

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4770號

原告 卓英男

訴訟代理人 翁毓琦律師

被告 陳俞先

卓美珠

卓淑貞

卓彥呈

卓英仁

卓怡萍

張紫瑄

張來銓

上二人共同

訴訟代理人 黃中麟律師

趙國婕律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地准予分割，分割方式為如臺北市松山地政事務所土地複丈成果圖方案一所示編號A部分（面積六〇三平方公尺）分歸原告、被告陳俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡萍共有，並按如附表二所示應有部分比例繼續維持共有；如臺北市松山地政事務所土地複丈成果圖方案一所示編號B部分（面積六九四平方公尺）分歸被告張紫瑄、張來銓共有，並按如附表三所示應有部分比例繼續維

01 持共有。

02 訴訟費用由兩造按如附表一所示比例負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 本件被告陳俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡
06 萍經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
07 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
08 為判決。

09 貳、實體部分：

10 一、原告起訴主張：

11 (一)兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（面
12 積1,297平方公尺，下稱系爭土地），各共有人應有部分比
13 例詳如附表一所示；並無因物之使用目的不能分割或契約定
14 有不能分割期限情事，惟因原告之前曾向被告張紫瑄、張來
15 銓表示欲購買渠等對系爭土地應有部分遭拒，致使目前仍無
16 法協議分割，另參酌原告為與系爭土地相鄰之同小段529地
17 號土地（下稱系爭529地號土地）之單獨所有權人，又原告
18 雖就與系爭529地號土地相鄰之同小段513地號土地（下稱系
19 爭513地號土地）雖僅有6分之1持分權利，然系爭513地號土
20 地其餘共有人均為原告之兄弟姊妹或家族親屬，且原告暨其
21 家族親屬亦均有意於日後將前述幾筆相連土地綜合規劃從事
22 園藝、闢建農舍、種植農作物以供休憩、停放車輛、進行環
23 境保護或相關教育之研究使用，參以原告之弟即被告卓英仁
24 係擔任環基環境永續股份有限公司董事長，誠屬環境保護領
25 域專業人士，另被告陳俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓
26 英仁、卓怡萍均未有反對或表示不同意原告分割或使用該等
27 土地之意；從而為妥適完整規劃利用、保護或進行相關生態
28 研究，以期發揮系爭土地與相鄰土地最大之經濟價值，乃主
29 張請求以如臺北市松山地政事務所土地複丈成果圖（下稱附
30 圖）方案一為原物分割，即編號A部分由原告與被告陳俞
31 先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡萍繼續維持共

有，另編號B部分則由被告張紫瑄、張來銓繼續維持共有（見本院卷第427頁）等情。

(二)參以系爭土地既成道路之左右兩側均為山坡地，原告願同意由既成道路中間劃分界線為分割，嗣分割後兩造所分歸之土地均包含有該既成道路，且兩造共有人均可自既成道路通行至各別所分歸之土地，足徵被告張紫瑄、張來銓所分歸之土地並非屬袋地，亦無所謂係分得山坡地情事云云；倘被告張紫瑄、張來銓願同意採如附圖方案一為原物分割，當更能完整利用系爭土地編號B部分。為此，爰依民法第823條第1項規定提起本訴等語。

(三)為此聲明：

兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（面積1,297平方公尺）應按如附表一所示應有部分比例，以如附圖方案一為原物分割；經分割後，該土地編號A部分由原告與被告陳俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡萍繼續維持共有，其應有部分比例如附表二所示，另編號B部分則由被告張紫瑄、張來銓繼續維持共有，其應有部分比例如附表三所示。

二、又被告陳俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡萍雖未於言詞辯論期日到場，然據其等先前於民國109年1月6日提出民事陳述意見狀均陳報略以：茲就原告對於系爭土地所提出之任何分割方案，均表示同意（見本院卷第237至238頁）等語。

三、另被告張紫瑄、張來銓答辯則略以：細繹原告所提出分割方案即如附圖方案一之內容，足見因其係將大部分平面道路（即衛星圖示之灰色部分）以及鄰近人行步道區域分配與己，徒留山坡區域分配與被告張紫瑄、張來銓，實有欠公允；因此被告張紫瑄、張來銓乃主張以如附圖方案二為原物分割，即編號A部分由原告與被告陳俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡萍繼續維持共有，另編號B部分則由被告張紫瑄、張來銓繼續維持共有（見本院卷第429

