臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3844號

原　　告　陳松澍
訴訟代理人　蔡文玲律師
被　　告　陳麗英
訴訟代理人　林世超律師
被　　告　大興旺開發有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳定松
000000000000000000
訴訟代理人　張淑敏律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地，面積4,166平方公尺，准予分割，分割方法如附圖即新北市新店地政事務所民國112年12月13日土地複丈成果圖所示，代號A面積2083平方公尺分歸被告陳麗英，代號B面積2068.60平方公尺及代號C面積14.40平方公尺分歸原告、被告大興旺開發有限公司按原應有部分比例維持共有。

訴訟費用由兩造依附表所示之比例負擔。

事實及理由

甲、程序方面:

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴原聲明如附件編號1所示之分割方案，其後於本件訴訟程序進行中為多次變更，嗣將其聲明變更為如附件編號2所示方式方割。因分割共有物，法院不受當事人所為分割方式聲明之拘束，則該部分非屬訴之變更，僅為聲明之更正，依首揭規定，自屬合法。

乙、實體方面:

壹、原告起訴主張略以：

1、兩造為坐落新北市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)之共有人，應有部分比例如附表所示，且兩造就系爭土地並無不得分割之約定，且依使用目的亦非不能分割，兩造固均同意就新北市新店地政事務所112年12月13日新北店地測字第1125899337號函附土地複丈成果圖(下稱複丈成果圖，見本院卷第261至265頁)所示以水平線將系爭土地均分為上部(A)、下部(B及C)(下分別簡稱為上部、下部)二部分乙節，但因兩造均主張要求系爭土地下部而迄無法達成分割之協議。

2、考量兩造就系爭土地下部之周邊土地持有情形，原告共持有48.64平方公尺、被告大興旺開發有限公司(下稱大興旺公司)為901.04平方公尺，合計949.68平方公尺，若再加計訴外人即原告之父陳明雄持有之2494.09平方公尺，總計為3443.77平方公尺，而被告陳麗英則僅持有13平方公尺，是就系爭土地下部之整體開發利用及經濟效益而言，由原告與被告大興旺公司較為合理。

3、爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第4項規定，請求將系爭土地下部，由原告與被告大興旺公司按附表所示應有部分比例分別共有(即原告1/100、大興旺公司99/100)，系爭土地上部，由被告陳麗英單獨所有;或將系爭土地變價分割，所得價金由兩造依附表所示之比例分配之判決等語。並聲明如附件編號2所示。

貳、被告陳麗英則以：

1、被告陳麗英不同意以變價拍賣方式為系爭土地之分割方法。蓋依系爭土地之相鄰土地觀之(附圖二，本院卷第69頁):系爭土地下部相鄰土地:左側279地號為國有財產署所有(附件14，本院卷第139頁)，左下278地號為兩造共有(附件15，本院卷第141頁)，252地號、276地號亦為國有財產署所有(附件16，本院卷第143-145頁)，右下277地號為兩造共有(附件17，本院卷第147頁)，右側270地號係訴外人吳○○所有(附

件18，本院卷第149頁);系爭土地上部之相鄰土地:北側254地號，為國有財產署所有(附件19，本院卷第151頁)，左側255地號，為訴外人仁杰義金屬工業股份有限公司(下稱仁杰義公司，附件20，本院卷第153頁)所有，東側250地號係美麗華新天地社區(見附件12空拍圖，本院卷第131頁)，則系爭土地若分割為上、下部，均可充分利用，將來均可申請興蓋廠房使用，無變價拍賣之必要。

2、被告陳麗英同意就複丈成果圖所示將系爭土地平分為上部、下部之方式分割，但由被告陳麗英單獨取得系爭土地下部所有權，由原告及被告大興旺公司依附表所示持分比例共有系爭土地之上部:原告與被告大興旺公司僅是祥和段65、66地號土地數共有人之一(原證4)。該二筆土地並未與系爭265地號相鄰，中間仍隔著279、276地號土地。祥和段65、66地號土地使用分區為山坡地保育區，基本上是不能開發的（最小面積要達10公頃以上才能開發）。且祥和段65、66地號土地，在111、112年間遭訴外人陳明雄及被告大興旺公司濫伐山林（附件一）。訴外人陳明雄及被告大興旺公司並在安和段283、285地號土地上興蓋大違建，放置大量貨櫃(被告112年11月23日民事陳報狀附件一照片28紙，及附件二照片23紙、拆除公文及勘查紀錄表、附件三隨身碟）。系爭土地實際上仍是陳明雄在操縱使用。當初陳明雄曾與被告陳麗英口頭協議，將來系爭土地如辦理分割，被告陳麗英分到系爭土地下部，陳明雄分上部，被告陳麗英始於系爭土地下部設立貨櫃並用混凝土固定，作為收費亭等語。

