臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第288號

原　　告　張智誠
訴訟代理人　蕭萬龍律師
複 代 理人　黃曼瑤律師
　　郭明翰律師
　　林庭誼律師
被　　告　張智忠
　　力新木業有限公司
上　　一
法定代理人　陳菁芸
訴訟代理人　姚本仁律師
　　何思瑩律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國110 年9 月28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（面積三七七點六○平方公尺），應依如附圖二所示方法分割，其中編號C 部分面積二八三點二○平方公尺土地分歸被告力新木業有限公司取得、編號D 部分面積九四點四○平方公尺土地分歸原告與被告張智忠取得。

訴訟費用由兩造按附表「原應有部分比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、程序方面：本件被告張智忠未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告方面：緣坐落新北市○○區○○段○○○○ ○號土地（下稱系爭土地），面積377.60平方公尺，為兩造共有，應有部分比例分別為原告3/20、被告張智忠2/20、被告力新木業有限公司（下稱被告力新公司）3/4 ，並無因物之使用目的不能分割之情形，復無不為分割之約定，兩造又未能協議決定分割方法等情事，爰依民法第823 條第1 項規定，請求裁判

分割系爭土地。因原告與被告張智忠為兄弟，被告張智忠願與原告維持共有，2 人合計應有部分為1/4 ，爰聲明：請求系爭土地准予分割，將如附圖一編號A 部分面積94.40 平方公尺分歸原告與被告張智忠取得有、附圖一編號B 部分面積28 3.20 平方公尺歸被告力新公司取得等語。

二、被告方面：

㈠被告力新公司則以：被告力新公司系爭土地應有部分為3/4。依被證2 示意圖觀之，系爭土地上坐落有被告力新公司所有、未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○ 弄○ 號房屋（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653 地號部分土地、同段663 、665 地號部分國有土地、及原告所有同段668 地號部分土地）。嗣被告力新公司慮及系爭土地已有其所有之系爭房屋，故主張依如附圖二所示分割方案分割，其中編號C 部分分歸被告力新公司取得，編號D 部分因與原告所有之同段668 及669 地號土地相鄰，且係一空地，故分歸由原告及被告張智忠取得等語。答辯聲明：如主文第1項所示。

㈡被告張智忠未於言詞辯論期日到場，惟提出書狀陳述略以：伊願與原告繼續維持共有，同意原告所提之如附圖一所示分割方案。至於被告力新公司辯稱原告之附圖一所示分割方案有損其所購系爭房屋（即「中和陳宅協德居」古厝）云云，然依新北市政府文化局就系爭房屋之文化資產保存價值會勘紀錄之勘查意見認為系爭房屋正身建築於民國39年，兩側護龍時間更晚，且參酌空照圖可知左護龍後面一排獨立門戶之房舍係水泥構造之違建，且整個違建物占用部分同段65號國有土地及原告所有之同段68地號土地。被告力新公司所主張之附圖二所示分割方案會損及其整體土地的完整性，依原告主張之附圖一所示分割方案，被告力新公司分得之土地才能區塊完整，左廂房門戶進出方便，而被告張智忠與原告所分得之土地才能與原告所有之同段668 、669 地號土地相鄰連接，以利被告張智忠日後得與被告張氏家族所有之同段659

、659-1 、659-2 地號及員山段954 、959 地號土地併同使用等語。

三、本院之判斷：

㈠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。故共有物依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割。原告主張系爭土地無不能分割情事，兩造復無從協議分割，請求裁判分割之等語。查，本件兩造為系爭土地共有人，應有部分比例各為原告3/20，被告張智忠2/20，被告力新公司為3/4 ，有系爭土地第一類登記謄本可證（見本院卷㈠第27-29 頁）。又兩造就系爭土地並無不為分割之約定，且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，但坐落有被告力新公司所有、未辦保存登記之系爭房屋等情，有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、本院110 年5 月6 日勘驗筆錄、系爭土地現場照片等件可稽（見本院卷㈠第91-95 頁、第99-100頁、卷㈡第122-124 頁、第128-136 頁、第180-186 頁），並有系爭房屋之房屋稅籍證明書影本、使用分區證明書可稽（見本院卷㈡第59、65頁），足見其使用目的亦無不能分割之情事乙節，為被告所不爭。準此，兩造就系爭土地既無不為分割之約定，且依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情事，則原告訴請分割系爭土地，核與民法第823 條第1 項之規定相符，應予准許。

