臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第606號

原　　告　王秀明
　　王福財
　　王田
　　王春烈
共　　同
訴訟代理人　張珮琦律師
複代理人　　黃瀞慧律師
參　加　人　蔡培煌
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　魏大千律師
複代理人　　吳俊芸律師
被　　告　王石井
　　王心彤
　　王玉雲
　　蔡明祥
兼　訴　訟
代　理　人　蔡建利
被　　告　戴黃秀琴
　　黃韻庭
000000000000000000
000000000000000000
兼上二共同
訴訟代理人　黃楡翔
被　　告　黃韻潔
　　王綉筠
　　楊文全
000000000000000000
　　楊文鯉

000000000000000000
000000000000000000
謝寶珠
王福仁
王水木
賴金能
000000000000000000
王春
黃王素
兼上五共同
訴訟代理人　王德
兼上一、王
福仁、王水
木、賴金能
訴訟代理人　王來富
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年12月30日言詞辯論終結，判決如下：
主　　文
兩造共有新北市○○區○○○段○○○○段○○○號土地分割方案如附表三所示。
訴訟費用由兩造依附表三「兩造就系爭土地權利範圍」欄比例負擔。
事實及理由
壹、程序事項
一、按因不動產之物權或其分割涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告起訴請求分割如附表所示新北市○○區○○○段○○○○段○00號土地（下稱系爭土地），系爭土地坐落在本院轄區內，故本院就系爭土地之分割訴訟自具有專屬管轄權，合先敘明。
二、被告王石井、王心彤、蔡建利、蔡明祥、戴黃秀琴、黃韻庭、王綉筠、楊文全、楊文鯉、謝寶珠、王來富經合法通知

未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款分別定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為：兩造共有之系爭土地面積6,409平方公尺准予分割，並分割如附圖（即新北訴卷第31頁示意圖）所示A、B、C、D、E共5筆土地，及如附表一所示分割方法（見新北訴卷第14頁），嗣經本院至系爭土地現場實地丈量，並由新北市新店地政事務所繪製複丈成果圖到院（即本院卷㈠第219至221頁），經原告依複丈成果圖於民國110年8月3日以變更訴之聲明狀變更訴之聲明為：兩造共有之系爭土地面積6,409平方公尺准予分割，並分割如附圖（即本院卷㈠第265頁）所示A、B、C、D、E共5筆土地，及如附表二所示分割方法，原告王春烈並應按附表二金錢補償原告王福財、王田（見本院卷㈠第256頁）。核原告係以其主張兩造共有系爭土地並訴請分割之同一原因事實所為，揆諸前開規定，原告所為訴之變更，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造共有系爭土地，該地為山坡地保育區之農牧用地，為農業發展條例第3條第11款之耕地。原告於81年1月29日辦理繼承登記為該土地之共有人，屬上開條例第16條第1項第4款所稱於89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。另被告於108年8月8日辦畢繼承登記為系爭土地之共有人，並就該土地公同共有應有部分3分之1，屬該條例第16條第1項第3款所規定該條例於89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，均得分割為單獨所有。又系爭土地中有開闢道路即光明路，該部分既已作為道路使用，對兩造均無利用土地之價值，故此部分應按兩造應有部分比例分歸兩造共同分擔。又原告王秀明於附圖（即本院卷㈡第61頁，附於本判決之附圖）編號A1部分蓋有房屋，門牌號碼為新北市○○區○○路○○○巷00○0號，原告王春烈於附圖編號D1上蓋有

房屋，門牌號碼為同巷12之1號，另訴外人占用附圖編號E1並蓋有建物，原告彼此間對於系爭土地附圖編號A1至D1之分配亦已達成協議，並同意按照系爭土地之鄰近土地實價登錄之交易金額作為金錢補償之計算依據，由原告王春烈補償給16萬0,680元給原告王福財、補償19萬6,560元給原告王田，即如附表三之方案，且此方案亦屬被告起訴後表達可以接受之方案，故原告亦同意以此為分割方案，應最足以保障兩造權益與系爭土地之利用等語。爰依民法第823條第1項、第824條第2項段之規定提起本件訴訟。並聲明：兩造共有之系爭土地面積6,409平方公尺准予分割，並分割如附圖（即本院卷㈠第265頁）所示A、B、C、D、E共5筆土地，及如附表二所示分割方法，原告王春烈並應按附表二金錢補償原告王福財、王田。

二、被告則以：

㈠被告王心彤、王玉雲、蔡明祥、蔡建利、戴黃秀琴、黃韻庭、黃榆翔、黃韻潔、王綉筠、王福仁、王水木、賴金能、王春、黃王素、王德、王來富答辯：同意分割，但分割要公平，並同意以附表三為分割方案。

㈡被告王玉雲另以：認為附圖由被告分得之系爭土地面積，與被告就系爭土地之權利範圍比例不符合。

㈢王石井、楊文全、楊文鯉、謝寶珠經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、參加人則以：對於以附表三為分割方案沒有意見，另希望原告於系爭土地分割後為清償或買回之處置等語。

四、查下列事項經兩造所不爭執（見本院卷㈡第35頁），自堪信為真實：

㈠系爭土地為兩造共有，原告王秀明、王福財、王田、王春烈之應有部分各為6分之1，另所餘之應有部分3分之1為被告全體公同共有，參加人則於94年12月14日設定抵押權擔保債權總金額72萬元等情，並有系爭土地登記謄本在卷可稽（見新北訴卷第39至51、83至93頁）。