頁)等情。茲因依如附圖方案一所示兩造所分得虛線部分之道路比例顯不相符，倘按如附圖方案二所示兩造所分得虛線部分之道路比例則較為相當，且若採如附圖方案一為原物分割，將造成編號B部分左上塊形成畸零地，另編號A部分右下角亦形成畸零地，顯對於有效利用土地乙節產生不良影響，縱使原告固主張其係同地段529、513地號土地單獨所有權人或共有人之一，如採如附圖方案一為原物分割，將得以發揮系爭土地與相鄰土地最大之經濟價值云云，惟若採如附圖方案二為原物分割結果，同樣可以促使原告連接使用前揭529、513地號土地，從而採如附圖方案二之橫切分割方式應較為公平、妥適等語。

四、兩造不爭執事項如下：（見本院卷第178、179、440、441頁）

(一)坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（面積1,297平方公尺，即系爭土地）為兩造所共有。

(二)兩造就系爭土地之權利範圍比例如下：

- 1.原告卓英男為239623/0000000。
- 2.被告陳俞先為14623/0000000。
- 3.被告卓美珠為14623/0000000。
- 4.被告卓淑貞為14623/0000000。
- 5.被告卓彥呈為14623/0000000。
- 6.被告卓英仁為14623/0000000。
- 7.被告卓怡萍為225000/0000000。
- 8.被告張紫瑄為56593/385839。
- 9.被告張來銓為150000/385839。

(二)系爭土地經分割後，原告卓英男願與被告陳俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡萍維持共有，其維持共有之應有部分比例分別為：

- 1.原告卓英男239623/537738。
- 2.被告陳俞先14623/537738。
- 3.被告卓美珠14623/537738。

01 4.被告卓淑貞14623/537738。

02 5.被告卓彥呈14623/537738。

03 6.被告卓英仁14623/537738。

04 7.被告卓怡萍225000/537738。

05 (三)系爭土地經分割後，被告張紫瑄、張來銓願維持共有，其維
06 持共有之應有部分比例分別為：

07 1.被告張紫瑄56593/206593。

08 2.被告張來銓150000/206593。

09 五、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

10 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

11 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
12 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
13 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
14 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
15 配：一、原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配
16 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯
17 有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原
18 物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各
19 共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能
20 按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配
21 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
22 仍維持共有。民法第823條第1項、第824條第1項至第4項分
23 別定有明文。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，
24 而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為
25 適當之分配，不受任何共有人主張之拘束。法院裁判分割共
26 有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，
27 尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受
28 分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得
29 命以金錢補償之。且分割共有物，以消滅共有關係為目的；
30 法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目
31 的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關

01 係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有
02 關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（有最高法院49
03 年度台上字第2569號民事裁判、57年度台上字第2117號民事
04 裁判、69年度台上字第1831號民事裁判可資參照）。又按分
05 割共有物之訴，係就有共有關係之共有物，以消滅共有關係
06 為目的而予以分割之形成訴訟，裁判上如何定分割之方法，
07 法院有自由裁量權，不受當事人主張之拘束，但仍應斟酌當
08 事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益
09 等公平決定之（最高法院74年度台上字第2236號判決、84年
10 度台上字第1756號判決意旨參照）。而現行民法第824 條，
11 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
12 共有物之分割方法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2 項
13 之規定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分
14 配於各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原
15 則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性
16 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
17 法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利
18 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
19 損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出
20 之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害
21 關係、經濟價值及利用效益，依民法第824 條所定之各種分
22 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
23 於各共有人（有最高法院102 年度台上字第1336號民事判決
24 意旨參照）。是以，法院應斟酌共有物使用之具體情形、共
25 有物之性質及價值、各共有人之利害關係、當事人之意見
26 等，本於公平經濟原則，並考量社會利益，依民法第824 條
27 命為適當之分配。

28 (二)經查，系爭土地為兩造所共有，兩造應有部分比例詳如附表
29 一所示一節，為兩造所不爭執，已如前述，應堪採為真實。
30 又查，兩造並未陳明系爭土地有何不為分割之協議或因物使
31 用目的而不能分割之情事，復查無何法令之限制，業經本院

01 向臺北市政府都市發展局、臺北市政府產業發展局及臺北市政府
02 政府工務局大地工程處查核屬實，有臺北市政府都市發展局
03 109年1月31日北市都規字第1093005037號函（見本院卷第
04 259、260頁）、臺北市政府產業發展局109年2月6日北市產
05 業農字第1096004302號函（見本院卷第267頁）、臺北市政府
06 政府工務局大地工程處109年2月4日北市工地森字第
07 1093001874號函（見本院卷第269頁）附卷足憑，揆諸上開
08 說明，原告自得隨時請求分割，故原告請求分割系爭土地，
09 自應准許。

