

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度重訴字第142號

原告 佑順加油站股份有限公司

法定代理人 許烘爐

訴訟代理人 許家烽

林佳生

被告 溫福財

溫歐日却

溫在發

溫在順

溫巧蓉

曾月梅

溫懿珊

溫珮婷

被告

兼上列八人

訴訟代理人 溫在富

被告 溫興隆

法定代理人 溫在慶

被告 溫在成

被告 溫陳蘭妹

溫在堂

上二人共同

訴訟代理人 郭峻誠律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國109年6月24日辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新竹市○○段○○○○○號土地准予分割；分割方式如下：(1)如附件複丈成果圖原告方案所示編號A部分面積1543平方公尺土地分歸原告及被告溫福財、溫歐日却、溫在發、溫在順、溫巧蓉、曾月梅、溫懿珊、溫珮婷、溫在富、溫在成、溫興隆按原應有部分比例維持分別共有；(2)如附件複丈成果圖原告方案

01 所示編號B部分面積137平方公尺土地分歸被告溫陳蘭妹、溫在堂
02 按原應有部分比例維持分別共有。

03 訴訟費用由兩造依如附表所示比例負擔。

04 事實及理由

05 甲、程序方面

06 被告溫福財、溫歐日却、溫在發、溫在順、溫巧蓉、曾月梅
07 、溫懿珊、溫珮婷、溫在富、溫在成、溫興隆經合法通知，
08 未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
09 各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

10 乙、實體事項

11 壹、原告主張：

12 一、坐落新竹市○○段○○○○號、面積1,680平方公尺之土地（下
13 稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分如附表所示。系爭土
14 地無法令規定或物之使用目的不能分割之情形，兩造間亦無
15 不得分割之契約，惟無法達成分割協議，因而有訴請裁判分
16 割之必要。又原告所有之同段368-4地號土地與系爭土地相
17 毗鄰，且原告已向被告溫福財、溫歐日却、溫在發、溫在順
18 、溫巧蓉、曾月梅、溫懿珊、溫珮婷、溫在富、溫在成、溫
19 興隆等11人（下稱溫福財等11人）購買渠等名下之系爭土地
20 持分，故請求依新竹市地政事務所土地複丈成果圖（下稱附
21 圖）所示之原告方案進行分割，即將編號A部分面積1,543平
22 方公尺土地分歸原告及被告溫福財等11人共有；將編號B部
23 分面積137平方公尺土地分歸被告溫陳蘭妹、溫在堂共有等
24 語。

25 二、參酌被告溫陳蘭妹、溫在堂之持分比例僅占全體之8.2%，系
26 爭土地鄰接茄苳景觀大道一側之道路境界線面寬為42.59公
27 尺，故渠等分得之土地面寬僅需達7公尺即可，符合法規及
28 比例原則。至被告溫陳蘭妹、溫在堂雖辯稱渠等所分得之土
29 地範圍寬度均應達至少7公尺云云，惟新竹市畸零地使用規
30 則並無要求寬度及深度平行距離均應達最小值，是渠等此部
31 分所辯顯屬無據，且與渠等另稱之「基地後側境界線與鄰接

道路境界線為平行，二境界線垂直距離若為16公尺以上，即符合最小深度為16公尺之要求」云云，亦屬標準不一致。

貳、被告則以：

一、被告溫福財、溫歐日却、溫在發、溫在順、溫巧蓉、曾月梅、溫懿珊、溫珮婷、溫在富、溫興隆部分：

已與原告達成買賣協議，同意原告所提之分割方案。

二、被告溫在成部分：

同意按原告所提之方案進行分割。

三、被告溫陳蘭妹、溫在堂部分：

（一）系爭土地為乙種工業區建築用地，屬新竹都市計畫土地，為「工業區」之一種，依據新竹市畸零地使用規則第3條附件「一般建築基地」規定，所稱最小深度，係取道路境界線至基地後側境界線垂直距離之最小值；最小寬度係最小深度範圍內，基地二側境界線間與道路境界線平行距離之最小值。故伊等所分得之土地範圍，當道路境界線與基地後側境界線平行時，最小深度為自基地二側境界線靠近北側一端前進至道路境界線之垂直線長度，即16公尺；最小寬度因道路境界線與基地後側境界線平行，且基地二側境界線間之距離呈現自基地後側境界線端往道路境界線端漸寬，因而基地二側境界線間與道路境界線平行距離之最小值，勢必為基地後側境界線，即7.19公尺，並且所分得之土地範圍寬度均應至少有7公尺，始不致成為畸零地而不得建築。因之，伊等所提出如附圖被告方案所示之分割方式，係符合法規規定，且能利用分得之部分土地。至新竹市政府雖回函稱土地最小寬度為4公尺云云，顯係混淆誤認都市計畫使用分區與非都市土地使用地別之用語，不足採認。

