

臺灣基隆地方法院民事判決

110年度重訴更一字第2號

原告 美山村股份有限公司

法定代理人 黃石堂

訴訟代理人 許獻進律師

李仲翔律師

被告 吳濟藤

李素真

吳若竹

吳秉聰

吳國裕

劉國賢

嚴平龍

黃吳彩蓮

王連素蘭

劉素芬

吳勝華

01	吳惠娟	
02	0000000000000000	
03	吳惠珍	
04	0000000000000000	
05	吳惠敏	
06	0000000000000000	
07	吳佳勳	
08	0000000000000000	
09	吳佳穎	遷出國外
10	0000000000000000	
11	0000000000000000	
12	吳佳蓉	
13	0000000000000000	
14	陳文珠	
15	0000000000000000	
16	吳榮欽	
17	0000000000000000	
18	吳建誠	
19	0000000000000000	
20	0000000000000000	
21	吳乾彌	
22	0000000000000000	
23	鄭吳碧霞	
24	0000000000000000	
25	兼上一被告	
26	訴訟代理人	吳乾維
27	0000000000000000	
28	被 告	吳志謀
29	0000000000000000	
30	0000000000000000	
31	吳佩娟	

01 0000000000000000
02 0000000000000000
03 吳淑慧
04 0000000000000000
05 王吳美雲
06 0000000000000000
07 吳承恩
08 0000000000000000
09 吳承一
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 兼上四被告
13 共 同
14 訴訟代理人 吳淑美
15 0000000000000000
16 被 告 吳張嫦娥
17 0000000000000000
18 吳英賢
19 0000000000000000
20 0000000000000000
21 連智龍
22 0000000000000000
23 王劉蓮花
24 0000000000000000
25 陳玉珠
26 0000000000000000
27 吳俊霖
28 0000000000000000
29 吳俊諺
30 0000000000000000
31 吳芳靜

01 0000000000000000

02 吳蕭冬子

03 0000000000000000

04 吳鴻文

05 0000000000000000

06 吳世維

07 0000000000000000

08 吳丁蓉

09 0000000000000000

10 吳兆璧

11 0000000000000000

12 吳合馨（即吳精典之承受訴訟人）

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 兼上一被告

18 訴訟代理人 吳俊賢（即吳精典之承受訴訟人）

19 0000000000000000

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 被 告 高藝玲（吳淑芬之承受訴訟人）

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 高藝芳（吳淑芬之承受訴訟人）

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 兼上一被告

30 訴訟代理人 高婉榆（吳淑芬之承受訴訟人）

31 0000000000000000

01 0000000000000000
02 被 告 林清池
03 0000000000000000
04 0000000000000000

05 林清乾
06 0000000000000000

07 上二被告之

08 共 同

09 訴訟代理人 陳玉玲律師

10 上列當事人間分割共有物事件，被告對於本院（108年度重訴字
11 第74號）第一審判決提起上訴，經臺灣高等法院（109年度上易
12 字第1270號）廢棄原判決，發回本院，本院於民國111年6月8日
13 言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 兩造共有如附表一所示33筆土地應予分割。其分割方法為：全部
16 分歸原告所有，原告應按附表二「應受補償金額」欄所示之金額
17 分別補償被告。

18 訴訟費用由原告負擔32分之14，餘由附表編號1至48被告負擔32
19 分之16、被告林清池、林清乾各負擔32分之1。

20 事實及理由

21 壹、程序事項

22 被告吳濟藤、李素真、吳秉聰、吳若竹、吳國裕、劉國賢、
23 嚴平龍、黃吳彩蓮、王連素蘭、劉素芬、吳勝華、吳惠娟、
24 吳惠珍、吳惠敏、吳佳勳、吳佳穎、吳佳蓉、陳文珠、吳榮
25 欽、吳建誠、吳乾彌、吳志謀、吳佩娟、吳張嫦娥、吳英
26 賢、連智龍、王劉蓮花、陳玉珠、吳俊霖、吳俊諺、吳芳
27 靜、吳蕭冬子、吳鴻文、吳世維、吳丁蓉、吳兆璧經合法通
28 知，未於最終言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
29 所列各款情形，爰依第385條第1項前段規定，准原告之聲
30 請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體事項

