臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第65號

上　訴　人　張智誠
訴訟代理人　王寶輝律師
複　代理人　黃文祥律師
被　上訴人　張智忠
訴訟代理人　張樹仁
被　上訴人　力新木業有限公司
法定代理人　陳菁芸
訴訟代理人　姚本仁律師
　　何思瑩律師
　　李佳翰律師
複　代理人　吳晉維律師
參　加　人　台北富邦商業銀行股份有限公司
法定代理人　郭倍廷
訴訟代理人　林志傑

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年10月26日臺灣新北地方法院109年度重訴字第288號第一審判決提起上訴，本院於112年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用及參加訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

一、參加人之法定代理人已由程耀輝變更為郭倍廷，並具狀聲明承受訴訟，續行訴訟（見本院卷二第25、29-38頁之經濟部函文、公司變更登記表、銀行營業執照），核無不合，應予准許。

二、上訴人主張：兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），面積377.6平方公尺，伊、被上訴人張智忠、力新木業有限公司（下稱力新公司）之應有部分依序為3/20、2/20、3/4，因兩造無法協議分割，且無民法第

823條第1項但書規定之不得分割情事，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地。關於分割方法，因相鄰之同段000、000地號土地（下合稱系爭甲土地）為伊單獨所有，且相鄰同段000、000、000、000土地業經合併分割由伊取得000、000-0、000土地（下合稱系爭乙土地），若由力新公司取得如附圖一編號B所示、面積283.2平方公尺土地，伊及張智忠取得編號A所示、面積94.4平方公尺土地（下稱第一案），伊即得合併使用系爭甲、乙土地，外通行至新北市中和區民享街93巷及民安街道路，充分發揮土地經濟效益。

三、被上訴人抗辯：

㈠張智忠：同意上訴人所提之分割方案等語。

㈡力新公司：系爭土地上坐落有伊所有之門牌號碼新北市○○區○○街00巷0弄0號未辦保存登記建物（下稱系爭房屋，按系爭房屋坐落土地之範圍除系爭土地外，尚包含同段000、000、000、000土地），系爭土地如採第一案之分割方法，存在於編號A所示土地上之系爭房屋部分將遭拆除，且編號A所示土地將形成袋地，況系爭土地與系爭甲、乙土地並非相鄰，中間夾有國有土地即同段000、000地號土地，上訴人無合併使用之可能，系爭土地應分割由伊取得如附圖二編號C所示、面積283.2平方公尺土地，由上訴人及張智忠取得編號D所示、面積94.4平方公尺土地（下稱第二案）等語。

四、參加人未提出陳述。

五、原審判決兩造共有之系爭土地應予分割，分割方法如前揭力新公司主張之第二案。上訴人不服，提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡系爭土地請准予依附圖一所示方法分割，其中編號A部分面積94.4平方公尺土地分歸上訴人及張智忠取得，編號B部分面積283.2平方公尺土地分歸力新公司取得。張智忠聲明：同意上訴人所提分割方案。力新公司則答辯聲明：上訴駁回。

六、按各共有人，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。經查，兩造為系爭土地之共有人，系爭土地面積377.6平方公尺，上訴人、張智忠、力新公司之應有部分依序為3/20、2/20、3/4，系爭土地為都市計畫區內土地（住宅區），新北市都市土地尚無制定土地法第31條之最小分割面積之限制，無地上建物登記，系爭土地尚無建築執照核發紀錄，故無法定空地分割之適用（見原審卷一第27-29、91-95、99-100頁之土地登記謄本、新北市中和地政事務所109年7月30日新北中地測字第1096172841號函、新北市政府工務局109年8月7日新北工建字第1091454303號函），堪認系爭土地並無因法令或物之使用目的不能分割之情形，兩造亦未表示有不為分割之約定，參以兩造迄本院言詞辯論終結時仍無法就分割方法達成協議，堪認上訴人依上開民法規定請求裁判分割，應屬有據。

七、次按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴時，即應由法院依民法第824條規定命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束（最高法院49年台上字第2569號判例要旨參考）。又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，民法第824條第2至4項定有明文。法院依上開規定定共有物分割之方法時，應斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，各共有人分割後所得之利用價值、利用前景及分割後各部分之經濟價值是否相當，而為適當之分配。查：