（二）反觀原告所提出之不動產買賣契約書，除不足以證明系爭土地持分業已辦理移轉登記而經原告取得權利外，亦不足證明被告溫福財等11人已同意原告所提之分割方法。

（三）倘依原物分割，被告溫陳蘭妹、溫在堂所分得之土地無法

單獨供建築之用，因不具土地經濟上之利用價值，則請求將系爭土地全部分歸予原告及被告溫福財等11人，並由渠等以金錢補償被告溫陳蘭妹、溫在堂。考量系爭土地被劃分在「新竹（含香山）都市計畫（香山地區）細部計畫」內之牛埔工業區，該計畫將轉型住商用地，成為近水生態為主之住宅生活空間，並鄰接公道三路等重大建設，附近同段481至510地號土地，於民國（下同）108年1月至109年2月期間，共有4筆交易紀錄，顯示該區土地交易熱絡，交易價格自每坪新臺幣（下同）32.9萬元上升至41.1萬元，是本件應以每坪41萬元（即每平方公尺124,025元）作為補償標準。依此計算，原告及被告溫福財等11人應補償被告溫陳蘭妹之金額即為12,501,720元【計算式： $1,680\text{ m}^2 \times 3/50 \times 124,025\text{元} = 12,501,720\text{元}$ 】、被告溫在堂4,514,510元【計算式： $1,680\text{ m}^2 \times 13/600 \times 124,025\text{元} = 4,514,510\text{元}$ 】。

（四）綜上聲明：（先位聲明）兩造共有系爭土地應分割如被證4所示：編號乙部分面積1,542.24平方公尺分歸原告及被告溫福財等11人分別共有；編號甲部分面積137.76平方公尺分歸被告溫陳蘭妹、溫在堂取得並維持分別共有。（備位聲明）兩造共有系爭土地全部分歸原告及被告溫福財等11人分別共有；上開原告及被告溫福財等11人應補償被告溫陳蘭妹12,501,720元、被告溫在堂4,514,510元。訴訟費用由原告負擔。

參、法院判斷：

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，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所共有，應有部分為如附表所示比例之事實，業據原告提出與其所述相符之土地登記謄本為證（見卷第23至29頁），且系爭土地依其使用目的並無不能分割情形，而兩造亦無就系爭土地有不分割之協議，此為兩造所不爭執，是本院依調查證

據之結果及斟酌全辯論意旨，應堪認原告上開主張為真實。據此，系爭土地依物之使用目的既無不能分割之情事或訂有不分割期限之特約，復無法協議以為分割，則原告訴請裁判分割，揆諸前揭規定，自屬有據。

二、次按，共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議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，民法第824條第1至3項分別定有明文。另按，以原物分配於各共有人時，除應顧及均衡之原則外，並須就各共有人應行分得之範圍，例如面積多寡、交通、位置及占有形勢等，予以確定（最高法院55年臺上字第1982號判決意旨參照）；且按，裁判上如何定共有物分割之方法，除應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、共有人之意願、利害關係、經濟效用及全體共有人之利益等公平決之外，並不受任何共有人主張之拘束，法院為顧及全體共有人所得利用之價值等情形，本有自由裁量之權，惟儘量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則（最高法院82年度台上字第1990號裁判亦同此見解）。是就共有物之分割，應斟酌共有物之性質、經濟效益及全體共有人之利益，並應符合公平原則，而社會利益亦應考慮在內。

三、經查，系爭土地為乙種工業區建築用地，位於單向兩線車道之路旁，與道路有2至3公尺落差（系爭土地位置較低），地上有雜樹林及一些農作，另有一處有鐵皮木造地上物等情，業據本院於109年4月9日會同地政人員及兩造勘驗現場，並囑託新竹市地政事務所派員測量屬實，此有勘驗筆錄及土地

01 複丈成果圖在卷可憑（見卷第220至223頁、第233頁）。

02 四、次查，經本院考量系爭土地現有之使用狀況與整體使用情形
03 並兼顧兩造分割土地後之預期利用目的，本院基於下列考
04 量，認應採取如主文所示之分割方式。茲詳述如下：