10 (三)系爭土地應以「如附圖方案一為分割方法，編號A部分由原
11 告與被告陳俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡
12 萍取得並繼續維持共有，另編號B部分由被告張紫瑄、張來
13 銓取得並繼續維持共有」為適宜之分割方案，茲說明如
14 下：

15 1.經查，系爭土地為兩造所共有，而原告明確表示並無變價
16 分割之意願，且於109年9月3日本院最後言詞辯論程序主
17 張以如附圖方案一為最終分割方案（見本院卷第441
18 頁），被告陳俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、
19 卓怡萍雖經合法通知未到庭進行言詞辯論，然已具狀明確
20 表示贊同原告主張之分割分案（見本院卷第237、238
21 頁），另被告張紫瑄、張來銓於109年9月3日本院最後言
22 詞辯論程序亦陳稱以如附圖方案二為最終分割方法（見本
23 院卷第442頁），則系爭土地就原物分割既無事實上或法
24 律上之困難，即應以原物分配之方式為分割。另被告陳俞
25 先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡萍既已具狀
26 明確表示贊同原告主張之分割分案（見本院卷第237、238
27 頁），應認渠等已明確表達願意於分割後繼續與原告維持
28 共有關係，是系爭土地縱經以原物分割後，原告與被告陳
29 俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡萍就其所
30 分得之部分仍得繼續維持共有關係，先予敘明。

31 2.再查，兩造對於卷附原告所提出附件三、四現場照片（即

01 臺北市都市發展局航照影像圖，見本院卷第189、193頁）
02 中土灰色道路以鉛筆標註箭頭朝下部分均屬「供公眾通行
03 往來既成道路」之部分，並無爭執（見本院卷第245
04 頁），且本院與兩造會同臺北市松山地政事務所測量人員
05 於109年7月3日至現場就系爭土地現況實施勘驗，並請臺
06 北市松山地政事務所測量人員依兩造所提出分割方案進行
07 測量並繪製成圖，經臺北市松山地政事務所以109年8月20
08 日北市松地測字第1097016254號函附土地複丈成果圖回覆
09 本院，有上揭函附附圖在卷可稽（見本院卷第425至429
10 頁）；而依如附圖所示方案一、方案二之內容顯示（見本
11 院卷第427、429頁），以虛線標示之部分即上揭「供公眾
12 通行往來既成道路」，是無論以原告所主張之如附圖所示
13 方案一為分割方法，或採被告張紫瑄、張來銓所主張之如
14 附圖所示方案二為分割方法，編號A、B部分土地中間均有
15 「供公眾通行往來既成道路」，是如附圖方案一、二之分
16 割方案均不致造成「分割後土地周圍無接鄰之道路可供通
17 行之狀況（惟兩造就如附圖虛線部分道路之使用，仍均不
18 得違反上述『供公眾通行往來』之現況）」之情形。

19 3.又查，兩造均不爭執系爭土地係屬臺北市認定之林地，土
20 地使用分區為「保護區」（見本院卷第240頁），有臺北
21 市政府都市發展局土地使用分區線上查詢結果（見本院卷
22 第203頁）及臺北市政府都市發展局都市計畫公共設施用
23 地及土地使用分區證明書（見本院卷第205至207頁）附卷
24 足憑；而與系爭土地相鄰之系爭529地號土地係屬原告單
25 獨所有，原告亦為與系爭土地相鄰之系爭513地號土地共
26 有人（應有部分為6分之1），亦有地籍圖謄本（見北司調
27 卷第10頁）及臺北市松山地政事務所108年10月31日北市
28 松地籍字第1087022502號函附土地登記公務用謄本（見本
29 院卷第89至93頁、第125頁）在卷可稽，是以，本件倘採
30 用如附圖方案一之分割方案，編號A部分歸原告與被告陳
31 俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡萍維持共

