臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2427號

原　　告
即反訴被告　大興旺開發有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳定松
訴訟代理人　李赫茗律師
複　代理人　陳珈諭律師
被　　告
即反訴原告　玉旨玄聖宮
000000000000000000
法定代理人　陳鴻輝
被　　告
即反訴原告　蘇怡仁
上　二　人
訴訟代理人　劉錦隆律師
被　　告
即反訴被告　周洪六櫻
法定代理人　周命璟
000000000000000000
被　　告
即反訴被告　洪善良
000000000000000000
　　宋洪寶川
000000000000000000
　　洪湘涵
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　洪善夫

000000000000000000
劉振來
反訴　被告　趙子雲
洪美華
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年8月25日言詞辯論終結，判決如下：
主　文
一、兩造共有坐落新北市○○區○○段000○000○000○000○000○000地號土地准予合併分割，分割方法如附圖二所示。
二、訴訟費用由兩造按附表所示比例負擔。
事實及理由
壹、程序部分：
一、玉旨玄聖宮之法定代理人於本件訴訟繫屬中變更為陳鴻輝，經陳鴻輝於民國114年4月11日具狀聲明承受訴訟等情，有民事承受訴訟聲明狀、新北市新店公所函及新北寺廟登記證在卷可稽（見本院卷二第25至29頁），經核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。
二、被告周洪六櫻於訴訟繫屬中經本院以113年度監宣字第287號裁定受監護宣告，並選定其子周命璟為監護人，故由周命璟任其法定代理人，先予敘明。
三、被告即反訴被告周洪六櫻、洪善良、宋洪寶川、洪湘涵、洪善夫、劉振來，以及反訴被告趙子雲、洪美華，均經合法通知，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、反訴原告分別聲請，由其等一造辯論而為判決。
四、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。而上開規定於89年2月9日修正時之立法目的，乃為擴大反訴制度解決紛爭之功能，使本訴被告得對原告及就訴

訟標的必須合一確定之人提起反訴。是以，修正後已變更以往實務所持「本訴與反訴當事人必須完全相同，僅異其原被告地位」之見解。而請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定之訴訟。本件原告大興旺開發有限公司（下稱大興旺公司）訴請裁判判決分割坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭209地號土地），被告玉旨玄聖宮、蘇怡仁即反訴原告於114年4月1日提起反訴（見本院卷一第247頁），請求裁判合併分割系爭209地號土地及同段283、284、286、291、292地號土地（下合稱系爭6筆土地，單稱地號土地）。經核其反訴與本訴之防禦方法相牽連，並均專屬本院管轄，揆諸上開規定及說明，玉旨玄聖宮、蘇怡仁對系爭6筆土地之共有人提起反訴，應予准許。

五、又按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。原告起訴後，因洪土城、洪金釵、洪介平、薛効華、薛効國、薛清海、洪長志、洪墩振、洪墩鐵、洪墩典、洪墩水、洪美燕、洪貴煌、洪伊霖、洪憶萍、洪煜盛、洪子涵、洪子婷、洪林梅已將其等所各自持有之系爭209地號土地持分移轉予蘇怡仁，洪墩章、陳建中、陳富雄、陳尚文、陳娟娟、陳麗香、陳玉民並已將同區段209、283、284、286、291、292地號土地之持分移轉予蘇怡仁，洪墩慶亦將同區段209地號土地之持分移轉予蘇怡仁，嗣蘇怡仁聲請承當訴訟，經本院於115年6月30日裁定准許承當等情，有該裁定在卷可查（見本院卷二第269至270頁），是本件由蘇怡仁遂行訴訟，即無不合。

貳、實體部分：

一、本訴部分：

㈠原告主張：系爭209地號土地為兩造所共有，權利範圍如附表所示，因兩造就土地分割之方法無法達成協議，爰依民法

第823條、第824條規定，請求分割系爭209地號土地，分割方法詳如附圖一等語。並聲明：請准將兩造共有之系爭209地號土地，按附圖一所示之分割方案予以分割。

㈡被告答辯：

1.玉旨玄聖宮、蘇怡仁：兩造共有之土地除系爭209地號土地外，既尚有同段系爭283、284、286、291、292地號，應就上開6筆土地合併分割。又因玉旨玄聖宮之廟地不敷使用，目前最欠缺者為停車空間及廟埕，故玉旨玄聖宮願意以現金補償原告以取得其系爭209地號土地之持分；至於其他被告，玉旨玄聖宮亦願意以現金補償取得其持分土地，或繼續與其他被告維持共有等語。並聲明：原告之訴駁回。

