

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4721號

原告 白郭美汝

訴訟代理人 蔡明和律師

被告 牛成德

馬世明

林玉梅

訴訟代理人 余合川

被告 董麗華

訴訟代理人 張正宗

被告 武碧雲

張晉花

張晉淑

張成偉

張智維

張怡蘋

兼 上三人

訴訟代理人 張書芸

上 十一人

共 同

訴訟代理人 林衍鋒律師

複 代理人 徐偉瀚律師

01 被 告 林志清

02 周城建設股份有限公司

03
04 法定代理人 洪丁南

05
06 訴訟代理人 譚武傑

07 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年4月20日言
08 詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 兩造共有新北市○○區○○段○○○○地號土地應予變價分割，
11 所得價金由兩造依附表「應有部分比例」欄所示比例分配。

12 訴訟費用由兩造依附表「應有部分比例」欄所示比例負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序部分：

15 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
16 地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。經查，
17 本件原告請求分割兩造共有新北市○○區○○段000地號土
18 地（面積121.41平方公尺，下稱系爭土地），位於本院轄
19 區，是本院就本件分割共有物訴訟有管轄權，合先敘明。

20 二、查兩造就系爭土地之分割，業經本院行調解程序而調解不成
21 立（見本院111年度店司補字第767號卷，下稱補字卷，第103
22 頁），兩造間既不能就分割方式達成協議，共有人之一方自
23 得訴請法院裁判分割，則本件原告起訴請求分割系爭不動
24 產，程序自屬合法。

25 貳、實體部分：

26 一、原告主張：系爭土地為新北市新店區寶元路1段80巷之既成
27 巷道一部分，其上部分土地為新北市○○區○○路0段000
28 號、246號及寶元路1段80巷20號房屋所占用，最寬處為3.28
29 公尺，最窄處僅2.24公尺，故既成道路若非坐落在都市計畫
30 道路用地，而屬住宅用地時，在其周邊土地建築房屋，依其
31 情形在一定要件下可將該既成道路納入作為建築基地範圍，

01 作為建蔽率及容積率計算基礎，是既成道路可同時作為建築
02 物之法定空地使用。又系爭土地雖為第四種住宅區使用地，
03 惟系爭土地與鄰地合併申請建築開發時，寶元路1段80巷之
04 既成巷道應退縮開闢為面寬6公尺並維持道路之通行，如此
05 亦不影響系爭土地目前供公眾通行之使用，兼顧防災與急難
06 救助之功能。再者，系爭土地若依兩造應有比例為原物分
07 割，則每人分得面積過小，日後造成使用上之困難，將致系
08 爭土地難以實現土地經濟上之利用價值，爰依民法第823條
09 第1項、第824條規定，請求為變價分割等語。並聲明：兩造
10 共有之系爭土地，准予變價分割，所得價金按附表「應有部
11 分比例」欄所示比例分配。

12 二、被告部分：

13 (一)牛成德、馬世明、林玉梅、董麗華、武碧雲、張晉花、張晉
14 淑、張成偉、張智維、張怡蘋、張書芸（下稱牛成德等11
15 人）則以：

- 16 1.系爭土地屬既成道路且實際供公眾使用，事涉公益，自應認
17 屬民法第823條第1項但書所稱之因物之使用目的不能分割
18 者，且所謂不能分割應包含原物分割及變價分割，是原告請
19 求變價分割顯已違背法律規定，要無理由，應予駁回。
- 20 2.倘經本院審理後仍認系爭土地得予分割，因系爭土地要無原
21 物分割有事實上或法律上之困難等情，且因多數共有人就系
22 爭土地仍欲維持原共有關係，而無分割意願，核屬因共有
23 人之利益或其他必要情形，伊等主張分割方案應依民法第824
24 條第1項第1款及第4項規定為「原物分割」，將附圖編號A部
25 分由原告、林志清及周城建設股份有限公司（下稱周城公
26 司）共有，其餘部分為其他共有人共有之狀態等語，資為抗
27 辯。
- 28 3.先位答辯聲明：原告之訴駁回。備位答辯聲明：兩造共有系
29 爭土地，如附圖所示編號A部分，分歸原告與林志清及周城
30 公司所有，並按各自應有部分比例保持共有；其餘部分，分
31 歸其餘被告所有，並按各自應有部分比例保持共有。