㈡系爭土地面積為6,409平方公尺，使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地、公告土地現值為每平方公尺530元，公告土地地價為每平方公尺110元等情，復有系爭土地空照圖及上述資料查詢結果、新北市政府都市計畫土地使用分區證明書附卷為證（見新北訴卷第55、57頁）。

㈢系爭土地於附圖編號A1部分蓋有房屋，門牌號碼為新北市○○區○○路○○○巷00○0號，即附圖編號F之建物，原告王春烈於附圖編號D1上蓋有房屋，門牌號碼為同巷12之1號，即附圖編號G之建物，另訴外人占用附圖編號E1並蓋有建物等情，並有門牌證明書存卷為據（見新北訴卷第63至65頁），並經本院至現場勘驗並製作勘驗筆錄確認在卷（見本院卷㈠第207至209頁）。

五、得心證之理由：

㈠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。關於系爭土地是否為法令另有規定不得分割之土地部分：

1.按每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。二、部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。三、本條例中華民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割，農業發展條例第16條第1項定有明文。

2.經查，系爭土地為兩造共有，各共有人應有部分詳如附表三

所示，且系爭土地雖為山坡地保育區之農牧用地，並為農業發展條例第3條第11款之耕地，均如前述，然因原告係於81年1月29日辦理繼承登記為系爭土地之共有人，被告係於108年8月8日辦畢繼承登記為系爭土地之共有人，並就系爭土地公同共有應有部分3分之1等情，有系爭土地登記謄本在卷為據（見新北訴卷第39至51、83至93頁），是兩造取得系爭土地之原因，分屬農業發展條例第16條第1項第4款、第3款之不受分割面積限制之例外情形，是系爭土地自無因法令規定而有不能分割之限制。又各共有人間並無不分割之協議，亦為兩造所不爭執（見本院卷㈡第35頁），系爭土地依其使用目的尚非不得分割，各共有人自得隨時請求分割，原告請求分割，於法尚無不合。

㈡關於分割方案部分：

1.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，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求為判決分割；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第4項亦定有明文。又分割共有物之訴，應由法院斟酌當事人之聲明、共有物之使用現況、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等事項，依職權為適當之分配。

2.經查，系爭土地中間開闢南北向之道路光明路，又系爭土地於附圖編號A1部分即附圖編號F之建物屬原告王秀明所有，另原告王春烈於附圖編號D1上蓋有房屋，即附圖編號G之建物，另訴外人占用附圖編號E1並蓋有建物等情，已如前述。審酌系爭土地上開現況利用情形及其經濟目的，及原告與到庭之全體被告已於110年10月25日言詞辯論當庭對於系爭土地按附表三之土地分割方式為分割已無爭議，並以附表三之方割方案係以由系爭土地之全體共有人按其應有部分比例為均分，且對於系爭土地上之公用道路光明路之面積亦為均等分配，是以兩造對於系爭土地之應有部分比例為基礎，按附

表三之土地分割方式分各該部分分屬原告王秀明、王福財、王田、王春烈單獨所有，及分歸被告全體公同共有，適足兼顧全體共有人之利益均衡。

3.又系爭土地按附表三之分割方案，與兩造之應有部分比例乘以土地面積之計算結果相當，僅被告部分因系爭土地無法整除，故為2137平方公尺，而非2136平方公尺，參以該1平分工尺之土地價值不高，且原告就此部分亦無另要求就該1平方公尺另金錢補償之情形，是此部分自無另行計算金錢補償之必要。

六、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項請求分割系爭土地，為有理由，應予准許，且審酌系爭土地之性質、使用情形、經濟效益、全體共有人之利益等節，認應按如附表三所示之方式分割，爰判決如主文第1項所示。

七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物而涉訟，應由兩造就系爭土地依應有部分比例即如附表三「兩造應有部分比例」欄比例分擔，始為公平，附此敘明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘明。

九、據上論結：本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　10　　日

民事第七庭　　法　官　　陳彥君

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　　111　　年　　1　　月　　10　　日

書記官　　吳昭誼

附表一：

編號	該附圖編號	面積（平方公尺）	原告主張分歸之人
1	A	1,068.17	原告王秀明
2	B	686.7	原告王福財
3	C	754.97	原告王田
4	D	1,762.83	原告王春烈
5	E	2,136.33	被告全體

附表二：

編號	附圖二（即原告分割方式之複丈成果圖，即本院卷㈠第265頁）	面積（平方公尺）	原告主張分歸之人	原告主張金錢補償
1	編號A	1,069	原告王秀明	無
2	編號B	690	原告王田	由原告王春烈補償19萬6,560元
3	編號C	759	原告王福財	由原告王春烈補償16萬0,680元
4	編號D	1,754	原告王春烈	無
5	編號E	2,137	被告全體	無

附表三：

編號	兩造人別	兩造就系爭土地權利範圍	本院認定分得之土地範圍	本院認定分得之土地面積
1	原告王秀明	分別共有6分之1	附圖編號A1	1,068平方公尺（由原告王秀明單獨所有）
2	原告王田	分別共有6分之1	附圖編號B1	1,068平方公尺（由原告王田單獨所有）

（續上頁）

3	原告王福財	分別共有6分之1	附圖編號C1	1,068平方公尺（由原告王福財單獨所有）
4	原告王春烈	分別共有6分之1	附圖編號D1	1,068平方公尺（由原告王春烈單獨所有）
5	被告全體	就權利範圍3分之1為公同共有	附圖編號E1	2,137平方公尺（由被告全體公同共有）