

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第218號

原告 林美惠
訴訟代理人 張雅婷律師
廖芳萱律師

上 1 人 之
複代理人 黃佑民律師
被告 林盟時
林仁惠
林玉惠
許誠杰
許玉燕
許玉鵬
許玉嬋

上 4 人 之
訴訟代理人 謝世瑩律師
複代理人 李宗益律師
被告 萬祥開發股份有限公司
法定代理人 許清輝
被告 鄒淑鄖
訴訟代理人 翁誌憶

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國109年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○○號土地應予分割，分割方法如附圖及附表二所示。

訴訟費用由兩造各按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

被告林盟時、林仁惠、鄒淑鄖經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

(一)坐落於新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）

為兩造共有，共有比例如附表一所示。參酌系爭土地之性質及共有人之利害關係，系爭土地應予變價分割之理由如下：

1.系爭土地面積僅345.96平方公尺，共有人人數為10位，且權利範圍各不相當，多者達5分之1，少則有萬分之122，若採取原物分割，兩造分得之土地必定會零碎細小，各部分均難以發揮土地經濟利用價值，有違經濟分配原則。2.系爭土地僅有一側臨接宜安路92巷，其餘部分均無面臨道路，若採原物分割之垂直分割，會造成分割後之大多數土地無法面臨道路之出入困難，若採平行分割，則所有區塊亦過於細長而難以開發利用，故本件無法以原物分割，至為明顯。3.本件採取變價分割，可徹底消滅兩造之共有關係，及維持系爭土地完整性，不致因原物分割而顯損系爭土地之價額，亦可避免原物分割後，兩造各分得系爭土地之面積甚微，造成管理使用收益之困擾，無法發揮系爭土地之最大經濟效用價值，甚而無對外道路可供出入之疑慮，且變價分割係透過拍賣之公開市場機制，讓兩造能按其應有部分比例分配合理價金，兩造均得於變價程序中主張優先承買權，取得完整之土地所有權，對其權益亦無影響，以兼顧各共有人的利益及公平性，乃有利於全體共有人，應屬適當之分割方案。故系爭土地應予變價分割，並將所得價金按附表一所示之應有部分比例分配為適當。

(二)系爭土地現由被告林玉惠於100年起委託訴外人呂修和作為停車場經營使用，此為臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）106年度訴字第3103號判決確認之事實。系爭土地現由被告林玉惠一人單獨使用，且被告林玉惠並未支付租金予其他共有人。又系爭土地能否與鄰地即同區段241地號土地共同開發，均非本案所能審究之範圍，自無法以高度不確定之事實，認定被告萬祥開發股份有限公司（下稱萬祥公司）提出如

01 附圖所示分割方案有利於系爭土地。若法院採取附圖所示分
02 割方案，原告拒絕與其他共有人維持共有關係。另依照中聯
03 不動產估價師事務所109年4月16日鑑定報告，系爭土地分
04 割如附圖所示甲、乙兩地後，價值低於分割前之價值，顯見
05 系爭土地應採取變價分割，且系爭土地分成兩區塊後，未來
06 需花費更多時間與成本才能與鄰地整合，反而增加土地整合
07 之困難度，甲地部分無法共同開發反而受有不利益，或者使
08 甲地共有人一定要與乙地共有人及鄰地共同開發，對分得甲
09 地之共有人並不公平。

10 二、被告則以：

11 (一)被告林玉惠：

12 兩造共有之系爭土地乃先父林敬開所留下，被告林玉惠不同
13 意原告要將系爭土地變賣給其他人的分割方法，若原告要出
14 售其應有部分，被告林玉惠要視價格再做決定。系爭土地現
15 由被告林玉惠委託他人經營停車場，原告是看到系爭土地之
16 使用已經有一定之規模，才會想要來請求分割，被告林玉惠
17 認為維持現狀最好，無意願依照鑑定報告之價格取得系爭土
18 地全部，並以金錢補償給其他共有人。