2.周洪六櫻：同意分割，並願意與蘇怡仁維持繼續共有，具體之分配位置由蘇怡仁提出等語（見本院卷一第237頁）。並聲明：原告之訴駁回。

3.洪湘涵：同意分割，但是原告主張分得遠離廟的土地，應該補償其他地主；除原告及玉旨玄聖宮外，希望將洪氏家族之土地放在一起等語（見本院卷一第107、174頁）。

4.劉振來：伊經營修理卡車之工廠用地，是公家的地，伊非洪氏家族的人，係透過法拍取得持分，伊對於分割方案沒有特別意見，伊可以與洪氏家族繼續維持共有等語（見本院卷一第174頁）。

5.洪善夫：伊同意分割，但玉旨玄聖宮所占用之土地乃最有價值的部分，分割後應補償伊及其他共有人等語（見本院卷二第278頁）。

二、反訴部分：

㈠反訴原告主張：本件本訴部分之多數兩造及趙子雲、洪美華另共有系爭283、284、286、291、292地號等5筆土地，其各自對系爭6筆土地之持分如附表所示，而上開土地並無不能分割之限制，兩造亦未就上開土地有不分割之協議。且系爭209地號與系爭283、284、286、291、292地號土地均相鄰，反訴原告對上開6筆土地之應有部分均超過2/3，並同意就上

開6筆土地合併分割，爰依民法第824條第6項規定，提起本件反訴，分割方法如附圖三所示等語。並聲明：兩造共有之系爭283、284、286、291、292地號土地，准予與系爭209地號土地合併分割如附圖三所示。

㈡反訴被告大興旺公司則以：系爭209地號土地之使用分區為河川區，系爭283、284、286、291、292地號等5筆土地之使用分區為農業區，依民法第824條第5項暨其立法理由，系爭6筆土地應無從合併分割。況玉旨玄聖宮係主張將系爭209地號土地與系爭283、284、286、291、292地號等5筆土地實質上合併後，重新劃分新地號予不同共有人，此將涉及不同使用分區土地合併之情形，亦與地籍測量實施規則第224條第1項規定，使用性質相同之土地始能合併申請複丈之規定相違，是就玉旨玄聖宮、蘇怡仁反訴請求合併分割部分，應予駁回。如認系爭6筆土地應予合併分割，則考量相關面積及土地開發實益，分割方法如附圖二所示等語置辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠系爭6筆土地得合併分割：

1.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。查系爭209地號土地為兩造所共有，應有部分比例如附表所示，其等間並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形等事實，此有土地登記謄本、地籍圖謄本為證（見店司補卷第125頁、卷一第255至311頁、卷二第53至55頁、第183頁），且為被告所不爭執。然兩造就分割方法無法達成協議，則原告依首開規定，請求裁判分割共有土地，自屬有據。

2.次按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824條第6項定有明文。又「相

鄰」並非僅限於地界相連，而係在土地「互相接近」之情形下，為促進土地整體利用，而許共有人合併數宗土地分割，即符民法第824條第6項之立法意旨。查系爭6筆土地為共有人部分相同之相鄰數不動產，其上均無建物之保存登記資料，又系爭209地號土地為河川區，系爭283、284、286、291、292地號土地為農業區，均屬都市計畫內土地，非屬農業發展條例第3條第11款所稱之耕地，亦無農業用地興建農舍辦法第12條之限制而不得辦理分割之情形，此有系爭6筆土地之登記謄本、新北市政府都市計畫土地使用分區證明書、新北市新店地政事務所114年4月2日新北店地測字第1146104759號函在卷可稽（見本院卷一第255至311頁、卷二第45頁、第13至17頁、第53至55頁、第183頁）。又兩造就系爭6筆土地之分割方法迄未協議決定，系爭6筆土地即存有「共有人未協議決定分割方法」之客觀狀態，且玉旨玄聖宮、蘇怡仁及周洪六櫻均同意合併分割上述土地，其等應有部分合計已逾各不動產應有部分半數，是反訴原告依上開規定，請求合併分割系爭6筆土地為分割方法，應予准許。