有，另編號B部分歸被告張紫瑄、張來銓維持共有，原告當得以整合規劃使用系爭土地及相鄰之系爭529地號土地及系爭513地號土地，而使土地使用充分發揮其經濟效益，且如附圖方案一之編號B部分土地，相較於編號A部分土地，於實際使用上並未經虛線標示部分之「供公眾通行往來既成道路」再行劃分為二部分，是編號B部分土地之外形輪廓較為編號A部分更為方整，應較有利於編號B部分土地所有權人充分完整使用土地全部面積，至被告張紫瑄、張來銓質疑倘採此如附圖方案一之分割方案將使編號B部分土地左上形成所謂「畸零地」云云，惟按「直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築」、「直轄市、縣（市）主管建築機關應依照前二條規定，並視當地實際情形，訂定畸零地使用規則，報經內政部核定後發布實施」，建築法第44條、第46條定有明文，是以，所謂「畸零地」應係以建築基地為限，而系爭土地係屬臺北市認定之林地，土地使用分區為「保護區」，已如前述，系爭土地既非屬建築基地，即無可能存在有「畸零地」之可言，是被告張紫瑄、張來銓前開質疑，容有誤會。又被告張紫瑄、張來銓雖以原告所提出分割方案即如附圖方案一之內容，係將大部分平面道路以及鄰近人行步道區域分配與己，徒留山坡區域分配予被告張紫瑄、張來銓，實有欠公允，故主張應以如附圖方案二為分割方案，編號A部分分歸原告與被告陳俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡萍維持共有，編號B部分則分歸被告張紫瑄、張來銓維持共有云云，然查，系爭土地雖位處於郊區之山坡上，然其坡度並非陡峭，且經觀諸卷附原告所提出附件三、四現場照片可悉（即臺北市都市發展局航照影像圖，見本院卷第189、193頁），附圖方案一、二之編號A、B部

分土地，均係經由同一路線出入該土地，目測其地勢未無明顯高低不一之情形，且被告張紫瑄、張來銓就其所主張左右兩側坡地坡度有明顯差異部分之利己事實，亦未提出任何證據以資佐證，自不足以認定系爭土地有因左右側坡地坡度有明顯差異而致分配不公之虞，況如附圖方案二之編號A部分土地，其左側僅能與原告所有之系爭529地號土地之部分土地合併使用，且無法與原告共有之系爭513地號土地合併使用，另如附圖方案二之編號A、B部分土地於實際使用上均經虛線標示部分之「供公眾通行往來既成道路」再行劃分為二部分，均不利於編號A、B部分土地所有權人充分完整使用土地全部面積，況附圖方案一之編號A部分之土地之分得者於實際使用上需負擔經虛線標示部分之「供公眾通行往來既成道路」面積比例明顯較編號B部分之土地分得者為高，是倘採如附圖方案一之分割方案，由被告張紫瑄、張來銓分得編號B部分土地，對被告張紫瑄、張來銓並無較為不利之情形，是以整體規劃、整合使用俾以充分發揮土地經濟效益暨維護系爭土地全體土地所有權人之利益之角度進行評估，如附圖方案一之分割方案明顯更優於如附圖方案二之分割方案；本院經綜合評量上情，認本件應以如附圖方案一為分割方法，編號A部分由原告與被告陳俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡萍取得並繼續維持共有，編號B部分由被告張紫瑄、張來銓取得並繼續維持共有，始屬較為公平、妥適之方割方法。

六、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定請求分割系爭土地系爭為有理由，應予准許，且審酌系爭土地之使用地目、限制、使用現狀及發揮未來整體利用之土地經濟效益等節，認應予以如附圖方案一所示之分割方法為原物分配，並將編號A部分歸原告與被告陳俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡萍所有，並以如附表二所示應有部分比例繼續維持共有，編號B部分歸被告張紫瑄、張來銓所有，並以如附

表三所示應有部分比例繼續維持共有，爰判決如主文第1項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、末按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且本件分割結果，共有人均蒙其利，訴訟費用自以按兩造就系爭土地之應有部分之比例分擔（即如附表一所示）較為公允，爰酌定如主文第2項所示。

九、據上論結，爰依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 15 日
民事第四庭 法 官 李家慧

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 10 月 15 日
書記官 王怡茹

附表一：兩造就系爭土地之應有部分比例

編號	當事人姓名	應有部分比例
1	原告卓英男	0000000分之239623
2	被告陳俞先	0000000分之14623
3	被告卓美珠	0000000分之14623
4	被告卓淑貞	0000000分之14623
5	被告卓彥呈	0000000分之14623
6	被告卓英仁	0000000分之14623
7	被告卓怡萍	0000000分之225000
8	被告張紫瑄	385839分之56593

9	被告張來銓	385839分之150000
---	-------	----------------

附表二：系爭土地經分割後，原告卓英男與被告陳俞先、卓美珠、卓淑貞、卓彥呈、卓英仁、卓怡萍維持共有，其維持共有之應有部分比例

編號	當事人姓名	應有部分比例
1	原告卓英男	537738分之239623
2	被告陳俞先	537738分之14623
3	被告卓美珠	537738分之14623
4	被告卓淑貞	537738分之14623
5	被告卓彥呈	537738分之14623
6	被告卓英仁	537738分之14623
7	被告卓怡萍	537738分之225000

附表三：系爭土地經分割後，被告張紫瑄、張來銓維持共有，其維持共有之應有部分比例

編號	當事人姓名	應有部分比例
1	被告張紫瑄	206593分之56593
2	被告張來銓	206593分之150000