

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第669號

原告 飛得是企業有限公司
法定代理人 王壽清
訴訟代理人 許俊仁律師
被告 卓昕翰
被告 蘇麗雪
被告 林文彬
被告 陳建隆
被告 許詠甯

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3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○○○○號土地應依下列
方法為分割：（一）如附圖所示596(1)部分（面積196.35平
方公尺）由原告飛得是企業有限公司取得。（二）如附圖所
示596部分（面積158.14平方公尺）由被告蘇麗雪、林文彬
、陳建隆、許詠甯取得，並依附表二之比例維持共有。（三
）原告飛得是企業有限公司應以金錢補償被告卓昕翰新臺幣
壹佰零肆萬陸仟陸佰壹拾捌元。
- 二、訴訟費用由兩造依附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告卓昕翰、蘇麗雪、林文彬、陳建隆、許詠甯均未於
言詞辯論期日到場，核皆無民事訴訟法第386條所列各款情
形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

- 一、原告主張：坐落新北市○○區○○○段○○○○號土地（下稱
系爭土地）為兩造所分別共有，兩造之應有部分詳如附表一
所示。兩造就系爭土地並無不能分割之約定，系爭土地亦無
不能分割之限制，為此原告依民法第823條第1項規定訴請裁
判分割系爭土地。因被告蘇麗雪、林文彬、陳建隆、許詠甯

願維持共有，而被告卓昕翰就系爭土地應有部分為1/20，換算面積僅17.7245平方公尺，未超過36平方公尺，依新北市畸零地使用規則第3條規定，屬面積狹小基地，不得建築使用，故將被告卓昕翰應分得之土地分配與原告，再由原告依新北市不動產估價師公會鑑定系爭土地之價值新臺幣（下同）20,932,368元計算被告卓昕翰就系爭土地應有部分1/20之價值為1,046,618元補償被告卓昕翰，較能發揮系爭土地完整利用之價值等語。並聲明：兩造共有系爭土地准予分割。分割方法為將系爭土地如附圖編號596部分（面積157.14平方公尺）分配與蘇麗雪、林文彬、陳建隆、許詠甯依66/10000、5019/10000、3794/10000、1121/10000之持分比例維持共有；編號596(1)部分（面積196.35平方公尺）分配與原告所有；原告應補償被告卓昕翰1,046,618元。

二、被告蘇麗雪、林文彬、陳建隆、許詠甯未於言詞辯論期日到場，惟共同具狀以：其4人同意依原告主張之方式分割系爭土地等語（見本院卷第97、251頁）。

三、被告卓昕翰未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、經查：

（一）原告主張：系爭土地為兩造分別共有，兩造應有部分如附表一所示之事實，有系爭土地登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷第75至80頁），而堪認定。

（二）按民法第823條第1項規定：「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。」、第824條第1至4項規定：「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，或於協議決定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

01 ；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金
02 分配於各共有人。」、「以原物為分配時，如共有人中有未
03 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。
04 」、「以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，
05 得就共有物之一部分仍維持共有。」。查系爭土地位屬「鶯
06 歌都市計畫」範圍內，使用分區為「第一種住宅區」，屬都
07 市土地，非屬農業發展條例第3條所定義之耕地，並無農業
08 發展條例第16條規定之分割限制，亦無土地法第31條規定最
09 小面積單位之分割限制，且查無申請建築執照資料，故非屬
10 建築法所稱之法定空地，並無基地法定空地分割辦法之限制
11 ，以上有原告所提系爭土地之使用分區證明書影本（見本院
12 卷第25頁），以及新北市政府108年11月11日新北府城測字
13 第1082113843號函、新北市樹林地政事務所108年11月14日
14 新北樹地測字第1085485188號函、新北市政府工務局108年
15 11月15日新北工建字第1082156470號函、新北市鶯歌區公所
16 108年11月20日新北鶯工字第1082533905號函附卷可稽（見
17 本院卷第63至70頁、第95頁）。是系爭土地既無因法令規定
18 或因物之使用目的不能分割之情事，共有人亦未以契約訂有
19 不分割之期限，且兩造復未能達成協議分割之共識，則原告
20 依上開規定訴請裁判分割以消滅兩造間共有關係，於法即無
21 不合。又裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣之
22 而分配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何
23 共有人主張之拘束。惟法院為分割之裁判時，應斟酌共有人
24 之利害關係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分割
25 方法之公平適當（民法第824條立法理由參照）。

26 (二)查系爭土地面積為354.49平方公尺，有土地登記謄本之登載
27 可稽。經本院於109年1月14日履勘現場，並囑託地政機關派
28 員到場指界結果，系爭土地上有鐵皮建物坐落其上，此部分
29 已經本院108年度訴字第2號拆屋還地事件為測量，系爭土地
30 靠近612地號土地處有一空地通道。此有本院勘驗筆錄附卷
31 可稽（見本院卷第163至164頁）。再經本院調閱本院108年