3.大興旺公司雖主張系爭6筆土地使用分區並非全然相同，應無從合併分割等語。然地籍測量實施規則第224條第1項固規定「土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限」；同規則第225條之1規定：「第192條、第193條、第224條及前條所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別」。惟地籍測量實施規則係內政部依土地法第47條規定之授權而制訂，所規範者乃有關地籍測量實施之作業方法等事項，就不同宗土地擬合併為一宗土地所設之限制，與民法第824條第5項所定數宗共有土地合併分割之情形仍屬有別。是系爭209地號土地之使用性質，與系爭283、284、286、291、292地號等5筆土地不同，反訴原告仍得提起反訴請求合併分割系爭6筆土地，僅系爭209地號土地不得與系爭283、284、286、291、292地號土地合併為1宗土地，以符地籍測量

實施規則第224條規定。

㈡分割方案之酌定：

1.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，法院得因任何共有人之聲請，以原物分配於各共有人：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1項、第2項第1款前段、第4項分別定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，可自由裁量為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張之拘束。惟仍應斟酌共有人意願、利害關係、共有物之性質及分得部分所得利用之價值等情形，定一適當公平之方法以為分割（最高法院112年度台上字第491號民事判決參照）。

2.經查，系爭209、283、284、286、291、292地號等6筆土地，面積依序為2346.02平方公尺、10.43平方公尺、155.6平方公尺、3.58平方公尺、93.07平方公尺、3.42平方公尺；其中系爭209地號土地為都市計畫河川區土地，系爭283、284、286、291、292地號等5筆土地則均屬都市計畫農業區土地；而系爭209號土地為東北向至西南向，略呈上寬下窄之梯形，系爭291、292地號土地位於系爭209地號土地之西南方；系爭283、284、286地號土地位於系爭209地號土地之東南方，合併後呈現東北向至西南向之狹長形，有上開土地登記謄本及地籍圖謄本可參（見本院卷一第255至311頁、卷二第53至55頁、第183頁、店司補卷第125頁）。又系爭209地號土地邊界為鐵皮圍牆環繞，自玉旨玄聖宮廟宇樓上觀看，除廟宇位置外，均為鐵皮屋搭蓋，做鐵工廠、冷氣工廠等使用，有本院113年9月19日勘驗筆錄在卷可佐（見本院卷一第141頁）。其中系爭209地號土地最右側有門牌號碼新北市○○區○○路000號之20之房屋（見本院卷二第209頁，下稱系爭工廠），為蘇怡仁等人所建造（見本院卷一第223至224頁），惟系爭工廠並未辦理保存登記，且系爭209地號土地屬河川區，依法是否得以興建工廠或房屋，尚有疑慮，且

大興旺公司已對系爭工廠所有權人提起拆屋還地訴訟，現由本院114年度訴字第4270號審理中，有民事起訴狀2份在卷可參（見本院卷二第261至268頁），是系爭工廠尚無從作為分割方案之考量因素。

3.參以原告為新北市○○區○○段000○000○00000○00000○地號土地之所有人，面積共計2,163平方公尺，有土地登記第一類謄本可參（見本院卷二第211至217頁），上開土地與系爭209地號土地相鄰，且玉旨玄聖宮設置於系爭209地號土地之西南方，若由原告取得系爭209地號土地之東北方部分土地、玉旨玄聖宮取得系爭209地號土地之西南方部分土地，除可避免土地細碎，減少共有關係外，亦有利於各所有權人日後利用及開發土地。又蘇怡仁與周洪六櫻表示願意維持繼續共有，而蘇怡仁於本件訴訟繫屬中取得之部分持分，係由玉旨玄聖宮移轉而來，玉旨玄聖宮並於114年5月13日將其所持1/30持分移轉予蘇怡仁（見本院卷二第53至55頁），足認其等間具有密切關係；玉旨玄聖宮復自承廟地不敷使用，目前最欠缺者為停車空間及廟埕（見本院卷一第124頁），則由蘇怡仁取得與玉旨玄聖宮相連之土地部分，應有助於土地整體利用及發揮經濟效益。至系爭209地號土地中段部分，其餘共有人持分零散且人數眾多，若逕予原物分割，恐形成畸零地而降低土地利用效益，且洪湘涵表示希望將洪氏家族之土地放在一起，劉振來表示願意與洪氏家族繼續維持共有（見本院卷一第107、174頁），為兼顧全體共有人之利益，該部分使洪善良、宋洪寶川、洪湘涵、洪善夫、劉振來、趙子雲、洪美華等7人繼續維持共有，應無違反共有人意願。

