

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第379號

原告 建富汽車股份有限公司

法定代理人 周詠順

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 張郁姝律師

被告 辛陳笑

陳旭玲

上二人共同

訴訟代理人 宋國城律師

受告知人 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 張雲鵬

訴訟代理人 鄭智文

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有之「新北市○○區○○段○○○○號土地」及「新北市○○區○○段○○○○○○號土地」，准予原物合併分割。其分割方法為「新北市○○區○○段○○○○號土地(面積1298.66平方公尺)」分歸原告取得；「新北市○○區○○段○○○○○○號土地(面積989.72平方公尺)」分歸被告辛陳笑及陳旭玲共同取得，並由被告辛陳笑及陳旭玲按應有部分各二分之一比例維持共有。

二、訴訟費用由兩造依土地應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告公司為新北市○○區○○段○○○○號土地之所有權人，系爭土地係由原告及被告2人所共有，原告持分為1299/2289、被告2人之持分各為495/2289，系爭土地依其使用目的並無不能分割情事，共有人間亦無訂有任何不能分割之約定，為有效達成土地之利用及平衡共有人間之權益，原告曾與被告等商議分割共有物，然兩造未能達成分割系爭土地之合意

。嗣於民國110年3月5日主管機關以兩造使用現況及日後捷運系統用地徵收範圍，將系爭土地逕行分割為「新北市○○區○○段○○○○號土地」(下稱842地號土地)及「新北市○○區○○段○○○○○○號土地」(下稱842-1地號土地)二筆土地，原告就該二筆土地換算之應有部分面積相當於系爭842地號土地之面積，被告二人就該二筆土地換算之應有部分面積相當於系爭842-1地號土地之面積，且系爭842地號土地即為原告現廠房使用範圍，系爭842-1地號土地即為被告二人店面使用範圍。而系爭842地號土地之110年度公告現值為每平方公尺新台幣(下同)3萬6,440元，系爭842-1地號土地之110年度公告現值為每平方公尺3萬9,402元，則原告先位請求將系爭二筆土地合併分割，並將系爭842地號土地(面積1298.66平方公尺)分歸原告取得，系爭842-1地號土地(面積989.72平方公尺)分歸被告二人共同取得，並由被告二人按應有部分各1/2之比例維持共有，應屬有理。

二、茲因被告辛陳笑希望其土地應有部分全部被徵收，其所有之842地號土地持分可移轉至842-1地號土地上，並與原告進行變換，變換之內容如附表3所示，變換後兩造就842-1地號土地之持分如附表4所示。爰請求為備位聲明，並就備位聲明相關之附表3、附表4內容說明如下：

(一)分割後之842地號土地：

- 1、被告辛陳笑獲配之面積為0($280.84 - 280.84 = 0$)。
- 2、原告獲配之面積由原來之736.98平方公尺，增加後成為1017.82平方公尺($736.98 + 280.84 = 1017.82$)。
- 3、被告陳旭玲獲配之面積為0，原告應找補24,22萬8,909元予被告陳旭玲($280.84 \text{ 平方公尺} \times 0.3025 \times 285,200 \text{ 元} = 24,228,909 \text{ 元}$)。

(二)分割後之842-1地號土地：

- 1、被告辛陳笑獲配之面積由214.03平方公尺增加後成為494.87平方公尺($214.03 + 280.84 = 494.87$)。
- 2、原告獲配之面積由561.66平方公尺減少後成為280.82平方公

01 尺 (561.66－280.84＝280.82)。

02 3、被告陳旭玲之面積維持為214.03平方公尺。

03 4、承上，842-1地號土地面積為989.72平方公尺，分割後，原
04 告獲配之面積為280.82平方公尺、被告辛陳笑之面積為494.
05 87平方公尺、被告陳旭玲之面積為214.03平方公尺，兩造就
06 842-1地號土地之分別應有部分如下：原告為649/2289、被
07 告辛陳笑為1145/2289、被告陳旭玲為495/2289，亦即如附
08 表4所示。

09 (三)被告陳旭玲就系爭842地號土地，應由原告金錢方式找補之
10 ：

11 若依被告陳旭玲於110年4月12日所主張之分割方案：被告陳
12 旭玲維持系爭842-1地號土地的共有關係，842地號按比例分
13 配原告廠房之後段土地，則其未來所取得之土地為袋地，周
14 圍環繞有843、844、840地號等土地，前開事實除有地籍圖
15 謄本可稽外，另有國土測繪中心之圖資服務雲查詢結果可茲
16 參照。且將造成原告既有廠房面臨部分拆除之窘境，亦將使
17 原告部分土地變成袋地，嚴重影響原告營運汽車維修廠，侵
18 害原告財產權益甚巨。是本件分割方案，實不應由被告陳旭
19 玲分配取得系爭842地號土地，而應採納原告先位聲明或變
20 更後之備位聲明，始符全體共有人之利益。

