能選擇變價分割等方式處理，自非當然發生被告所稱臨路過窄之結果，被告劉怜君既未具體提出其所稱日後可能採行之分割方案，亦未舉證證明系爭土地經分割後，必然發生各筆土地臨路面寬不足之情形，其所辯僅係就未來尚未確定之土地利用及分割方式所為之假設，尚乏具體事證足以佐證，核屬臆測之詞，委無足取。

4.綜上，原告請求分割系爭土地，於法尚無不合，審酌系爭土

地之現況、利用情形、共有物之性質、各共有人分得部分均能對外通行及其經濟效用，暨兩造之分割意願及全體共有人利益等各情，認應按附圖方案A所示，將丙部分面積450.89平方公尺之土地分歸原告所有；甲部分面積75.15平方公尺之土地分歸被告劉貞君所有；被告劉怜君、劉怡利、劉怡君、劉建宏、光亮投資股份有限公司分得乙部分面積375.75平方公尺之土地，並按應有部分各5分之1比例維持共有，較為妥適。且依上開分割方案分割之結果，兩造各依其分得土地之面積比例而取得相同比例面臨馬路之寬度，亦無不公平之處，並兩造各分得土地之價值固有高低，但此係因面積大小所形成之當然差異，與系爭土地面臨馬路之寬度無涉，尚不生有相互補償之問題，併予敘明。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條之規定訴請分割系爭土地，為有理由。爰審酌兩造意願，兼顧兩造利益，併共有物之性質、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值等情，依法判決系爭土地應分割如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

六、又裁判分割共有物之形成訴訟，法院決定共有物分割之方法時，應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，不受起訴聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，則依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項後段、第2項之規定，由兩造依如附表權利範圍比例分擔訴訟費用，始為公平，爰諭知如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項後段。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　19　　日

民事第三庭　法　官　黃瀞儀

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　　115　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　宋姿萱

附表：

編號	姓名	權利範圍
1	杜如珍	1/2
2	劉怡利	1/12
3	劉建宏	1/12
4	劉貞君	1/12
5	劉怜君	1/12
6	劉怡君	1/12
7	光亮投資股份有限公司	1/12