㈡按分割共有物之訴，係就同一共有關係之共有物，予以分割，使共有人各就共有物之一部分單獨取得所有權之形成訴訟（最高法院85年度台上字第2959號裁判意旨參照）。法院定共有物之分割方法，雖應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等因素公平決定之，但不受

共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600 號裁判意旨參照）。次按共有物分割之方法，須先就原物分配於各共有人，而各共有人均受原物之分配顯有困難，始得將原物分配部分人。原物分配顯有困難時，始得以變賣分割共有物，觀諸民法第824 條第2項規定即明。又分割共有物，除應謀共有人間之公平外，並應斟酌各共有人之利害關係及共有土地之實際使用情形，為適當之分配，以免有害社會經濟（最高法院77年度台上字第632 號裁判意旨參照）。又法院裁判分割共有物，定其分配，應斟酌各共有人之利害關係，並共有物之性質、價格、利用價值及經濟效益決之，要以維持全體共有人之公平為標準，所定方法須以適當者為限（最高法院78年度台上字第2141號裁判意旨參照）。查，系爭土地面積377.60平方公尺，位於新北市○○○○街○○巷○ 弄巷底，有系爭房屋坐落其上，系爭土地除系爭房屋所占用之部分外，其餘部分則為空地等情，有本院勘驗筆錄暨現場照片、地形圖、系爭土地複丈成果圖、地籍圖謄本、現況照片等件在卷可憑（見本院卷㈡第122-124 頁、第128-136 頁、第180-186 頁、第138-142 頁、原證2 ）。本院審酌系爭土地使用現況主要為被告力新公司所有之系爭房屋所占用，其餘則為空地，系爭土地目前僅以新北市○○區○○街○○巷○ 弄既成道路對外通行，惟尚另有1 鐵門設置於原告所有之同段668 地號土地，可從該鐵門直接通往鐵門外之民治街93巷道路而對外通行，此○○○區○○街○○巷○ 弄既成道路之Google街景地圖（見本院卷第84-100頁）、本院勘驗筆錄、地形圖、及現場照片可稽（見本院卷㈡第122-124 頁、第128-136 頁）等情，認為以附圖二編號C 所示土地分歸被告力新公司取得，則被告力新公司即得由系爭房屋經○○○區○○街○○巷○ 弄既成道路對外通行，且被告力新公司所有之系爭房屋亦無庸拆除，符合建物與土地合一利用之社會經濟效益；附圖二編號D 所示分歸原告與被告張智忠共有取得，因該部分係空地，原告與被告張智

忠亦得由設置於原告所有之同段668地號土地上之前開鐵門直接通往民享街93巷道路而對外通行（日後亦得由原告自行拆除前開鐵門），故應以附圖二之分割方案為適當之分割方案。又系爭土地得以原物分配如上，無不能分配予各共有人之情形，且原物分配非顯有困難，僅得以原物分割，附此敘明。

㈢原告與被告張智忠雖主張依如附圖一甲案之分割方案分割，其中編號A部分分歸原告與被告張智忠共有取得，編號B部分分歸被告力新公司取得，然如以此方式分割，不僅被告力新公司所有之系爭房屋將必須部分拆除，且被告力新公司亦無對外聯絡道路可供通行而形成袋地，影響土地之利用價值及經濟效益，是本院斟酌各共有人意願、利害關係、實際使用情形、及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，認應以附圖二之分割方案應屬較為合理、公平之分割方案。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割系爭土地為有理由，應予准許，其適當之分割方法為如附圖二編號C所示、面積283.20平方公尺土地，分歸被告力新公司取得；編號D所示、面積94.4平方公尺土地，分歸原告與被告張智忠取得。

五、末查，分割共有物具非訟事件之性質，分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應由共有人各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰命兩造依附表「原應有部分筆錄」欄所示比例負擔之。

六、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院審酌後，認於本判決結果均不生影響，爰不一一論駁贅述。

七、結論：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、第85條第1項後段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　26　　日

民事第八庭　　法　官　陳翠琪

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　　110　　年　　10　　月　　26　　日

書記官　曾怡婷

附表：

編號	共　有　人	原應有部分
1	張智誠	20分之3
2	張智忠	20分之2
3	力新公司	4分之3