21 三、為此，原告爰民法第823條第1項、第824條第2項請求鈞院准
22 予分割系爭土地，以維兩造權益。並(一)先位聲明：1、兩
23 造共有之「新北市○○區○○段○○○○號土地」及「新北市
24 ○○區○○段○○○○○○號土地」，准予原物合併分割。其分
25 割方法為「新北市○○區○○段○○○○號土地(面積1298.66
26 平方公尺)」分歸原告取得；「新北市○○區○○段00000地
27 號土地(面積989.72平方公尺)」分歸被告辛陳笑及陳旭玲共
28 同取得，並由被告辛陳笑及陳旭玲按應有部分各1/2比例維
29 持共有。2、訴訟費用由兩造依土地應有部分比例負擔。(二)
30)備位聲明：1、兩造共有之「新北市○○區○○段○○○○號
31 土地」及「新北市○○區○○段○○○○○○號土地」，准予原

物合併分割。其分割方法為「新北市○○區○○段○○○○號土地(面積1298.66平方公尺)」分歸原告取得；「新北市○○區○○段○○○○○○號土地(面積989.72平方公尺)」分歸由原告、被告辛陳笑及陳旭玲共同取得，並由原告、被告辛陳笑及陳旭玲按如附表4所有權應有部分比例維持共有。2、原告應補償被告陳旭玲24,22萬8,909元。3、訴訟費用由兩造依土地應有部分比例負擔。

貳、被告方面：

一、被告辛陳笑：同意原告先位請求之分割方案，並同意與被告陳旭玲維持共有系爭842-1地號土地。

二、被告陳旭玲：伊與被告辛陳笑依照應有部分維持共有系爭842-1地號土地，同意原告所提先位方案。但有關既成巷道部分，伊要向原告求償。

參、本院之判斷：

一、按各共有人，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；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，裁判分割共有物；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第5項分別定有明文。經查，兩造就系爭842、842-1地號土地為共有人，原告之應有部分各為1299/2289、被告2人之應有部分各為495/2289，有土地登記第一類謄本在卷可考（見本院卷第343至346頁）；又兩造未定有不分割之特約，系爭土地亦無因物之使用目的不能分割之情形，而兩造前經調解後，就分割之方法仍不能為一致之協議等情，亦有本院109年度重司調字第120號卷可證。從而，原告依前揭法律規定，訴請合併分割系爭地號土地，自屬有據。

二、復按法院定共有物分割之方法，包括：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；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，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，此為民法第824條第2項、第3項、第4項所明定。另法院
得自由裁量共有物分割之方法，惟應斟酌各共有人之意願、
利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等
為公平決定(最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字
第724號判決意旨參照)。經查：系爭二筆土地原同屬新北市
○○區○○段○○○○號土地，由原告及被告2人共有，其上有
三棟未辦保存登記建物，其一為原告所有建物門牌號碼新北
市○○區○○○路○○○○○號，由原告自行經營汽車修理廠，
其二、三為被告所有兩棟建物，門牌號碼皆為新北市○○○
○○路○○○號，分別由被告出租他人經營家具行及機車行使
用，嗣因系爭土地規劃作為捷運環狀線北環段Y20站捷運設
施用地使用，於110年3月5日主管機關以兩造使用現況及日
後捷運系統用地徵收範圍，將系爭土地逕行分割為系爭842
地號土地及系爭842-1地號土地，原告就該二筆土地換算之
應有部分面積相當於系爭842地號土地之面積，被告二人就
該二筆土地換算之應有部分面積相當於系爭842-1地號土地
面積，且系爭842地號土地即為原告現廠房使用範圍。若依
被告陳旭玲於110年4月12日所主張之分割方案，被告陳旭玲
維持系爭842-1地號土地的共有關係，842地號按比例分配原
告廠房之後段土地，則被告陳旭玲未來所取得之土地為袋地
，周圍環繞有843、844、840地號等土地，且將造成原告既
有廠房面臨部分拆除之窘境，亦將使原告部分土地變成袋地
，故被告陳旭玲所主張之分割方案有損土地經濟效益並不適
宜。又系爭842-1地號土地之110年度公告現值高於系爭842
地號土地，被告2人分配取得系爭842-1地號土地亦無不利益
。本院考量原告先位請求將系爭二筆土地合併分割，並將系
爭842地號土地(面積1298.66平方公尺)分歸原告取得，系爭

842-1地號土地(面積989.72平方公尺)分歸被告二人共同取得，並由被告二人按應有部分各1/2之比例維持共有之分割方案，無特別減損土地經濟效用及公共利益之處，亦較符合兩造意願，因認該方案較符合全體共有人之利益，應屬妥適而可採，爰判決如主文第1項所示。

三、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物事件涉訟，兩造之行為，均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故應由兩造按應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰確認訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

中 華 民 國 110 年 8 月 30 日
民 事 第 一 庭 法 官 毛 崑 山

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 8 月 30 日
書 記 官 童 淑 敏