

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度原重訴字第5號

原告 大興旺開發有限公司

法定代理人 陳定松

原告 陳明雄

上二人共同

訴訟代理人 張淑敏律師

原告 陳松澍

訴訟代理人 林健民

被告 林一彥

林俊彥

林銀露

林宜民

林瑞發

廖婉君

林金魁

林慶忠

林三和

林廷諺

林沂宣

林世杰

上十二人共同

訴訟代理人 沈明欣律師

被告 高林毓菁

訴訟代理人 王逸頌律師（法扶律師）

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年10月30日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告大興旺開發有限公司與被告林一彥、林俊彥、林銀露、

01 林宜民、林瑞發、廖婉君、林金魁、林慶忠共有之新北市○  
02 ○區○○段00地號土地（面積141.63m<sup>2</sup>，權利範圍全部），  
03 應予變價分割，並按附表一所示應有部分比例分配價金。

04 二、原告陳明雄、陳松澍與被告林一彥、林俊彥、林銀露、林宜  
05 民、林瑞發、廖婉君、林金魁、林慶忠、林三和、林廷諺、  
06 林沂宣、林世杰、高林毓菁共有之新北市○○區○○段00地  
07 號土地（面積12470.45m<sup>2</sup>，權利範圍全部），依下列方法分  
08 割：如附圖所示A部分（面積2366.6m<sup>2</sup>）、D部分（面積176.  
09 12m<sup>2</sup>）分歸原告陳明雄、陳松澍，依附表三「分割後應有部  
10 分」欄所示比例維持共有；如附圖所示B部分（面積9240.09  
11 m<sup>2</sup>）、C部分（面積687.64m<sup>2</sup>）分歸被告林一彥、林俊彥、  
12 林銀露、林宜民、林瑞發、廖婉君、林金魁、林慶忠、林三  
13 和、林廷諺、林沂宣、林世杰、高林毓菁，依附表三「分割  
14 後應有部分比例」欄所示比例維持共有。

15 三、訴訟費用其中3/100，由附表一所示共有人按附表一「應有  
16 部分比例」所示之比例負擔；其中97/100，由附表二所示共  
17 有人按附表二「分割前應有部分比例」所示之比例負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序方面：

20 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
21 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。  
22 又裁判分割共有物屬形成判決，法院定共有物之分割方法，  
23 不受當事人聲明之拘束。是當事人主張之分割方案，僅為攻  
24 擊防禦方法，縱為分割方案之變更或追加，亦僅屬補充或更  
25 正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更或追加。本件原告  
26 於起訴後變更、追加分割方案，核屬補充更正事實上與法律  
27 上之陳述，非屬訴之變更或追加。

28 貳、實體方面：

29 一、原告主張：新北市○○區○○段00地號土地（下稱65地號土  
30 地）為原告大興旺開發有限公司（下稱大興旺公司）與被告  
31 林一彥等8人共有（詳如附表一共有人欄編號2至9所載）；

01 另新北市○○區○○段00地號土地（下稱66地號土地）則為  
02 原告陳明雄、陳松澍與被告高林毓菁等13人共有（詳如附表  
03 二共有人欄編號3至15所載，下稱高林毓菁等13人）。上開2  
04 筆土地均非都市計劃區土地，共有人並無不分割之協議，亦  
05 無因物之使用目的不能分割情形，共有人無法達成分割協  
06 議，爰依民法第823條第1項、第824條規定訴請法院裁判分  
07 割，65地號土地面積僅141.63m<sup>2</sup>，請求變價分割；另66地號  
08 土地亦請求變價分割，或依新店地政事務所113年9月10日複  
09 丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）編號A、D部分土地分割予  
10 陳明雄、陳松澍，按附表三分割後應有部分比例維持共有，  
11 編號B、C部分土地則分割予高林毓菁等13人，按附表三分割  
12 後應有部分比例維持共有等語

## 13 二、被告之答辯：

14 (一)被告林一彥、林俊彥、林銀露、林宜民、林瑞發、廖婉君、  
15 林金魁、林慶忠、林三和、林廷諺、林沂宣、林世杰部分：  
16 65地號土地同意變價分割；66地號土地請求按系爭複丈成果  
17 圖所示分割。

18 (二)被告高林毓菁部分：65地號土地同意變價分割；66地號土地  
19 請求按系爭複丈成果圖所示分割。

## 20 三、本院之判斷：

21 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
22 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  
23 在此限；又共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定  
24 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  
25 人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。  
26 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  
27 分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價  
28 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他  
29 部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，因共  
30 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  
31 有，民法第823條第1項、第824條第2項、第4項分別定有明