19 (二)被告林仁惠、林盟時、鄒淑鄖：

20 被告林仁惠、林盟時、鄒淑鄖同意原告之變價分割方案。若
21 法院最終決定採原物分割，僅同意由被告林盟時、鄒淑鄖及
22 原告維持共有關係，並共同取得原告民事變更訴之聲明暨準
23 備(一)狀附圖1編號甲之部分。被告萬祥公司提出附圖所示方
24 割方案，系爭土地分割後土地過於狹長而難以開發利用，且
25 甲地寬度僅有5.52公尺，更不利於建築，損及共有人之權利
26 。若法院採取附圖所示分割方案，不同意與其他共有人維持
27 共有關係，並請求變價分割，以保障共有人之權益。

28 (三)被告萬祥公司：

29 系爭土地屬狹長地形，先天條件不佳，且於中和區都市計畫
30 之土地使用分區係屬市場用地，依據都市計畫公共設施用地
31 多目標使用辦法，若系爭土地1、2樓作為超級市場，3樓

01 以上可作為住宅使用，其開發面積不得小於0.1公頃，而系
02 爭土地面積僅為345.96平方公尺，必須和鄰地即同區段241
03 地號土地共同開發才能達到最大經濟效益，任何分割都不是
04 創造最大經濟效益的最好辦法。若要分割，可採用如附圖所
05 示平行分割方式為之，甲地、乙地均面臨馬路，進出方便不
06 受制他人，且均符合新北市政府公布新北市畸零地使用規則
07 第3條所定狹小基地為寬3.5公尺、長14公尺之標準。原告
08 於107年間偕同被告鄒淑郎之訴訟代理人翁誌憶至被告萬祥
09 公司洽談系爭土地買賣未果，乃有提議變價分割，並以持分
10 過低而無法原物分割為變價分割理由，才有原告贈與被告鄒
11 淑郎極小持分之事。一般贈與是個人意志行事無可厚非，但
12 原告只贈與1坪多土地，除造成變價分割外別無作用，其動
13 機可議。系爭土地採取變價分割只會降低甚至踐踏土地價值
14 ，因經過減價拍賣3次流標後，其土地價值只剩下一半，並
15 非原告主張變價分割才能達到最高效益。原告及被告林盟時
16 、林仁惠、鄒淑郎既然不想持有系爭土地，則其等共同持有
17 附圖所示甲地，可遂行其等變價分割之願，乙地則由其餘被
18 告維持共有，以嗣將來更好商機發揮土地之最高經濟效益。
19 如逕依原告主張將系爭土地變價分割，就僅持有系爭土地應
20 有部分14%之原告而言，無異架空土地法第34條之1第1項
21 之規定，使原告變相擁有大於土地法第34條之1第1項所定
22 共有人處分系爭土地之權利。

23 (四)被告許誠杰、許玉燕、許玉娟、許玉嬋：

24 系爭土地若採取變價分割，勢必將來是透過法院拍賣來進行
25 ，實務運作之結果通常係經多次減價拍定，與最初鑑價或市
26 場價值相距甚遠，未必是對共有人最公平有利之分割方法。
27 被告萬祥公司提出附圖所示分割方案，除符合新北市政府畸
28 零地管理辦法外，且符合民法第824條第2項第2款原物分
29 配為原則之意旨，原告之變價分割方案無異是架空土地法第
30 34條之1第1項之規定，認應以被告萬祥公司主張之分割方
31 法為合法公平。

01 三、本院之判斷：

02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
03 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
04 在此限，民法第823條第1項定有明文。兩造為系爭土地之
05 共有人，應有部分如附表一所示，此有系爭土地第一類登記
06 謄本在卷可稽（見板司調字卷第18頁至第20頁），且查無系
07 爭土地因物之使用目的不能分割之情事，亦查無兩造有以契
08 約訂立不分割之期限，兩造復未能達成協議分割之共識，揆
09 諸首揭規定，原告請求裁判分割，自無不合。