05 （一）按依建築法第46條訂定之新竹市畸零地使用規則第3條規
06 定：「本規則所稱面積狹小基地，係指建築基地深度與寬
07 度任一項未達下列規定者：一、一般建築基地。二、側面
08 應留設騎樓之建築基地。前項其他使用分區不包括農業區
09 、保存區及保護區。但依獎勵投資條例及促進產業升級條
10 例開發之工業住宅社區，按前項第一款之甲、乙種建築用
11 地及住宅區之規定辦理。」，其中甲、乙種建築用地○住
12 ○區○○○○路寬超過十五公尺至二十五公尺或正面路寬
13 超過二十五公尺者，其最小寬度為4公尺、最小深度為16
14 公尺。又上開規則所稱正面路寬、最小寬度及最小深度，
15 其定義如下：一、正面路寬係指基地面前道路之寬度。二
16 、最小寬度係指最小深度範圍內基地二側境界線間與道路
17 境界線平行距離之最小值。但道路境界線為曲線者，以該
18 曲線與基地二側境界線交點之連線視為道路境界線。三、
19 最小深度係指臨接之道路境界線至該基地後側境界線垂直
20 距離之最小值，同規則第5條第1項定有明文。查本院曾以
21 分割系爭土地涉及相關法規等節函詢新竹市政府，經該府
22 以109年6月16日府都建字第1090086261號函覆略以：「本
23 市○○段○○○○號土地為乙種工業區建築用地，分割後每
24 筆土地除應臨接建築線或以基地內通路連接建築線外，土
25 地最小寬度及深度應符合新竹市畸零地使用規則第3條規
26 定：正面路寬超過15公尺至25公尺或正面路寬超過25公尺
27 ，最小寬度4公尺、最小深度16公尺。」等語（見卷第255
28 至256頁）。而系爭土地面前乃公道三路，為免分割後之
29 土地成為畸零地而影響其經濟使用效益，本院於分割時，
30 自應注意分割後之土地寬度、深度均應符合上開規則，亦
31 即最小寬度應達4公尺、最小深度16公尺，先予敘明。

01 (二) 承上，被告溫陳蘭妹、溫在堂雖辯稱新竹市政府回函所稱
02 土地最小寬度 4公尺，係混淆誤認都市計畫使用分區與非
03 都市土地使用地別之用語，渠等所分得之土地最小寬度應
04 為「工業區」項下之 7公尺，且整筆土地之寬度均應至少
05 有 7公尺云云。惟查，新竹市畸零地使用規則第 3 條附件圖
06 表，係按使用分區或使用地別分為「甲、乙種建築用地及
07 住宅區」、「商業區」、「丙種建築用地及風景區」、「
08 丁種建築用地及工業區」、「其他使用分區」等項，即以
09 甲、乙、丙、丁種建築用地及住宅區、商業區、風景區、
10 工業區、其他使用分區作為分類標準，未再進一步區分工
11 業區種類，是被告溫陳蘭妹、溫在堂主張系爭土地「乙種
12 工業區建築用地」應以工業區標準來認定云云，應有誤會
13 。

14 (三) 本院審酌原告除原即持有系爭土地 2 分之 1 應有部分外，其
15 於訴訟進行中已另向被告溫福財等 11 人購買渠等名下之系
16 爭土地應有部分，總計持分達 600 分之 551，有原告提出之
17 不動產買賣契約書附卷可憑（見卷第 55 至 69 頁），且經被
18 告溫福財等 11 人以到庭陳述或具狀等方式證實，渠等並同
19 意按原告主張之方案進行分割（見卷第 98 頁、第 211 頁）
20 ，是原告請求將其與被告溫福財等 11 人之土地分歸於同一
21 範圍，另將被告溫陳蘭妹、溫在堂之土地分歸在另一範圍
22 ，即屬有理，應予准許。再者，與系爭土地毗鄰之同段 36
23 8-4 地號土地為原告所有，有原告提出之土地登記謄本附
24 卷可查（見卷第 31 頁），是若將系爭土地如附件複丈成果
25 圖原告方案所示編號 A 部分分歸原告及被告溫福財等 11 人
26 共有，得使原告方便合併利用土地，而可發揮系爭土地最
27 大經濟效用；另被告溫陳蘭妹、溫在堂分得原告方案所示
28 編號 B 部分土地，除分割線平整、形狀完整外，鄰接道路
29 一側之道路境界線寬度為 7 公尺，整筆土地之最小寬度亦
30 超過 4 公尺、最小深度超過 16 公尺，有原告提出之圖面預
31 分割及面積計算成果圖表、新竹市地政事務所測量之土地

01 複丈成果圖可參（見卷第227、第233頁），符合上揭新竹
02 市畸零地使用規則第3條之規定，不致成為畸零地，且對
03 外亦與道路相互鄰接而無成為袋地之疑慮，無論其等分割
04 後是否實際使用土地，均得以規劃安排。是以，本件如依
05 原告主張按如附件複丈成果圖所示原告方案之分割方式進
06 行分割，應屬兼顧各共有人之利益，且多數共有人均對此
07 分割方案表示無意見，故應為合理可行之方案。