01 文。經查，原告主張65地號土地、66地號土地之共有人分別  
02 如附表一、二所載，各共有人應有部分亦如附表一、二所  
03 載，共有人間並無不分割協議，亦無因法令規定或因物之使  
04 用目的而有不能分割之情事，且兩造無法達成分割協議等  
05 情，有土地登記第三類謄本、新北市地籍異動索引在卷可稽  
06 （見店司補卷第19-23頁、卷一第127-136），堪信為實。再  
07 者，65地號土地之使用分區及使用地類別為「山坡地保育區  
08 林業用地」，非屬農業發展條例（下稱農發條例）第3條第1  
09 1款所稱之耕地，不受農發條例第16條第1項規定限制，依新  
10 北市政府107年8月15日新北府地測字第10715591741號公  
11 告，新北市林業用地分割後最小面積不得小於0.1公頃；66  
12 地號土地之使用分區及使用地類別為「山坡地保育區農牧用  
13 地」，屬農業條例第3條第11款所稱之耕地，依農發條例第1  
14 6條第1項規定每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃  
15 者，不得分割，除有該條第1項但書所列各款情形之一者，  
16 不在此限等語，有新北市新店地政事務所113年1月22日新北  
17 店地登字第1136070920號函在卷可稽（見卷一第341-342  
18 頁），可認65、66地號土地並無因法令規定而不能分割之情  
19 形，揆諸前揭法條規定，各共有人自得隨時請求分割共有  
20 物，則原告依上開規定訴請法院裁判分割65、66地號土地，  
21 自屬有據。

22 (二)關於65地號土地之分割方法：

23 按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用  
24 情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原  
25 則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第16  
26 07號判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分  
27 割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經  
28 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  
29 有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600  
30 號判決意旨參照）。查65地號土地面積僅141.63m<sup>2</sup>，有土地  
31 謄本在卷可憑，倘以原物分割，各共有人分割後分得土地面

01 積，顯然小於上開新北市林業用地分割後最小面積0.1公頃  
02 之限制，足認65地號土地無法原物分割。本院審酌65地號土  
03 地之面積、經濟效用、共有人意願及利益等一切情狀，應認  
04 65地號土地以變價分割方式，最能充分發揮市場價值，有利  
05 於全體共有人，且變價分割後所得價金，應按附表一各共有  
06 人應有部分比例分配。

07 (三)關於66地號土地之分割方法：

08 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  
09 割。但農發條例89年1月4日修正施行後所繼承之耕地、農發  
10 條例89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所  
11 有，農發條例第16條第1項但書第3、4款定有明文。上開規  
12 定所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有  
13 人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有  
14 人人數，同條第2項亦有明文。次按分割共有物，以消滅共有  
15 關係為目的，法院裁判分割共有物土地時，除因該土地內  
16 部分土地之使用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共  
17 有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立  
18 新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高  
19 法院96年度台上字第108號判決要旨參照）。

20 2.查66地號土地面積為12,470.45 $\text{m}^2$ ，屬山坡地保育區農  
21 牧用地，已如前述，關於農發條例第16條本文限制部分，  
22 本件被告林一彥、林俊彥、林銀露、林宜民、林瑞發、  
23 廖婉君、林金魁均於89年1月4日前取得66地號土地而成  
24 為共有人，被告林三和、林廷諺、林沂宣、林世杰則於  
25 89年8月因分割繼承取得66地號土地，均符合農發條例  
26 第16條第1項但書第3、4款規定，依法尚非不得將66  
27 地號土地予以細分。又66地號土地之現況，土地上有鐵  
28 皮建物、貨櫃等地上物占用（見卷一第119-123頁），  
29 經地政機關測量結果，該土地平坦部分僅863.76 $\text{m}^2$ ，  
30 其餘為樹木覆蓋高聳之山坡地，有113年6月11日新店  
31 地政事務所複丈成果圖、照片可憑（見卷一第535、59-  
61、377頁），兩造同意將66地號土地切分為平坦部分、山