02 一、原告起訴主張略以：

03 (一)原告與被告為附表一所示33筆土地之共有人，原告應有部分
04 均為14/32，附表二所示編號1至48之被告應有部分均為公同
05 共有16/32，附表二編號49被告林清池、附表編號50被告林
06 清乾之應有部分均為各1/32。兩造間未定有不分割之協議，
07 附表一所示33筆土地亦無因物之使用目的而不能分割之情
08 形，前經本院108年度司調字第74號民事裁定以顯無成立之
09 望而駁回原告就附表一所示33筆土地分割事宜聲請調解。附
10 表一所示33筆土地均為零碎袋地，不足最小開發面積，如各
11 共有人按其應有部分原物分配均無法單獨使用，難以發揮土
12 地之經濟效益；如全部原物分配予原告，因其相鄰土地多為
13 原告或其關係企業所有，可一併整合規劃開發，而發揮最大
14 經濟效用，故依民法第823條、第824條規定請求准予原物分
15 割均由原告取得，並願按附表一所示33筆土地鑑定之市場交
16 易價格，依被告應有部分為金錢補償。

17 (二)對被告林清池、林清乾答辯之意見

18 1、被告2人所提出之分割方案係將附表一編號14之新北市○○
19 區○○○段○○○段000地號土地（下稱系爭309地號土地）
20 全部由被告2人取得，並維持共有，再以金錢補償其他共有
21 人。然被告2人就系爭309地號土地之持分各自僅占1/32，而
22 原告之持分則為14/32，近乎半數，則如將系爭309地號土地
23 全數分割由被告2人取得，核與上開被告2人及原告之持分比
24 例差距懸殊，要難謂公平合理。至被告2人以其持分2/32，
25 計算系爭33筆土地之持分面積為330.94平方公尺，對比系爭
26 309地號土地之面積170平方公尺，稱其分配系爭309地號土
27 地全部並無持分比例差距懸殊之情形云云，然此一比較方式
28 實有不當，蓋系爭33筆土地之使用分區有青年活動中心區、
29 乙種旅館區、甲種住宅區、道路用地等等，其市場價值、使
30 用價值均有所不同，是當不能純以形式上土地面積多寡做為
31 比較之基礎，驟以使用分區為甲種住○區○○○000地號土

01 地之面積，與其對於系爭33筆土地之持分面積相比較，進而
02 主張其分配系爭309地號土地全部無比例懸殊之情形云云，
03 當屬無據。

04 2、又系爭309地號土地並無道路可通行，被告林清池、林清乾
05 稱系爭309地號土地可自同區段第287-1地號土地（下稱287-
06 1地號土地）之濱海公園，或同區段474地號土地（下稱474
07 地號土地）之現有巷道，連接至福連街，並有單獨建築使用
08 之經濟效用，故無合併其他土地劃歸原告之必要云云，實有
09 違誤。蓋287-1地號土地係荒廢空地，其上草木叢生，而非
10 道路，以287-1地號土地作為系爭309地號土地之出入通道，
11 已難認妥當，況且，系爭287-1地號土地之使用分區為甲種
12 住宅區，所有人財政部國有財產署隨時可將該土地出售、租
13 賃或自行開發興建住宅，並阻止第三人自系爭287-1地號土
14 地通行，則如被告2人欲於取得系爭309地號土地後，自287-
15 1土地通行至福連街，恐須另提確認通行權之訴訟，始能確
16 認其通行之權利；而474地號土地上長滿竹林草木，並無道
17 路，要無被告林清池、林清乾所稱之「現有巷道」，此觀諸
18 新北市政府城鄉資訊查詢平台查詢結果，474地號土地未標
19 記為公告之現有巷道。從而，系爭309地號土地既未與道路
20 接壤，日後當無法單獨申請劃設建築線，如分予上開被告2
21 人共有，恐致系爭309地號土地無從作為建築基地使用，而
22 有害系爭309地號土地之經濟效益，是上開被告2人稱系爭30
23 9地號土地可單獨建築使用，無合併其他土地劃歸原告之必
24 要云云，自屬有誤。

25 (三)基於上述，聲明：如主文第1項所示。

26 二、被告答辯

27 (一)被告吳濟藤、李素真、吳秉聰、吳若竹、吳國裕、劉國賢、
28 嚴平龍、黃吳彩蓮、王連素蘭、劉素芬、吳勝華、吳惠娟、
29 吳惠珍、吳惠敏、吳佳勳、吳佳穎、吳佳蓉、陳文珠、吳榮
30 欽、吳建誠、吳乾彌、吳志謀、吳佩娟、吳張嫦娥、吳英
31 賢、連智龍、王劉蓮花、陳玉珠、吳俊霖、吳俊諺、吳芳