01 (二)林志清則以：同意原告請求，希望系爭土地之效能能最大
02 化。不同意牛成德等11人所提出之分割方案，因為對伊沒有
03 比較有利等語。

04 (三)周城公司則以：同意原告請求，能讓系爭土地效能最大化最
05 好，至於是任何形式，伊都不反對。不同意牛成德等11人所
06 提出之分割方案，希望能以變價分割之方式，因原物分割並
07 不能促進土地最大的利益化，對所有人皆不利等語。

08 三、得心證之理由：

09 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
10 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
11 在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭土地為
12 兩造共有，應有部分比例如附表所示，各共有人間並未訂立
13 不分割特約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，且兩造
14 無法達成協議分割等情，業據其提出土地登記第三類謄本、
15 新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明
16 書、地籍圖謄本、原有現況地形圖等資料在卷可參(見補字
17 卷第15頁至第29頁)，並經本院依職權調閱系爭土地之公務
18 用謄本、第一類謄本在卷足稽(見限閱卷、本院卷第167頁至
19 第173頁)。又系爭土地為都市計畫區內土地，並非林業用地
20 及耕地，亦非建築法第11條所述之法定空地，無核發建築執
21 照，並無法令上分割限制；且系爭土地屬109年4月9日發布實
22 施之「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重
23 製部分)」案內之「第四種住宅區」，迄今土地使用分區未
24 變更，而「第四種住宅區」之土地使用應依109年11月10日
25 核定實施「變更新店都市計畫」(土地使用分區管制要點第
26 二次通盤檢討)」案內土地使用分區管制要點及都市計畫法
27 新北市施行細則第14條有關住宅區規定辦理，查尚無土地不
28 能分割限制之相關規定等情，亦有新北市新店地政事務所11
29 1年10月13日新北店地測字第1116086301號函、新北市政府
30 工務局111年10月19日新北工建字第1111968862號函、新北
31 市新店區公所111年10月26日新北店工字第1112421092號函

01 及新北市政府城鄉發展局111年11月30日新北城審字第11122
02 94075號函在卷可佐(見本院卷第19頁至第24頁、第59頁至第
03 63頁、第135頁至第136頁)，堪信原告主張為真。是系爭土
04 地雖現為巷道，然既無相關列管開闢紀錄，亦無不能分割之
05 限制，即難認有因物之使用目的不能分割之情形，原告請求
06 分割系爭土地，即無不合，應予准許。至牛成德等11人雖主
07 張系爭土地屬既成道路，為民法第823條第1項但書所稱「因
08 物之使用目的不能分割」者，自不得原物分割或變價分割等
09 語。然查系爭土地並無不能分割之限制，業經本院函詢如
10 前，自難僅以系爭土地現為既成道路之用，即認有不能分割
11 之情形，牛成德等11人所辯，難認有理。

12 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
13 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
14 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
15 1、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
16 有困難者，得將原物分配於部分共有人。2、原物分配顯有
17 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
18 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
19 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
20 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，
21 因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
22 持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有
23 人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該
24 不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數
25 共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認
26 合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第824條第1至6
27 項定有明文。再按共有人因共有物分割之方法不能協議決
28 定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條
29 命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；定共有物分
30 割之方法，可由法院自由裁量，但以其方法適當者為限，應
31 斟酌各共有之利害關係、使用情形、共有物之性質及價

01 值、經濟效用等，符合公平經濟原則（最高法院49年度台上
02 字第2569號、90年度台上字第1607號判決意旨參照）。本院
03 審酌系爭土地面積為121.41平方公尺，換算坪數約36.73
04 坪，面積不大，共有人多達14人，人數眾多，如進一步割裂
05 得獨立使用之面積，實不利於日常生活使用及經濟利用價
06 值，且日後任一共有人如欲出售其分得部分，亦因欠缺獨立
07 使用性而不易完成交易，足見若採原物分割方式將損及系爭
08 土地之完整性，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利
09 用價值。是以，本院在斟酌系爭土地之面積及使用情形、兩
10 造之利益等一切情狀後，認系爭土地之分割方法，以變賣後
11 將價金按附表「應有部分比例」欄所示比例分配之方式較為
12 適當。且採變價分割方案，除可避免因原物分割造成其經濟
13 價值減損外，並可於拍賣程序經良性公平競價，使兩造獲取
14 拍賣中最高價金計算之變價利益，而拍定價格係經市場機制
15 檢驗之市價，而非純然推論所評估之鑑定價格，應更具真實
16 性，且必得標之人繳足價款始將系爭土地所有權移轉，適可
17 避免原物分割及金錢補償之缺點。又按變賣共有物時，除買
18 受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2
19 人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第824條第7項定有
20 明文。故兩造亦得依其對共有物之利用情形或其他關係，暨
21 評估自身之資力等各項，決定是否參與競標或行使優先承買
22 之權利，以單獨取得共有物之所有權，是變價分割對全體共
23 有人而言，皆屬有利。綜此，經審酌系爭土地之狀況、兩造
24 之利益等一切情形後，本院認系爭土地應變價分割，所得價
25 金依附表「應有部分比例」欄所示比例分配為適當。