參、被告大興旺公司則以：本件分割方案同意原告之主張。被告大興旺公司及原告陳松澍所有新店區祥和段65、66地號土地，業經被告大興旺公司及原告向本院民事庭起訴請求分割共有土地（案列：112年度重訴字第5號，被證一）。被告大興旺公司及原告所有新店區祥和段65、66地號土地，為山坡地保育區，而依山坡地保育利用條例第9條規定，山坡地尚得為下列使用：「宜農、牧地之經營或使用。二、宜林地之

經營、使用或採伐。三、水庫或道路之修建或養護。四、探礦、採礦、採取土石、堆積土石或設置有關附屬設施。五、建築用地之開發。六、公園、森林遊樂區、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場之開發或經營。七、墳墓用地之開發或經營。八、廢棄物之處理。九、其他山坡地之開發或利用。」。系爭土地上之貨櫃屋非被告陳麗英的，而係陳明雄友人所置，供為收費亭使用等語。

肆、兩造不爭執事項:

1、兩造為系爭土地之共有人，應有部分比例如附表所示，且兩造就系爭土地並無不得分割之約定，且依使用目的亦非不能分割。

2、兩造均同意就複丈成果圖(見本院卷第261至265頁)所示以水平線將系爭土地平均分割為上部(A)、下部(B及C)二部分之分割方式(惟究由何人分得系爭土地上部、下部仍有爭執)。

3、兩造均同意就系爭土地分割後，原告及被告大興旺公司依其等應有部分比例維持共有關係。

伍、本院得心證理由:

(一)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。又分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。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。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。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該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共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、第824條第2至6項分別定有明文。經查，兩造為系爭土地之共有人，應有部分比例如附表所示，兩造就系爭土地並無不得分割之約定，且依使用目的亦非不能分割等情，此有系爭土地第一類謄本在案可稽(見店司補841號卷第11至15頁)，復為兩造所不爭執，依據前開規定，原告請求裁判分割系爭土地，自無不合，應予准許。

(二)次按分割共有物雖以原物分割為原則，惟究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。再按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有物時，除因該共有物部分之使用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將共有物分配於各共有人單獨所有（最高法院105年度台上字第2056號、106年度台上字第1194號民事判決意旨參照）。

1、經查，系爭土地大致呈南北長、東西短走向之不規則形，右側鄰接美麗新天地社區、北群食品，左側鄰仁杰義公司，且系爭土地使用分區為乙種工業區現供出租停車使用，南、北兩側各鄰近安興路9巷、91巷，並各有出入口供通行，位在系爭土地下部如複丈成果圖C所示為一貨櫃屋收費亭等情，已經本院會同兩造及新店地政測量人員勘驗現場明確，有本院勘驗筆錄、新店地政事務所112年12月13日函附土地複丈成果圖、附近地形套繪地籍圖及土地使用分區證明書等件在卷可參（見本院卷第85頁、第257至265頁），並有系爭土地之登記第一類謄本、異動索引（見本院卷第75至83頁）存卷可佐，是系爭土地之使用分區，占有使用現況及臨路交通情形，均可認定。是依系爭土地屬乙種工業區，現供停車場使用，復參以兩造均同意就複丈成果圖所示以水平線將系爭土

地平均分割為上、下二部之分割方式，系爭土地上、下部均鄰接道路並有出入口觀之，上開系爭土地分割為上、下部方式，不僅得受分配之土地較為方正、完整，且就均分後之土地之經濟價值及使用收益權能均無何減損之情，自無不得為原物分割之理。

