

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第766號

上訴人 林美惠
訴訟代理人 廖芳萱律師
黃佑民律師
複代理人 吳祖寧律師
訴訟代理人 張雅婷律師
被上訴人 林盟時
林仁惠
林玉惠
許誠杰
許玉燕
許玉鵬
許玉嬋
上四人共同
訴訟代理人 謝世瑩律師
被上訴人 萬祥開發股份有限公司
法定代理人 許清輝
被上訴人 鄒淑鄖

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國109年7月30日臺灣新北地方法院108年度重訴字第218號第一審判決提起上訴，本院於民國111年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決除訴訟費用部分外廢棄。
- 二、兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地應予變價分割，所得價金由兩造依附表所示之所有權應有部分比例分配。。
- 三、第二審訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

01 被上訴人林盟時、林仁惠、鄒淑郎（下個別以姓名稱之，合
02 稱林盟時等3人）均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
03 法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯
04 論而為判決。

05 貳、實體事項：

06 一、上訴人主張：坐落於新北市○○區○○段000地號土地（下
07 稱系爭土地）為兩造共有，所有權應有部分（下稱應有部
08 分）如附表所示，兩造無不分割之約定，系爭土地依其使用
09 目的無不能分割之情事，且兩造對系爭土地之分割方法無法
10 達成協議。又系爭土地面積僅345.96平方公尺，僅有一側臨
11 接新北市○○區○○路（下稱○○路）00巷，如採原物分
12 割，各共有人分得之土地均略呈狹長矩形，且伊、林盟時等
13 3人所分得之土地為畸零地，有礙土地利用。系爭土地僅與
14 同段000地號土地（下稱000地號土地）共同開發才能依照都
15 市計畫公共設施用地多目標使用辦法（下稱系爭辦法）為利
16 用，以達到最佳經濟效益，如予以原物分割，勢必造成系爭
17 土地整合利用之困難度，不符合最大利益原則。再依中聯不
18 動產估價師聯合事務所108年12月6日、109年4月16日出具之
19 估價報告書（下分別稱108年12月6日報告書、109年4月16日
20 報告書），顯示系爭土地分割後之各筆土地價值總和顯然低
21 於分割前土地之價值，可見系爭土地原物分割顯有困難，應
22 為變價分割，爰先位依民法第823條第1項本文、第824條第2
23 項第2款規定，請求准予變價分割，所得價金按附表所示應
24 有部分比例分配於各共有人。又原審判決所採分割方案違反
25 伊與林盟時等3人不願意維持共有關係之意願，顯然違法。
26 退步言，如仍以原物分割，應優先採附圖方案乙（下稱方案
27 乙），因系爭土地相鄰000地號土地上未有建物，而同段之0
28 00地號土地上已有建物，伊與林盟時等3人所分得之土地只
29 有相鄰000地號土地，日後才有機會依建築法第44、45條規
30 定，申請與000地號土地所有權人協議調整地形或合併使
31 用，至於被上訴人許誠杰、許玉燕、許玉鵬、許玉嬋、林玉

01 惠（下各以姓名稱之）及萬祥開發股份有限公司（下稱萬祥
02 公司，與前5人合稱許誠杰等6人），所分得之土地非畸零
03 地，未必有與000地號土地共同開發之必要性。如採附圖方
04 案甲或甲-1（下依序稱方案甲、甲-1），伊及林盟時等3人
05 所分得之土地夾在000地號土地及許誠杰等6人分得之土地中
06 間，欠缺使鄰地所有人購買伊及林盟時等3人分得土地之誘
07 因，縱然有想與000地號土地合併使用，亦必須受限於許誠
08 杰等6人之意願，然許誠杰等6人已表明無意願購買伊之應有
09 部分，可知伊與林盟時等3人分得之土地日後將無法與鄰地
10 合併使用，亦無被收購可能等語。原審判決系爭土地原物分
11 割，上訴人不服，提起上訴，先位上訴聲明：(一)原判決廢
12 棄；(二)系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示
13 應有部分比例分配。備位上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)系爭
14 土地應依方案乙所示分割方法予以分割，編號D部分土地由
15 上訴人、鄒淑郎取得；編號C部分土地由林盟時取得；編號B
16 部分土地由林仁惠取得；編號A部分土地由許誠杰等6人取
17 得，並按該圖所示持有人欄位所示之比例維持共有。