10 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
11 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
12 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
13 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
14 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
15 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
16 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
17 有人；以原物為分配時，因共有之利益或其他必要情形，
18 得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1項、第
19 2項、第4項亦有規定。分割共有物，究以原物分割或變價
20 分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘
21 束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及
22 全體共有人利益等，公平裁量，必於原物分配有困難者，始
23 予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第
24 2058號判決意旨參照）。而查：

25 1.系爭土地面積達345.96平方公尺，且形狀方整並無不規則之
26 邊界，此有系爭土地第一類登記謄本、地籍圖在卷可稽（見
27 板司調字卷第18頁、第11頁），而依兩造持分換算面積均未
28 小於1平方公尺，故系爭土地無以原物分配顯有困難之情形
29 ，依前開規定，應將系爭土地以原物為分配。又系爭土地僅
30 有一側臨8公尺寬之宜安路92巷，此有前開地籍圖、本院囑
31 託中聯不動產估價師聯合事務所作成109年4月16日鑑定報

告內容及所附系爭土地現況照片可知（見外放109年4月16日鑑定報告第10頁及附件資料），故為避免分割後土地形成袋地衍生共有人間通行之糾紛，宜採取系爭土地之分割線與宜安街92巷垂直之方式為原物分配，使分割後土地均得面臨宜安街92巷，共有人仍得自分配之土地通行至宜安街92巷而對外出入。惟審酌系爭土地接近長方形，若每一共有人分割後土地均需面臨宜安街92巷，將使分割後土地過於細長，且宜安路92巷寬度為8公尺，系爭土地分割後之寬度應大於3.5公尺、深度應大於14公尺，始符合新北市畸零地使用規則第3條關於一般建築基地面積之要求（見重訴字卷第169頁），故系爭土地臨宜安街92巷寬度約10公尺、深度約35公尺（見前開109年4月16日鑑定報告第10頁），為使分割後土地各得單獨作為一般建築基地使用，以達系爭土地分割後之最大經濟效益，本院認僅將系爭土地原物分割成2筆土地，並使共有人於分割後土地繼續維持共有關係，乃最符合共有人利益之分割方法。是以，被告林玉惠、許誠杰、許玉燕、許玉鵬、許玉嬋、萬祥公司均表明願意於分割後維持共有（見重訴字卷第238頁），且有分割後與鄰地241地號土地共同開發之意願（見重訴字卷第285頁、第388頁、第395頁），而原告與被告林盟時、林仁惠、鄒淑鄖均希望將系爭土地變價分割，其等之分割方法意見一致（見重訴字卷135頁、第139頁、第143頁），可知其等之利害關係並無衝突，且無與鄰地共同開發之規劃，故由被告林玉惠、許誠杰、許玉燕、許玉鵬、許玉嬋、萬祥公司取得附圖編號乙所示土地，並依附表二所示比例維持共有，而由原告與被告林盟時、林仁惠、鄒淑鄖取得附圖編號甲所示土地，並依附表二所示比例維持共有，應屬適當。

2. 原告雖主張系爭土地原物分割後每坪土地價值為98萬1,453元，低於分割前每坪土地價值115萬4,651元，且原物分配後各共有人所能分得之土地面積過於細小，又須考量臨路之出入，將使分割後土地過於細長，不利於土地利用及整體開