01 靜、吳蕭冬子、吳鴻文、吳世維、吳丁蓉、吳兆璧均經本院
02 合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲
03 明及陳述。

04 (二)被告吳俊賢、吳合馨、吳乾維、鄭吳碧霞、吳淑美、吳淑
05 慧、王吳美雲、吳承恩、吳承一、高藝玲、高藝芳、高椀榆
06 均同意採取原判決即原告主張之分割方案。

07 (三)被告林清池、林清乾：

08 1、按民法第823條第1項、第824條第1至3項之規定，併參最高
09 法院89年度台上字第724號、93年度台上字第1797號、94年
10 度台上字第1768號判決要旨及民法第824條第2項於民國98年
11 1月23日之修正理由，裁判分割共有物，屬形成判決，法院
12 定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性
13 質、分割後之經濟效用、各共有人之意願、利害關係，而本
14 其自由裁量權為公平合理之分配；又共有物之分割以原物分
15 割為原則，僅「各共有人均受原物之分配顯有困難」之情形
16 下，方得將原物分配於一部分共有人，再以金錢補償其他共
17 有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受
18 分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途。

19 2、被告2人為兄弟關係，被告2人就附表一所示33筆土地應有部
20 分均為1/32，合計2/32，附表一所示33筆土地為被告2人母
21 親所遺留之祖產，對被告2人意義非凡。亞太不動產估價師
22 聯合事務所，估價鑑定附表一所示33筆土地價格總計為3,01
23 3萬9,100元，有亞太不動產估價師聯合事務所於109年6月2
24 日檢送109估字第109號估價報告書在卷可參。原判決認定系
25 爭33筆土地以原物分配與原告，由原告補償被告2人各94萬
26 1,847元，換言之被告2人就系爭33筆土地所有應有部分價值
27 合計為188萬3,694元，而系爭309地號土地，面積170平方公
28 尺，換算坪數為51.425坪，經估價師評估每坪為6萬1,000
29 元，土地總價為313萬6,925元【計算式：6萬1,000元×51.4
30 25坪＝313萬6,925】，被告以系爭33筆土地之持分價值188
31 萬3,694元換算，可取得系爭309地號土地之面積為30.8755

01 坪【計算式：188萬3,694元÷313萬6,925元×170平方公尺
02 =102.0677平方公尺，約為30.8755坪】。

03 3、據此被告等遂請求將兩造共有系爭309地號土地，原物分割
04 歸被告2人以應有部分各2分之1，維持共有關係，被告願依
05 應受補償金額補償其餘共有人；而除系爭309地號土地外之
06 土地分歸原告所有，原告應以金錢補償其他共有人。如法院
07 認以系爭309地號土地由被告林清池等2人取得不適當，希望
08 改以分配系爭308地號土地分配予被告2人之方式辦理。

09 4、對原告主張之意見

10 (1)附表一所示33筆土地，其土地使用分區有甲種住宅區、乙種
11 旅館區、青年活動中心及道路用地4種，其中僅乙種旅館
12 區、青年活動中心有最小開發規模各不得小於1.5公頃、5公
13 頃，尚待整合限制外。附表一編號5、8、9、10及14等6筆土
14 地為甲種住宅區，依系爭估價報告書第17頁記載「300地號
15 等計5筆土地屬甲種住宅區，依規定興建透天住宅使用應為
16 符合法令面且最有效利用方式。」文字，並無所謂最小開發
17 面積限制及整合之必要。

18 (2)而系爭309地號土地為「甲種住宅區」，另據內政部106年2
19 月擬定之「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景
20 特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）書，第136頁
21 「四、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左
22 列規定」，修正說明第2至5點之規範文字，亦無所謂最小開
23 發面積限制及整合之必要，如將系爭309地號土地並同其他
24 甲種住宅區、乙種旅館區、青年活動中心及道路用地4種全
25 部判歸原告所有，將顯失公平且無理由。

26 (3)另如土地登記簿謄本及地籍圖謄本所示，系爭309地號土地
27 係位於附表一所示33筆土地右下角，左邊隔系爭第474地
28 號土地，與財政部國有財產署管理之287-1地號土地緊鄰。
29 再474地號土地為現有巷道，上開287-1地號土地現規劃作為
30 「濱海公園」使用。而系爭309地號土地往西南向可藉由上
31 開287-1地號之濱海公園連接「福連街」進出，往北則透過