08 （四）至被告溫陳蘭妹、溫在堂主張如附件複丈成果圖被告方案
09 所示之分割方式，雖其所分得土地之形狀較原告方案為方
10 整，然考量系爭土地乃不規則之多邊形，大致呈現自西北
11 往東南方向漸寬之形狀，且僅東南面與道路鄰接，是分割
12 後之兩筆土地所鄰接道路之各別寬度，應衡酌各自之應有
13 部分比例，始為公平。準此計算，原告及被告溫福財等11
14 人之應有部分共計為600分之551，被告溫陳蘭妹、溫在堂
15 之應有部分合計為600分之49，各占總面積之91.8%及8.2%
16 ；又系爭土地鄰接道路一側之道路境界線寬度為42.59公
17 尺，倘依被告溫陳蘭妹、溫在堂主張之各筆土地寬度即31
18 .72公尺、10.87公尺來分割，各占系爭土地道路境界線寬
19 度之74.5%、25.5%，則被告溫陳蘭妹、溫在堂所取得之土
20 地臨路面寬超出渠等可取得之比例甚多；反觀原告主張之
21 各筆土地寬度35.59公尺、7公尺，各占系爭土地道路境界
22 線寬度之83.6%、16.4%，雖亦超出渠等可取得之比例不少
23 ，惟可認已較符合兩者之持分比例。故而，難認被告溫陳
24 蘭妹、溫在堂所主張之分割分案為公允，自無足採。

25 （五）被告溫陳蘭妹、溫在堂雖另主張如其分得之土地無法單獨
26 供建築使用，則請求將系爭土地全部分配予原告及被告溫
27 福財等11人共有，再由渠等以金錢補償被告溫陳蘭妹、溫
28 在堂云云。然按，法院裁判分割共有物，原則上係以原物
29 分配於各共有人；僅在「各共有均受原物之分配顯有困
30 難者」，始得將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受
31 原物分配者之金錢補償，此觀民法第824條第2項第1款及

第 3 項之規定即明。而所謂各共有人均受原物之分配顯有困難，當依社會一般之觀念定之，包括法律上之困難（如法律上禁止細分），以及事實上之困難（如共有人按其應有部分分配所獲分配之共有物極少，致難以利用）而言（最高法院 108 年度台上字第 1841 號判決意旨參照）。本件系爭土地面積為 1,680 平方公尺，如採原物分配，原告與被告溫福財等 11 人所得分配之土地面積約為 1,543 平方公尺，被告溫陳蘭妹、溫在堂可配得約 137 平方公尺，且各自分得土地形狀完整、面積亦不致過小，復符合法規規定而不致成為畸零地或袋地，顯無上開法條所定「各共有人均受原物之分配顯有困難」情事，是被告溫陳蘭妹、溫在堂此部分主張，於法尚有未合，亦難採行。

（六）綜上，本院考量各共有人間之土地交易狀況、鄰地所有權及法規規定，兼衡各共有人之應有部分面積、土地完整性、土地利用方式、經濟價值及分割共有物之目的、各共有人的意願及利益衡平等一切因素，再參酌除被告溫陳蘭妹、溫在堂外，其餘共有人對原告所提出之方案方割均表示同意，足認如附件複丈成果圖所示之原告方案之分割方式應屬妥適而可採。

五、末按，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參考，就分割方法並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原告請求分割共有物為有理由，依法定方法分割，然依民法第 825 條規定，分割後各共有人間就他共有人分得部分係互負擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義務；遑論各共有人主張不同之分割方法，以致不能達成協議，無寧為其等伸張或防衛權利所必要，如僅因法院准原告分割共有物之請求，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡。從而，本件分割結果，共有人既屬均蒙其利，茲斟酌全體共有人所受實際利益，並參酌其應有部分之比例，命全體共有人依如主文第 2 項所示之比例，分擔訴訟費用。

據上論結，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 8 日
民 事 庭 法 官 張百見

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 8 日
書 記 官 鄧雪怡

附表

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	溫福財	1/8
2	溫歐日却	1/40
3	溫在發	1/40
4	溫在順	1/40
5	溫在富	1/40
6	溫巧蓉	1/40
7	曾月梅	1/24
8	溫懿珊	1/24
9	溫珮婷	1/24

(續 上 頁)

10	溫 陳 蘭 妹	12/200
11	溫 在 成	13/600
12	溫 興 隆	13/600
13	溫 在 堂	13/600
14	佑 順 加 油 站 股 份 有 限 公 司	1/2