發，為發揮系爭土地最大效用及兼顧共有人間之公平，應採變價分割云云，並引用中聯不動產估價師聯合事務所作成108年12月6日、109年4月16日鑑定報告為佐。惟土地分割後價值增減並非判斷應採取原物分割或變價分割之唯一標準，系爭土地既無原物分割顯有困難之處，即無非採取變價分割不可之理由。又考量各共有人之利益及必要情形下，原物分配之分割方法仍可使部分共有人繼續維持共有，故系爭土地採取原物分配並非必然導致分割後土地細長之問題，系爭土地以附圖所示方式分割成甲、乙兩地，並由兩造依附表三所示比例維持共有，即無原告顧慮之分割後面積狹小、狹長或導致袋地而衍生通行權紛爭之問題。又原告主張系爭土地為市場用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，作為住宅使用之面積需達1,000平方公尺，系爭土地原物分割後個別面積與1,000平方公尺差距變大，反而增加土地整合之難度，造成系爭土地分割後價值減損，不應採取原物分割，且分割後甲地所鄰同區段233地號土地上已有合法建物，無法再為共同開發，等同變相強迫分得甲地之共有人需與乙地共有人整合，嚴重損及分得甲地共有人之利益云云。然原告及被告林盟時、林仁惠、鄒淑郎於本院審理期間均無表明欲與鄰地共同開發之意思，故原告分得之甲地縱未能與鄰地開發，本即無違反原告之意願，且系爭土地日後可否與鄰地共同開發乃未知之數，即使系爭土地變價分割後僅由1人單獨所有，仍有無法與鄰地整合之可能性存在，故原物分割或變價分割與系爭土地日後得否順利與鄰地共同開發間並無必然性存在，自無所謂採取原物分割即增加土地整合之難度，抑或有強迫甲地共有人應與乙地共有人整合之情形可言，況系爭土地分割如附圖所示甲、乙兩地後之價值相同，有中聯不動產估價師聯合事務所109年4月16日鑑定報告可參（見外放109年4月16日鑑定報告第33頁），分得甲地之共有人利益並無因此減損，更難憑此而認系爭土地採取附圖所示方式原物分配對甲地共有人有所不公，故原告前開主張，仍無

01 可採。至原告復主張中聯不動產估價師聯合事務所前開鑑定
02 漏未考量甲、乙兩地與鄰地整合之可能性，所為甲、乙兩地
03 分割後價值相同之鑑定應有瑕疵云云，惟土地整合具有高度
04 不確定性，於目前土地整合尚無任何實際進展之際，未將此
05 因素納入鑑價評估內，方為客觀合理，而參以系爭土地分割
06 前後均無法單獨依照都市計畫公共設施用地多目標使用辦法
07 作為住宅使用，且分割後寬度、深度相近，亦均臨宜安路92
08 巷可對外通行，兩地之條件並無明顯差異，中聯不動產估價
09 師聯合事務所鑑定結果認甲、乙兩地分割後價值相當，應無
10 顯然瑕疵之處，原告前開質疑，並無可採。

11 四、綜上所述，原告訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許，
12 並斟酌當事人聲明、系爭土地使用目的、經濟效用及全體共
13 有人之利益，應將系爭土地依附圖所示位置、附表二所示維
14 持應有部分比例之方式分割，並諭知如主文。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據資料，
16 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳
17 予論駁之必要。

18 六、原告訴請被告分割共有物雖依法有據，惟分割共有物之訴，
19 係固有必要共同訴訟，故被告應訴乃不得不然，且被告因本
20 件分割結果，亦受其利，是訴訟費用之負擔自以兩造就系爭
21 不動產應有部分比例分擔始為公允，爰依職權酌定如主文第
22 2項所示。

23 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
24 第1項前段、第78條、第80條之1，判決如主文。

25 中 華 民 國 109 年 7 月 30 日
26 民 事 第 三 庭 法 官 莊 佩 穎

27 以上正本係照原本作成

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 109 年 7 月 30 日
31 書 記 官 李 瑞 芝

附表一：

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

附表二：

分配位置	受分配人	維持共有之應有部分比例
附圖編號甲 所示土地、	林美惠	1000分之254

(續 上 頁)

面積 191.04 平方公尺	林 盟 時	100 分 之 362
	林 仁 惠	1000 分 之 362
	鄒 淑 鄖	1000 分 之 22
附表編號乙 所示土地、 面積 154.92 平方公尺	林 玉 惠	10000 分 之 4466
	許 誠 杰	10000 分 之 1116
	許 玉 燕	10000 分 之 1116
	許 玉 娟	10000 分 之 1116
	許 玉 嬋	10000 分 之 1116
	萬 祥 開 發 股 份 有 限 公 司	10000 分 之 107