上開474地號土地之現有巷道連接「福連街」進出。系爭309地號土地有道路及空間自由進出福連街及單獨建築使用之經濟效用，無合併其他土地劃歸原告一人所有之必要。

(4)至原告雖主張系爭309地號土地全部由被告2人取得，持分比例差距懸殊，要難謂公平合理等語。然系爭33筆土地總面積5295平方公尺，原告持分均各 $7/16$ ，持分範圍面積合計為2316.5625平方公尺【計算式： $5295 \times 7 \div 16 = 2316.5625$ 】，持分範圍面積尚不及總面積 $1/2$ ；而被告2人就系爭33筆土地之持分各為 $1/32$ ，被告2人持分範圍面積合計為330.94平方公尺【計算式： $5295 \times 2 \div 32 = 330.94$ 】，而系爭309地號土地面積為170平方公尺，被告2人總持分面積大於系爭309地號土地面積，並無原告所謂被告持分比例差距懸殊之情形；反係原告請求將附表一所示33筆土地全由其取得，不僅與原物分配原則有違，且超出其應有部分範圍面積，更剝奪被告2人原物分配之權利，造成分配不公平，應不可採。

3、基於上述，聲明：

(1)附表一編號14（309地號）土地由被告2人共同取得，並按被告2人應有部分各 2 分之 1 維持共有。被告2人應補償附表二編號1至48等人合計156萬8,000元，補償原告136萬7,478元。

(2)附表一所示土地，除上開309地號土地外之土地分歸原告所有，原告應以金錢補償被告。

三、本院得心證之理由：

(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；又共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得依任何共有人之聲請，命為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；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823條第1項、第824條第2項第1款、第3項分別定有明文。再按，定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之

01 價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之
02 比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，並不
03 受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院90年度台上字第
04 1607號、88年度台上字第600號判決意旨參照）。

05 (二)首查，原告主張附表一所示33筆土地為兩造所共有，原告應
06 有部分均為14/32，被告應有部分均如附表一「分割前權利
07 範圍」欄所示，有原告提出附表一所示33筆土地登記第一類
08 謄本為證，堪信為真。又附表一所示33筆土地並無因物之使
09 用目的不能分割或契約訂有不分割期限之情事，且兩造無法
10 就分割方法成立調解，且為到庭被告所不爭執，堪信為真
11 正。從而，原告依上開法律規定，請求裁判分割系爭33筆土
12 地，自屬有據。

13 (三)次查，附表一所示33筆土地多為面積零碎土地，現況除附表
14 一編號5之土地為平坦梯形空地、附表一編號3之土地作為台
15 2線（北部濱海公路）道路、附表一編號6、7之土地為福連
16 街道路之一部分外，其餘均為雜木林，多為不規則形山坡
17 地，全區居住機能及日常生活所需之便利性尚可，屬較封閉
18 式小漁村，位於東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景
19 特定區計畫內，其土地使用分區為甲種住宅區、乙種旅館
20 區、青年活動中心及道路用地，其中乙種旅館區、青年活動
21 中心最小開發規模各不得小於1.5公頃、5公頃，尚待整合，
22 有亞太不動產估價師聯合事務所估價報告書及其現況照片在
23 卷可憑。依據上開土地面積、位置及現狀，堪認將附表一所
24 示33筆土地個別原物分割予兩造顯有困難。

25 (三)據此，附表一所示33筆土地均應採行將原物分配給部分共有
26 人之分割方案較為妥適。而審酌兩造共有人，僅原告表達願
27 分配取得附表一所示33筆土地全部後補償其他共有人，是以
28 附表一所示33筆土地應分配由原告單獨取得，促使土地共有
29 人單純化，有利土地整體規劃，即能發揮土地利用之效益，
30 提升土地價值、經濟效益，認附表一所示33筆土地以原物全
31 部分配予原告，再由原告依市價補償未受分配土地之被告，

01 應屬妥適之分割方案。

02 (四)附表一所示33筆土地之市場交易價格經囑託亞太不動產估價
03 師聯合事務所鑑定，該所估價師針對系爭33筆土地進行產
04 權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及系
05 爭33筆土地依最有效使用情況下分析，採用比較法等估價方
06 法進行評估，評估附表一所示33筆土地價格總計3,013萬9,1
07 00元，有該所於109年6月2日檢送109估字第109號估價報告
08 書在原審卷可參，據此計算原告應補償附表二編號1至48號
09 被告，共1,506萬9,550元，補償被告林清池及林清乾各94萬
10 1,847元（計算式：詳如附表二所示，元以下四捨五入）。