度訴字第2號民事卷結果，該事件為系爭土地共有人即本件被告林文彬對包含系爭土地在內之3筆土地占有人訴請拆屋還地，該事件曾囑託地政機關測量地上物，測量結果系爭土地上有鐵皮屋坐落占用，面積分別為25.92平方公尺、210.27平方公尺，合計遭占用面積為236.19平方公尺。嗣該案當事人已於108年8月14日達成訴訟上和解，即該案被告4人同意於109年3月31日以前自地上建物遷出，將該地上建物交該案原告林文彬自行拆除，將土地返還全體共有人，此並有該案和解筆錄影本在卷可參（見本院卷第139至141頁）。且本件經本院囑託社團法人新北市不動產估價師公會就系爭土地為鑑價，經鑑定人員於109年4月20日現場勘查時，系爭土地現況已為水泥空地，為裡地，此有該公會（109）估字第008號估價報告書之現況勘查情況說明及其內所附系爭土地現況照片可參。是系爭土地現況已為空地，已無前開地上建物坐落占用。

(四)次查，被告卓昕翰就系爭土地應有部分為 $1/20$ ，如分配原物，則其可分得土地面積僅 17.7245 平方公尺（計算式： $354.49\text{m}^2 \times 1/20$ ），顯未達新北市畸零地使用規則第3條任一建築基地最小寬度、深度之規定，是如將系爭土地分割出面積 17.7245 平方公尺之原物與被告卓昕翰，該土地面積過小，無法為建築使用，有損土地經濟價值。故原告主張由原告與被告蘇麗雪、林文彬、陳建隆、許詠甯分得原物，其中被告卓昕翰之應有部分所得分配之面積則分歸原告，並由原告以金錢補償被告卓昕翰，應為適當可採，且被告卓昕翰未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀反對原告所主張之分割方案，其餘被告則均表示同意原告主張之分割方式。而系爭土地經本院囑託社團法人新北市不動產估價師公會鑑價結果，其價格為 $20,932,368$ 元，換算被告卓昕翰應有部分之價值為 $1,046,618$ 元（ $20,932,368\text{元} \times 1/20 = 1,046,618\text{元}$ ；元以下四捨五入），是原告表示願補償被告卓昕翰 $1,046,618$ 元，自無不合。至於原告與被告蘇麗雪、林文彬、陳建隆、許詠甯原

物分割之方法，被告蘇麗雪、林文彬、陳建隆、許詠甯4人均表示其4人願維持共有，並同意由其等分得附圖所示596部分（面積158.14平方公尺）、由原告分得附圖596(1)所示（面積196.35平方公尺），經核亦無不合。至於被告蘇麗雪、林文彬、陳建隆、許詠甯4人就所分得系爭土地附圖596所示部分（面積158.14平方公尺），其等維持共有之比例則應如附表二所示，計算式則詳附表二之備註欄。

五、從而，本院參酌當事人之聲明、意願、系爭土地之性質、利用現況、經濟效用及全體共有人之利益，認系爭土地應以原物分配與原告與被告蘇麗雪、林文彬、陳建隆、許詠甯4人，並由原告分得系爭土地如附圖596(1)所示（面積196.35平方公尺），由被告蘇麗雪、林文彬、陳建隆、許詠甯4人分得系爭土地如附圖所示596部分（面積158.14平方公尺），其4人並依附表二所示比例維持共有，及由原告以金錢補償被告被告卓昕翰1,046,618元為妥適。爰判決系爭土地依上開方式為分割，如主文第一項所示。

六、未按分割方法乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧全體共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同。故關於本件訴訟費用負擔，如全部由被告負擔，顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，命兩造按附表一所示之應有部分比例負擔之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 7 月 17 日
民 事 第 一 庭 法 官 黃 信 樺

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 109 年 7 月 17 日

書記官 張珮琪

附表一：

編號	共有人	應有部分
1	卓昕翰	$1/20 (= 6750/135000)$
2	蘇麗雪	$2/675 (= 400/135000)$
3	林文彬	$2239/10000 (= 30226.5/135000)$
4	陳建隆	$22847/135000 (= 22847/135000)$
5	許詠甯	$1/20 (= 6750/135000)$
6	飛得是企業有限公司	$5039/10000 (= 68026.5/135000)$
		合計：1/1

附表二：

編號	姓名	維持共有比例
1	蘇麗雪	$400/60223.5$
2	林文彬	$30226.5/60223.5$

(續 上 頁)

3	陳 建 隆	22847/60223.5
4	許 詠 甯	6750/60223.5
		合 計：1/1

備 註：（ 維 持 共 有 比 例 之 計 算 式 ）

被 告 蘇 麗 雪、林 文 彬、陳 建 隆、許 詠 甯 就 系 爭 土
地 原 應 有 部 分 依 序 為 400/135000、30226.5/1350
00、22847/135000、6750/135000。

$400 + 30226.5 + 22847 + 6750 = 60223.5$

故 其 4 人 維 持 共 有 之 比 例，應 以 60223.5 為 分 母，
以 原 應 有 部 分 之 分 子 為 分 子。