2、本件經多次開庭彙整兩造意見，雖不能達成協議分割，惟兩造終均同意就複丈成果圖所示以水平線將系爭土地平均分割為上部、下部二部分之分割方式，惟究由何人分得系爭土地上部、下部仍有爭執，尚未達成共識。而本件原告以系爭土地下部之周邊土地兩造持有情形:原告持有48.64平方公尺(新店區祥和段66地號)、被告大興旺公司901.04平方公尺(新店區安和段277、278、280、282、283、285地號、新店區祥和段65地號土地)，合計949.68平方公尺，被告陳麗英則持有13平方公尺(新店區安和段277、278地號土地)等節，有上開土地登記謄本、地籍圖謄本等件在案可稽(見本院卷第169頁、第171至193頁、第195頁、第197至209頁、第211至213頁)，而認就系爭土地下部之經濟效益而言，由原告與被告大興旺公司取得較為合理。被告陳麗英固以新店區祥和段65、66地號土地，乃山坡地保育區且未與系爭土地相鄰，並曾於111、112年間遭陳明雄、被告大興旺公司濫伐，其二人並在新店區安和段283、285地號土地上興蓋違建，放置貨櫃，而原告及被告大興旺公司就系爭土地之持分，均係自陳明雄處以贈與、信託方式取得，自不宜由其等取得系爭土地下部等語，然縱認被告陳麗英上述陳明雄及被告大興旺公司於上開保育區濫伐、興建違建置貨櫃為真，亦屬陳明雄及被告大興旺公司前於上開祥和段65、66地號、安和段283、285地號土地上所為，是否違反相關法律規範而應負違法之責問題，而參諸其二人上開未與系爭土地相鄰之土地(新店區祥和段65、66地號、新店區祥和段66地號安和段280、282、283、285地號土地)，則或與安和段277、278地號土地(由被告共有)相鄰、或與國有土地之安和段252、279、276地號土地

相鄰，且安和段283地號屬部分乙種工業區（被證二，本院卷第297頁），及相鄰土地尚非不得以承租方式合法取得使用權等情，是縱排除山坡地保育區之新店區祥和段66地號祥和段65、66地號土地使用上限制，客觀上系爭土地下部仍以由原告及被告大興旺公司共有方式，較能依法促進物之經濟效用。至土地之使用若涉有違反相關法律規範，損及他人權益者，自應依法負相關民事、刑事及行政責任，自不待言。另被告陳麗英固又以位在系爭土地下部如複丈成果圖C所示之貨櫃屋收費亭為其所建置，故應由其取得系爭土地下部云云，然為原告及被告大興旺公司所否認，則其徒托空言，未有舉證，尚難憑信。故本院審酌系爭土地之性質、共有人之意願、占有使用現狀、出入交通狀況、經濟效用及共有人之全體利益等情，認為應以土地複丈成果圖所示，代號A面積2083平方公尺分歸被告陳麗英，代號B面積2068.60平方公尺及代號C面積14.40平方公尺分歸原告、被告大興旺開發有限公司按原應有部分比例維持共有(即原告1/100、大興旺公司99/100)所示方法為分割，較為妥適、公平，爰判決分割如主文第1項所示。

陸、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項、第4項規定，請求分割系爭土地，為有理由。系爭土地之分割方式，應以土地複丈成果圖所示，代號A分歸被告陳麗英，代號B及代號C分歸原告、被告大興旺開發有限公司按原應有部分比例維持共有所示方法為分割為宜，爰判決如主文第1項所示。

柒、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。而各共有人得隨時請求分割各有物，且裁判分割共有物乃形式之形成訴訟，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，並兼顧全體共有人之利益，以決定適當之分割方法，不受原告聲明之拘束，

亦不因何造起訴而有不同，故原告與被告之間實屬互蒙其利。是以，原告提起本件訴訟雖有理由，惟本院認關於訴訟費用之負擔，應依附表所示之應有部分比例由兩造負擔，較屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　15　　日

民事第二庭 法　官　蒲心智

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　　113　　年　　3　　月　　15　　日

書記官　林芯瑜

附件:

編號	訴之聲明
1	一、請准將兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地分割如附圖(店司補841號卷第7頁)位置所示（以地政機關實際測量為準），A部分土地面積2,083平方公尺由原告與被告大興旺開發有限公司按持分比例分別共有，B部分土地面積2,083平方公尺由被告陳麗英單獨所有如附表(店司補841號卷第9頁)所示。 二、訴訟費用由兩造按比例負擔。
2	一、兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地，分割如新北市新店地政事務所112年12月13日新北店地測字第11125899337號函附土地複丈成果圖之位置所示，B部分土地2,068.60平方公尺及C部分土地面積14.40平方公尺，合計2,083平方公尺，由原告與被告大興旺開發有限公司按持分比例分別共有如附表所示(即原告1/100、大興旺公司99/100)，A部分土地面積2,083平方公尺由被告陳麗英單獨取得，或土地予以變價分割賣得價金按附表所示兩造應有比例分配。 二、訴訟費用由兩造按比例負擔。

附表:

編號	姓名	應有部分之比例
1	陳松澍	1000分之5
2	大興旺開發有限公司	1000分之495
3	陳麗英	20分之10

附圖:新北市新店地政事務所土地複丈成果圖