18 二、被上訴人則以：

19 (一)、許誠杰等6人：系爭土地面積345.96平方公尺，形狀方整，
20 一側臨8公尺寬之○○路00巷，且兩造依應有部分換算面積
21 均未小於4平方公尺，原物分割顯無困難，為避免分割後土
22 地形成袋地，日後得以直接通行於道路，方案甲、甲-1均為
23 適合之分割方案。上訴人與林盟時等3人均無繼續持有系爭
24 土地意願，亦無開發系爭土地之計畫，反之，許誠杰等6人
25 有持有系爭土地之高度意願，且萬祥公司曾與系爭土地周圍
26 之000地號土地、同段000、000地號土地共有人簽約，擬由
27 萬祥公司進行合資興建計畫，因此，依方案甲或甲-1，將編
28 號A部分土地分由許誠杰等6人取得，日後較能促進系爭土地
29 與鄰地共同開發。又系爭土地採原物分割，上訴人及林盟時
30 等3人分得之土地雖為畸零地，但日後可以透過協議，與鄰
31 地合併使用，如不能達成協議時，得依建築法第45條第1項

規定申請調處，調處不成時，得就規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地，申請該管地方政府徵收後辦理出售，故其等分得之土地非無利用及換價可能。又系爭土地面積未達1,000平方公尺，不能依系爭辦法第3條規定申請建築住宅，因此，採原物分割方式，對於系爭土地可否興建住宅使用，並無影響；然如採變價分割，因系爭土地無法作住宅使用，拍定價格顯然會低於市場交易價格，對兩造則屬不利，故本件應採行方案甲或甲-1為原物分割等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)原判決廢棄；(二)分割方案先位採方案甲，備位採方案甲-1。

(二)、林盟時未於言詞辯論期日到庭，然依其於準備程序中提出之書狀及陳述略以：原物分割下伊僅能分配到約20坪之土地，且如要臨路，土地將狹長難以開發利用，減損土地價值，伊反對原物分割，且不願意與其他共有人維持共有，請求變價分割等語。

(三)、林仁惠於本院未提出書狀作何聲明或陳述，據其於原審提出答辯：系爭土地平行分割後之各土地過於狹長難以開發利用，不利於建築，且不願意與其他共有人維持共有關係，請求變價分割等語。

(四)、鄒淑鄖於本院未提出書狀作何聲明或陳述，據其於原審提出答辯：伊同意變價分割，如採原物分割，僅同意上訴人所提分割方案等語。

三、兩造不爭執事項（本院卷1第421至422頁）：

(一)、系爭土地面積345.9平方公尺，為兩造共有，應有部分如附表所示，按每人應有部分計算所得面積，均大於土地法第31條規定之最小分割面積。兩造無不能分割之約定（本院卷1第185、187、391頁、原審板司調字卷第18至20頁）。

(二)、系爭土地屬都市計畫內土地，使用區分為市場用地，於符合系爭辦法第3條附表所示多目標使用項目之條件者，得申請該項目之多目標使用，系爭辦法無土地分割之限制規定（本院卷1第353至354頁、外放109年4月16日報告書第10頁）。

01 (三)、系爭土地為空地，形狀近似長方形，寬度約為9至10公尺、
02 深度約35至36公尺，西南側短邊界臨○○路00巷道路（道路
03 本身寬度8公尺）之面寬為9.987公尺，其餘地界未臨計畫道
04 路或現有巷道（本院卷1第343頁、外放109年4月16日報告書
05 第10頁及附件勘估照片）。

06 (四)、系爭土地現由林玉惠管理並出租他人作為停車場使用（外放
07 109年4月16日報告書第11頁）。

08 (五)、系爭土地東南側長邊界相鄰之000地號土地，其上已有合法
09 建物，系爭土地西南側長邊界相鄰之000地號土地（面積76
10 2.08平方公尺）為空地（本院卷1第343頁、卷2第91至94
11 頁、第137頁）。

12 四、本院得心證之理由：

13 (一)、按共有物除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因
14 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
15 限，民法第823條第1項定有明文。依上開三之(一)所示及兩造
16 均表示無法達成分割協議，則上訴人訴請裁判分割，自屬有
17 據。

18 (二)、次按分割共有物以消滅共有關係為目的，其分割方法，除部
19 分共有人曾明示就其分得部分，仍願維持共有關係，或有民
20 法第824條第4項規定情形外，不得將共有物之一部分歸部分
21 共有人共有，使創設另一新共有關係（最高法院79年度台上
22 字第1902號判決意旨參照）。查上訴人與林盟時等3人於原
23 審均表明拒絕與其他共有人維持共有等語（原審卷第135至1
24 37、143、219、221、225頁），則原審定分割方法如原判決
25 附圖所示之分割方案，將其中編號甲部分土地分歸上訴人與
26 林盟時等3人共有，創設另一新共有關係，違背分割共有物
27 訴訟之目的，顯屬不當。