㈠系爭土地位於新北市○○○○街00巷0弄巷底，系爭土地上

除部分系爭房屋外，其餘為空地，系爭土地目前以東方新北市○○區○○街00巷0弄既成道路對外通行，西方穿越同段000、000土地後雖可銜接至新北市中和區民享街93巷道路對外通行，力新公司已向管理者財政部國有財產署北區分署（下稱國產署）承租同段000土地，惟上訴人於其所有同段000土地上設置鐵門，力新公司無法經由新北市○○區○○街00巷道路對外通行（見司調卷第23頁之地籍圖謄本，原審卷二第84-100、122-124、128-142、180-186頁之Google街景地圖、履勘筆錄、地形圖、現場照片、土地複丈成果圖，本院卷第411-413頁之國有基地租賃契約書）。若採取第二案之分割方法，力新公司取得如附圖二編號C所示土地，系爭房屋位於此部分土地上，符合建物與土地合一利用之社會經濟效益（見本院卷一第273頁之內政部國土測繪中心鑑定圖㈡），且力新公司可經由中和區民治街29巷2弄既成道路對外通行；上訴人及張智忠取得如附圖二編號D所示土地，亦得開啟鐵門直接通往○○街00巷道路而對外通行（日後亦得由上訴人自行拆除前開鐵門），系爭房屋可完整保留，兩造均方便對外通行。反之，若採取第一案之分割方法，上訴人及張智忠取得如附圖一編號A所示土地，系爭房屋即無權占用此部分土地（見本院卷一第271頁之內政部國土測繪中心鑑定圖㈠，力新公司不願拆除系爭房屋，兩造將來必須處理拆屋還地之問題，且如附圖一編號A所示土地亦無對外聯絡道路可供通行而形成袋地，有礙土地之利用價值及經濟效益。審酌系爭土地採取第二案之分割方法可進行原物分配，兩造無須處理拆除系爭房屋之問題，均可對外通行，及兩造意願、利害關係、實際使用情形、分割後各部分之經濟價值、各共有人應有部分之比值是否相當及公平原則，認應以第二案之分割方法較為妥適。上訴人雖主張系爭房屋為違建，得予拆除云云，並提出新北市政府違章建築拆除大隊（下稱拆除大隊）111年9月2日以新北拆認二字第1113272854號函為據（見本院卷一第455頁），惟系爭建物

即中和陳宅協德居乃日治時代大木匠師陳明財所建造傳統式三合院，系出漳州名匠陳應彬系統，正堂凹壽，砂石、牆角用石料，有傳統特色，屋頂全部改搭為鐵皮，後來增建護龍，構造別係土竹造（土磚混合造），折舊年數71，三合院之庭院整潔乾淨，門口放設置滅火器，屋內安裝冷氣、電表（見原審卷一第139頁之照片，原審卷二第59、128-136、238-240頁之新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、照片、新北市政府文化局108年6月11日新北文資字第1081057036號函暨會勘紀錄，本院卷一第297頁之照片），且拆除大隊另於111年10月26日以新北拆認二字第1113280667號函表示重行審酌後認前揭函文尚存疑義，將前就系爭房屋拍照建檔列管部分予以銷案（見本院卷二第7頁），可知系爭房屋現仍有人居住使用，非屬應列管拆除之違建，是上訴人之主張顯屬無據。

㈡上訴人固主張採取第一案之分割方法，其取得如附圖一編號A所示土地，即得合併使用系爭甲、乙土地，外通行至新北市○○區○○街00巷及○○街道路，充分發揮土地經濟效益云云。惟查，系爭土地與系爭甲、乙土地並非相連毗鄰，中間夾有國有土地同段000、000土地（見本院卷一第273頁之內政部國土測繪中心鑑定圖㈡），且國產署表示已將土地出租予力新公司，租期自111年4月1日起至116年12月31日止（見本院卷一第433-437頁之財政部國有財產署北區分署111年9月6日台財產北租字第11100276380號函文 ），則上訴人及張智忠即使取得如附圖一編號A所示土地，亦無法合併使用系爭甲、乙土地，故難認其所請有理。

八、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地為有理由，應予准許。原判決採取第二案之分割方法，將如附圖二編號C所示、面積283.20平方公尺土地，分歸力新公司取得，編號D所示、面積94.4平方公尺土地，分歸上訴人及張智忠取得，尚屬妥適。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁

回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　13　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　謝碧莉

法　官　林俊廷

法　官　楊惠如

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　　112　　年　　6　　月　　13　　日

書記官　張永中