11 (五)至於被告林清池、林清乾請求就附表一編號14（系爭309地
12 號土地）或編號8（系爭308地號）土地，單獨分配由其等共
13 同取得，其等再補償其他共有人之分割方案。本院認被告2
14 人就系爭309（或308）地號土地之應有部分各自僅占1/32，
15 而原告之持分則為14/32，近乎半數，則如將上開地號土地
16 全數分割由被告2人取得，核與上開被告2人及原告之持分比
17 例差距懸殊，要難謂公平合理。且如將系爭309（或308）地
18 號土地分配與被告等2人，該2筆土地周遭相鄰系爭308-1、3
19 08-2、308-3、308-4、308-5等零碎面積土地另由原告單獨
20 取得，顯然不利該區域土地合併規劃使用，因此本院認被告
21 林清池、林清乾所提分割方案對土地整體利用規劃難認妥
22 適，要難採用。

23 (六)綜上所述，原告請求裁判分割共有物，為有理由，應予准
24 許。本院審酌兩造應有部分比例及系爭土地之使用現況、位
25 置、週遭環境、土地整體經濟效能，並兼顧兩造之利益及意
26 願等情，爰判決系爭土地之分割方法及補償金額如主文第1
27 項所示。

28 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
29 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
31 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。
本件分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件
原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不
然，且本件分割結果，共有人均蒙其利，參諸前揭法條規
定，本院認除被告應按其等應有部分之比例負擔外，勝訴之
原告亦應按其應有部分之比例負擔之，較屬公允，而命如主
文第3項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 111 年 6 月 28 日
民事庭法 官 王翠芬

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
之人數附具繕本。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 111 年 6 月 28 日
書記官 陳怡君

附表1：

編號	土地坐落					面積	分割前權利範圍 (各筆土地均同)
	縣市	鄉鎮 市區	段	小段	地號	平方 公尺	
1	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	283	97	美山村股份有限公司：14/32 吳濟藤、李素真、吳若竹、 吳秉聰、吳國裕、劉國賢、 嚴平龍、黃吳彩蓮、王連素蘭、 劉素芬、吳勝華、吳惠娟、 吳惠珍、吳惠敏、吳佳勳、 吳佳穎、吳佳蓉、陳文珠、 吳榮欽、吳建誠、吳乾彌、 鄭吳碧霞、吳乾維、吳志謀、 吳佩娟、吳淑慧、王吳美雲、 吳承恩、吳承一、吳淑美、 吳張嫦娥、吳英賢、連智龍、
2	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	284	209	
3	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	285-6	609	
4	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	285-8	35	
5	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	300	105	
6	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	300-1	4	
7	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	300-2	7	
8	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	308	758	
9	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	308-1	32	
10	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	308-2	11	
11	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	308-3	47	

14

01 附表2：

02

編號	共有人	應受補償金額 (新臺幣)	分割前權利範圍	備註 (新臺幣)
01	吳濟藤	1,506萬9,550元 (公司共有)	公司共有：16/32	計算式： 土地總價3,013萬9,100元 ×分割前權利範圍16/32＝ 1,506萬9,550元
02	李素真			
03	吳若竹			
04	吳秉聰			
05	吳國裕			
06	劉國賢			
07	嚴平龍			
08	黃吳彩蓮			
09	王連素蘭			
10	劉素芬			
11	吳勝華			
12	吳惠娟			
13	吳惠珍			
14	吳惠敏			
15	吳佳勳			
16	吳佳穎			
17	吳佳蓉			
18	陳文珠			
19	吳榮欽			
20	吳建誠			
21	吳乾彌			
22	鄭吳碧霞			
23	吳乾維			
24	吳志謀			
25	吳佩娟			
26	吳淑慧			
27	王吳美雲			

(續上頁)

01

28	吳承恩			
29	吳承一			
30	吳淑美			
31	吳張嫦娥			
32	吳英賢			
33	連智龍			
34	王劉蓮花			
35	陳玉珠			
36	吳俊霖			
37	吳俊諺			
38	吳芳靜			
39	吳蕭冬子			
40	吳鴻文			
41	吳世維			
42	吳丁蓉			
43	吳兆璧			
44	吳合馨			
45	吳俊賢			
46	高藝玲			
47	高藝芳			
48	高婉榆			
49	林清池	94萬1,847元	1/32	計算式： 土地總價3,013萬9,100元 ×分割前權利範圍1/32=94萬1,847元
50	林清乾	94萬1,847元	1/32	計算式： 土地總價3,013萬9,100元 ×分割前權利範圍1/32=94萬1,847元