28 (三)、再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
29 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
30 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
31 (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

01 困難者，得將原物分配於部分共有人。(二)原物分配顯有困難
02 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
03 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
04 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
05 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1項至
06 第3項分別定有明文。再按現行民法第824條，有鑑於共有物
07 之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割
08 方法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2項第2款之規定，
09 如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共
10 有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須
11 以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法
12 分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價
13 金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質
14 公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值
15 之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方
16 案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經
17 濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為
18 適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有
19 人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。又
20 法院就原物分割方式有自由裁量之權，不受當事人主張之拘
21 束，仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
22 體共有人之利益等公平決之，除應顧及均衡之原則外，並須
23 就各共有人應分得之範圍，例如面積多寡、交通、位置等予
24 以確定。經查：

- 25 1.按新北市畸零地使用規則第3條附表規定，一般建築用地之
26 正面路寬超過7公尺至15公尺，最小寬度須達3.5公尺以上、
27 最小深度須達14公尺以上；側面應留設騎樓之建築基地之正
28 面路寬為超過7公尺至15公尺，最小寬度須達7公尺以上、最
29 小深度須達14公尺以上（本院卷1第439至444頁）。次按建
30 築法第44條規定：「直轄市、縣（市）（局）政府應視當地
31 實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地

面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」。經查，系爭土地近似長方形，寬度約為9至10公尺、深度約35至36公尺，面積345.96平方公尺，西南側邊界臨路寬8公尺之○○路00巷道路之面寬為9.987公尺（上開三之(一)、(三)），如依方案甲、甲-1、乙所示原物分割系爭土地，上訴人及林盟時等3人所分得之土地寬度均未達3.5公尺（本院卷1第639頁、卷2第230、231頁），成為畸零地，無法單獨建築使用，此為兩造所不爭執（本院卷2第89頁）。又上訴人、鄒淑郎、林盟時、林仁惠依方案甲、甲-1分得之土地面積，依序僅有48.44、4.22、69.19、69.19平方公尺，且地形狹長；上訴人與鄒淑郎依方案乙所分得之土地面積為52.66平方公尺，林盟時、林仁惠依方案乙所分得之土地面積各為69.19平方公尺，亦呈狹長型，可見按各該原物分割方案結果，部分共有人分得之土地難以利用，顯著減損其價值。又許誠杰等6人願意繼續維持共有，依方案甲、甲-1、乙原物分割後所分得土地雖非畸零地，但亦屬狹長型，面積僅154.00平方公尺，面臨道路寬度僅有4.33平方公尺，顯然單獨建築使用之經濟效益甚微。

2.次按系爭辦法第3條附表規定，市場用地符合一定條件下，得申請立體多目標使用，即(1)面積達0.1公頃（即1,000平方公尺）以上，面臨寬度10公尺以上道路等要件，可申請建築「市場」及「住宅」使用；(2)如面臨寬度10公尺以上道路等要件，可申請做「市場」及「公共使用」；(3)如面臨寬度10公尺以上道路等要件，可申請做「市場」及「商業使用」；(4)如面積達0.1公頃以上，面臨寬度10公尺以上道路等要件，可申請做「停車場、電動汽機車充電站及電池交換站、資源回收站、配電廠所、變電所及其必要機電設施」使用（本院卷1第353至356頁），換言之，零售市場用地合乎上開各項目條件下，始得興建立體多目標使用之建物，達到零售市場用地之最大經濟效益。經查，系爭土地屬都市計畫內