26 (三)牛成德等11人雖辯稱若認系爭土地可分割，系爭土地並無原
27 物分割有事實上或法律上困難等情，應以附圖所示，將編號
28 A部分由原告、林志清、周城公司共有，其餘部分由牛成德
29 等11人共有之方式分割，以保留日後牛成德等11人可與相鄰
30 土地所有人一起洽商合建房屋事宜等語。惟前開分割方法均
31 未能認為符合民法第824條第2項之規定，以原物分配而言，

並非以原物全部分配於各共有人，亦非將原物全部分配於部分共有人；以變賣分割而言，亦非以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣；從而牛成德等11人主張之分割方法不足消滅或簡化系爭土地之共有關係，難認可取。況系爭土地現為供通行使用之巷道，難認牛成德等11人就系爭土地有何使用目的或就系爭土地有何情感因素而須分得原物維持共有。牛成德等11人雖主張希望保留共有，待日後與相鄰土地所有人一起洽商合建房屋等語，然此部分未見牛成德等11人有提出任何證據，證明已有與其他相鄰土地所有人合建房屋之計劃，亦無法證明以目前維持共有之方式，會較變價分割獲得更大之利益，自難認牛成德等11人所提出之分割方法可取。又系爭土地為「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案內之「第四種住宅區」，依新北市畸零地使用規則所定，本規則所稱畸零地，係指本法第3條規定地區內面積狹小或地界曲折之基地。而依該規則第3條第1項第1款，所稱面積狹小基地，係指建築基地深度與寬度任一項未達下列規定者，其中若住宅區正面路寬超過25公尺，其最小寬度4公尺、最小深度16公尺，新北市畸零地使用規則第2條第1項、第3條第1項第1款規定自明。亦即系爭土地若經分割後，至少最小寬度需達4公尺、最小深度達16公尺，即面積至少需64平方公尺，始可作為建築基地，而本件依牛成德等11人所提分割方案，以附圖編號A部分分由原告、林志清、周城公司共有，其面積僅有36.42平方公尺，有新北市新店地政事務所112年2月23日新北店地測字第1125882516號函附複丈成果圖在卷可佐(見本院卷第189頁至第191頁)，則編號A部分倘要供建築之用，尚難認符合前開法令規定之最低條件，導致編號A部分成為畸零地，分得之人日後顯有使用上之困難，亦難認符合系爭土地之經濟效用，自難認牛成德等11人所提分割方案為適當。故本件認以原告、林志清、周城公司所主張之變價分割方式，就系爭土地以消滅系爭土地之共有關係而言，應屬可取。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，請求就兩造共有之系爭土地裁判分割，於法並無不合，本院審酌系爭土地之使用現狀、共有人之意願並兼顧兩造利益，認將系爭土地以變價分割，所得價金依附表「應有部分比例」欄所示比例分配，應為可採。

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，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造按附表「應有部分比例」欄所示比例分擔，始為公平，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不一一予以論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 112 年 5 月 19 日
民事第一庭 法官 賴淑萍

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 112 年 5 月 19 日
書記官 李昱萱

附表：		
編號	共有人	應有部分比例
1	牛成德	1/10
2	馬世明	1/10

(續上頁)

01

3	林玉梅	1/10
4	董麗華	1/10
5	武碧雲	1/10
6	張晉花	1/20
7	張晉淑	1/20
8	張成偉	1/20
9	張智維	1/60
10	張怡蘋	1/60
11	張書芸	1/60
12	林志清	1/20
13	周城公司	1/20
14	白郭美汝	4/20