01 坡地部分，按應有部分比例各自分割為2部分，再由附表三  
02 所示共有人就分得面積，按分割後應有部分比例維持共有，  
03 經地政機關測量後平坦部分劃分為編號C、D，山坡地部分劃  
04 分為編號A、B，有勘驗測量筆錄、系爭複丈成果圖可參（見  
05 卷二第7-9、17-19頁）。再者，為避免分割後形成袋地，倘  
06 編號A、D部分土地分割予原告陳明雄、陳松澍，可經由編號  
07 D土地通行現有安興路91巷道路，倘編號B、C部分土地分割  
08 予被告高林毓菁等13人（即附表三所示被告），可經由編號  
09 C土地通行新北市新店區祥和段62、63地號、新北市○○區  
10 ○○段000○000○00000○00000地號之國有土地，此經被告  
11 高林毓菁陳明並提出地籍圖公有土地標示在卷可參（見卷一  
12 第440、441頁），雖祥和段62、63地號土地右側現有仁杰義  
13 工廠廠房非法占用，日後非不得予以排除，且安和段279、2  
14 76路寬均約3公尺（見卷一第522頁），適合作為道路通行，  
15 被告此部分主張應屬可採。本院審酌附表二所示共有人均陳  
16 明願意原物分割，且同意依系爭複丈成果圖所列分割（見卷  
17 二第53-54頁），渠等意願應予尊重。依系爭複丈成果圖分  
18 割後，原告陳明雄、陳松澍分得編號A、D部分土地面積為25  
19 42.72m<sup>2</sup>，並無耕地細分，亦無礙於未來之開發及利用；被  
20 告高林毓菁等13人分得編號B、C部分土地有適當對外道路通  
21 行，爰將66地號土地原物分割，如附圖所示A、D部分分歸原  
22 告陳明雄、陳松澍，並依附表三「分割後應有部分比例」欄  
23 所示維持共有；如附圖所示B、C部分分歸被告林一彥、林俊  
24 彥、林銀露、林宜民、林瑞發、廖婉君、林金魁、林慶忠、  
25 林三和、林廷諺、林沂宣、林世杰、高林毓菁，並依附表三  
26 「分割後應有部分比例」欄所示維持共有。

27 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求  
28 分割65地號土地、66地號土地，均有理由，應予准許。本院  
29 斟酌上開情狀，認65地號土地應予變價分割，66地號土地應  
30 予原物分割，並按附表三所示分割後，由原告陳明雄、陳松  
31 澍就附圖所示A、D部分維持共有，被告高林毓菁等13人就附

01 圖所示B、C部分維持共有，較為適當，爰判決如主文第1  
02 項、第2項所示。

03 五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
04 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
05 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
06 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，  
07 法院本不受兩造陳明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原  
08 告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換  
09 地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不  
10 得不然，兩造均因本件裁判分割而互蒙其利。因65地號土  
11 地、66地號土地面積各占總面積比率分為3/100、97/100，  
12 是本件訴訟費用應由兩造按如附表一、二所示之應有部分比  
13 例分擔，始為公允，爰諭知如主文第3項所載。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
15 與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日  
18 民事第八庭 法 官 張瓊華

19 以上正本係照原本作成。

20 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  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日  
23 書記官 邱美榕

24 附表一：65地號土地  
25

編號	共有人	應有部分比例
1	大興旺開發有限公司（原告）	1/2
2	林一彥（被告）	1/10
3	林俊彥（被告）	1/10
4	林銀露（被告）	1/10
5	林宜民（被告）	1/40

(續上頁)

01

6	林瑞發 (被告)	1/40
7	廖婉君 (被告)	1/40
8	林金魁 (被告)	1/40
9	林慶忠 (被告)	1/10

02

附表二：66地號土地

03

編號	共有人	分割前應有部分比例
1	陳明雄 (原告)	2000/10000
2	陳松澍 (原告)	39/10000
3	林一彥 (被告)	1/10
4	林俊彥 (被告)	1/10
5	林銀露 (被告)	1/10
6	林宜民 (被告)	1/40
7	林瑞發 (被告)	1/40
8	廖婉君 (被告)	1/40
9	林金魁 (被告)	1/40
10	林慶忠 (被告)	1/10
11	林三和 (被告)	633/10000
12	林廷諺 (被告)	2328/50000
13	林沂宣 (被告)	2328/50000
14	林世杰 (被告)	2328/50000
15	高林毓菁 (被告)	4656/50000

04

附表三：按113年9月10日複丈成果圖分割後共有人之應有部分

05

複丈成果圖編號	分割後維持共有面積 (m <sup>2</sup> )	分割後之共有人	分割後應有部分比例
A+D	2542.72	陳明雄 (原告)	98/100

(續上頁)

01

	(=2366.6+ 176.12)	陳松澍 (原告)	2/100
B+C	9927.73 (=9240.09+ 687.64)	林一彥 (被告)	1256/10000
		林俊彥 (被告)	1256/10000
		林銀露 (被告)	1256/10000
		林宜民 (被告)	314/10000
		林瑞發 (被告)	314/10000
		廖婉君 (被告)	314/10000
		林金魁 (被告)	314/10000
		林慶忠 (被告)	1256/10000
		林三和 (被告)	795/10000
		林廷諺 (被告)	585/10000
		林沂宣 (被告)	585/10000
		林世杰 (被告)	585/10000
		高林毓菁 (被告)	1170/10000