01 土地，使用區分為市場用地（上開三之(二)所示），惟面積僅
02 345.96平方公尺，未達1,000平方公尺，且臨路面寬未達10
03 公尺以上，現行條件下，無法申請建築上開(1)至(4)各項立體
04 多目標使用之建物。再查，系爭土地相鄰之421地號土地為
05 空地、面積762.08平方公尺（上開三之(五)所示），及許誠杰
06 等6人自承：系爭土地原物分割結果，都會影響開發利用；
07 伊等分得之土地打算與000地號土地共同開發等語（本院卷1
08 第310、480頁），足見系爭土地如採原物分割，嚴重損害分
09 割後各筆土地之效益及價值，如採用方案甲或方案甲-1，許
10 誠杰等6人之應有部分計算面積為154.00平方公尺，421地號
11 土地面積762.08平方公尺，合計917平方公尺，即使能夠合
12 併開發，亦未達上開(1)、(4)申請立體多目標使用之標準，何
13 況所謂合併開發計畫尚無具體可期之進展。再參酌108年11
14 月15日及109年4月16日報告書意旨，表明：原物分割後將使
15 得土地筆數從1宗變為數宗土地，且各筆土地之面積與上開
16 (1)、(4)申請立體多目標使用之標準最小面積1,000平方公尺
17 差距變大，需要耗費更多時間與成本，方能整合面積達1,00
18 0平方公尺，大幅降低日後作為立體多目標使用之可能性，
19 對於系爭土地之經濟利用價值自會減損；系爭土地為長方形
20 土地，深度約34公尺，需留設通道，才能利用後半部土地，
21 是以系爭土地寬度影響土地的利用效率，寬度較寬，留出通
22 路後尚有足夠之寬度可資利用，而分割後寬度較窄，利用效
23 率較差，故而分割後之土地價格自較分割前價格為低；系爭
24 土地未分割前之估價總金額為120,837,534元，採原判決附
25 表所示分割方案分割為2宗土地後，土地價值總金額為102,7
26 11,903元等語（卷外109年4月16日報告書第32至33頁），堪
27 認系爭土地依方案甲、甲-1、乙原物分割後，因分割之土地
28 筆數更多、面積更瑣碎、寬度更窄，所減損之價值當遠低於
29 分割前之總價值，故揆諸前開(三)說明，本院認上訴人主張系
30 爭土地原物分割顯有困難等語，應屬有據。

31 3.本院多次請兩造就以系爭土地原物分配予許誠杰等6人，由

01 許誠杰等6人以金錢補償上訴人及林盟時等3人，或系爭土地
02 原物分配予上訴人，由上訴人以金錢補償許誠杰等6人及林
03 盟時等3人之分割方案，表示意見（本院卷1第309、310、42
04 3、478頁、本院卷2第88頁），經許誠杰等6人最終表明：不
05 願意由伊等分得系爭土地全部及支付其他共有人補償金，也
06 沒有支付補償金之能力等語（本院卷1第478頁）；上訴人最
07 終表明：不同意分得系爭土地全部及以金錢補償被上訴人等
08 語（本院卷2第88頁），並以111年5月4日民事言詞辯論意旨
09 狀撤回「將系爭土地全部分配予許誠杰等6人，由許誠杰等6
10 人以金錢補償上訴人及林盟時等3人」之方割方案（本院卷2
11 第146頁），足徵採用原物分配與金錢找補之分割方法，顯
12 有困難，並違背當事人之意願。

13 4.綜上，系爭土地採原物分割，或由部分共有人分得全部及以
14 金錢補償其他共有人等分割方法，均顯有困難。爰審酌系爭
15 土地上無建物，位於新北市○○區之市區中心，周遭商家、
16 住家林立，生活機能極佳，具高度之市場競爭力，如採變價
17 分割，可透過競價，以符合市場水平之價格出售。若許誠杰
18 等6人計畫與鄰地合併開發利用，非不得以參與競標或行使
19 共有人優先承買權等方式取得全部土地，足以兼顧其等繼續
20 保有土地之意願等一切情事，本院認為採用變價分割，由兩
21 造依應有部分比例分配價金為適當、合理及公平之分割方
22 法。至於上訴人備位請求系爭土地應依方案乙分割部分，即
23 無庸論斷。

24 五、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項規定，請求變價分割
25 系爭土地，所得價金由兩造依附表所示之應有部分比例分
26 配，為有理由。原審判決所定分割方法，尚有未洽，上訴意
27 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改
28 判如主文第2項所示。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
30 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
31 無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第463條、第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中華民國 111 年 6 月 28 日

民事第二十一庭

審判長法 官 翁昭蓉

法 官 鍾素鳳

法 官 羅惠雯

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 6 月 29 日

書記官 潘大鵬

附表

編號	共有人	應有部分
1	林美惠	10000分之1400
2	林盟時	5分之1
3	林仁惠	5分之1
4	林玉惠	5分之1
5	許誠杰	20分之1
6	許玉燕	20分之1
7	許玉鵬	20分之1
8	許玉嬋	20分之1
9	萬祥開發股份有限公司	10000分之478
10	鄒淑鄖	10000分之122