4.衡以附圖三所示方案，其中洪美華、趙子雲、劉振來、洪湘涵等人所分得之土地面積均未達20平方公尺，造成該地之經濟效益大幅減損，且原告所分得之土地無法與原告本持有之新北市○○區○○段000○000○00000○00000○地號土地相連，而周洪六櫻及蘇怡仁分得之土地為不規則形狀，使用及

開發時易受鄰地限制，顯然難以達成土地兼顧各共有人利益及發揮土地最大效用之目的。故本院綜衡上述各情，審酌系爭6筆土地之性質、使用現況、對外交通、分割後土地經濟效用，兼衡多數共有人之意願，認採附圖二所示方案分割，較屬妥適公允。

5.另系爭283、284、286、291、292地號土地於114年公告現值均為24,800元，系爭209地號土地之公告現值則為12,800元（見本院卷一第255至311頁），雖有些許差距，然系爭283、284、286、291、292地號土地之地形狹長、零碎，且面積較小，是其等土地在市場交易上與系爭209地號土地應無價差，是附圖二分割方案中，雖有部分共有人分得不同使用分區之土地，應認並無補償之問題。又附圖二方案，係指部分共有人取得不同使用分區之2筆土地，並非將不同使用分區之2筆土地合併為1筆，亦即附圖二所載之代號甲、乙、丙、丁，並非代表僅有4筆土地。另附圖二「坐落地號」欄漏載「283、284、286、291、292」等地號土地，關於附圖二代號乙之備註欄，本院酌定之分割方案為「洪善良、宋洪寶川、洪湘涵、洪善夫、劉振來、趙子雲、洪美華等7人維持分別共有」，併此敘明。

四、綜上所述，原告訴請裁判分割系爭209地號土地；玉旨玄聖宮、蘇怡仁反訴請求將系爭283、284、286、291、292地號土地與系爭209地號土地合併分割，均有理由，應予准許。且系爭6筆土地應採原告主張如附圖二之方案，較為適當公平，爰判決如主文第1項所示。

五、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告及反訴原告起訴雖於法有據，然對造之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是以本院認本件訴訟費用，應參酌兩造於分割所得之利益之多寡，及兩造就系爭6筆土地各自享有應有部分之比例等一切情事，由兩造依比例分擔較為公允，爰諭知由兩造按如附表所示比例負擔訴訟費用。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第三庭　　法　官　許筑婷

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　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　林政彬

附表：

編號	共有人	土地權利範圍						持有面積(㎡)	應負擔訴訟費用比例
		209地號	283地號	284地號	286地號	291地號	292地號		
1	大興旺開發有限公司	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	261.212	10%
2	玉旨玄聖宮	1/2	8/15	8/15	8/15	8/15	8/15	1,314.93	50.35%
3	蘇怡仁	641/2400	501/2400	501/2400	501/2400	501/2400	501/2400	682.1312	26.11%
4	周洪六櫻	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30	1/30	87.0707	3.33%
5	洪善良	6/150	6/150	6/150	6/150	6/150	6/150	104.4848	4%
6	洪湘涵	1/150	1/150	1/150	1/150	1/150	1/150	17.4141	0.67%
7	洪善夫	7/150	7/150	7/150	7/150	7/150	7/150	121.8989	4.67%
8	劉振來	1/160	0	0	0	1/160	0	15.2443	0.58%
9	趙子雲	0	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	6.6525	0.25%
10	洪美華	0	1/160	1/160	1/160	0	1/160	1.0814	0.04%
合計		1	1	1	1	1	1	2,612.12	100%
面積(㎡)		2346.02	10.43	155.6	3.58	93.07	3.42		

附圖一：原告就系爭209地號土地提出之分割方法（本院卷二第295頁）

附圖二：原告就系爭6筆土地提出之分割方法（本院卷二第223頁）

附圖三：反訴原告就系爭6筆土地提出之分割方法（本院卷二第297頁）