

臺灣新北地方法院民事判決

105年度重訴字第337號

原告 張智誠
訴訟代理人 蕭萬龍律師
複代理人 吳桂鈴
被告 王瓊珠

張樹仁
張靜文
張樹泉

被告 力新木業有限公司（被告陳永隆等125人之承當訴

法定代理人 陳菁芸
訴訟代理人 姚本仁律師
複代理人 何思瑩律師
訴訟代理人 詹宗諺律師

被告 洋億企業股份有限公司（陳堯宗之承當訴訟人）

法定代理人 王慧瑜
訴訟代理人 周仕傑律師
參加人 台北富邦商業銀行股份有限公司

法定代理人 程耀輝
訴訟代理人 林志傑
陳興俊

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國110年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有新北市中和區三民段六四六、六五二、六五三、六五四

01 地號土地應依附圖三所示之分割方式合併分割，即附圖三A部分
02 面積二千九百七十六點一一平方公尺分歸被告力新木業有限公司
03 取得；B部分土地面積一一一零點零六平方公尺分歸原告及被告
04 王瓊珠、張樹仁、張靜文、張樹泉依附表四【E欄】之方式分別
05 共有。

06 兩造共有新北市○○區○○段○○○○○地號土地分歸被告力新
07 木業有限公司所有。

08 被告力新木業有限公司應補償原告、被告王瓊珠、張樹仁、張靜
09 文、張樹泉、洋億企業股份有限公司各如附表四【J欄】所示之
10 金額。

11 原告及被告王瓊珠、張樹仁、張靜文、張樹泉應補償被告洋億企
12 業股份有限公司各如附表四【K欄】所示之金額。

13 訴訟費用由兩造按附表五所示之比例負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序方面

16 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
17 地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查本件
18 原告起訴請求合併分割新北市○○區○○段000○000○000
19 ○000地號土地（下分稱646、652、653、654號土地，並合
20 稱646號等4筆土地）及訴請分割新北市○○區○○段00000
21 地號土地（下稱652-1號土地，並與646號等4筆土地合稱系
22 爭土地），均位於本院轄區，本院自有管轄權。

23 二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
24 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
25 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
26 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254
27 條第1、2項定有明文。是訴訟標的之法律關係移轉於第三人
28 後，倘讓與人及其對造當事人對此均無爭執，受讓人即得依
29 民事訴訟法第254條第2項前段規定，聲請代讓與人承當訴
30 訟，無須徵得讓與人全部同造當事人之同意。本件原告於民
31 國104年12月15日以系爭土地全體共有人為被告，起訴請求

01 分割系爭土地，其中如附表一所示之共有人即陳永隆等125
02 人嗣將渠等就系爭土地之應有部分移轉予被告力新木業有限
03 公司（下稱力新木業），陳堯宗則於107年9月30日將系爭土
04 地應有部分移轉予洋億企業股份有限公司（下稱洋億公
05 司），有系爭土地第一類謄本及在卷可憑（見本院卷四第58
06 3頁至第611頁）。力新木業於108年7月3日到庭聲請代陳永
07 隆等125人承當訴訟，為原告所同意（見本院卷四第545
08 頁）；洋億公司另於109年5月4日具狀承當訴訟（見本院卷
09 五第349頁），亦為兩造所不爭執，經核符合上開規定，自
10 應准許。

11 三、按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
12 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
13 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
14 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。是當事人主
15 張之共有物分割方法，僅供法院參考，縱為分割方案之變更
16 或追加，亦僅屬補充或更正事實上之陳述，而非訴之變更或
17 追加。本件原告起訴請求分割兩造共有系爭土地，原主張分
18 割方法為：「兩造所共有新北市○○區○○段000地號面積
19 1,175.19平方公尺、同段652地號面積2,365.92平方公尺、
20 同段652-1地號面積16.72平方公尺、同段653地號面積416.6
21 5平方公尺及同段654地號面積128.41平方公尺，准予合併分
22 割，分割方法如附圖一所示：附圖一編號A部分土地（面積
23 約62.22平方公尺，實際以地政機關測量為準），歸由原告
24 張智誠取得；如附圖一B部分土地（面積約447.92平方公
25 尺，實際以地政機關測量為準），分歸由被告張樹仁取得；
26 如附圖一C部分土地（面積約444.46平方公尺，實際以地政
27 機關測量為準）分歸由被告王瓊珠取得；如附圖一D部分土
28 地（面積約26.67平方公尺，實際以地政機關測量為準）分
29 歸由被告張樹泉取得；如附圖一E部分土地（面積88.89平方
30 公尺，實際以地政機關測量為準）分歸由被告張靜文取得；
31 如附圖一F部分土地（如黃色螢光筆所示，面積約1,612.49

平方公尺，實際以地政機關測量為準）分配予原告起訴狀附表二所載共有人維持共有；如附圖一G部分土地（如粉紅螢光筆所示，面積約1,265.24平方公尺，實際以地政機關測量為準）分歸由被告陳沿聳、…財政部國有財產署北區分署（即陳林母之遺產管理人）等人取得，並保持共同共有；如附圖一H部分土地（如綠色螢光筆所示，面積約155平方公尺，實際以地政機關測量為準），分配予起訴狀附表三所載共有人維持共有。」等語。嗣迭經變更，終於110年6月15日以民事準備(二)狀變更訴之聲明為：(一)兩造共有646號等4筆土地准予合併分割，其分割方法如附圖二（即新北市中和地政事務所109年5月15日數值複丈字544號土地複丈成果圖所示），編號A部分，面積1,110.07平方公尺之土地分歸原告張智誠、被告王瓊珠、被告張樹仁、被告張靜文、被告張樹泉（下合稱為被告王瓊珠等4人）共同取得，並按附表四E欄所示權利範圍比例分別共有；編號B部分，面積2,976.10平方公尺之土地分歸被告力新木業取得。(二)652-1號土地分歸原告張智誠單獨取得。(三)被告力新木業應按附表二【子欄】所示補償金額，各補償原告張智誠、被告王瓊珠等4人、被告洋億企業股份有限公司（下稱洋億公司）。(四)原告張智誠及被告王瓊珠等4人各應按附表二【丑欄】所示補償金額補償被告洋億公司。(五)原告張智誠應按附表二【寅欄】所示補償金額，各補償被告王瓊珠等4人、被告洋億公司、被告力新木業（下稱甲方案）。核其內容均係關於共有土地分割方案之更異，依上開說明，為不變更訴訟標的而更正事實上或法律上之陳述。

四、按於訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，言詞辯論期日，共同訴訟人中一人到場時，亦得由到場當事人之聲請由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第2項、第1項前段定有明文。查被告王瓊珠等4人經本院合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告力新木業之聲請，為一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：兩造共有系爭土地，系爭土地並無因物之使用目
03 的不能分割情形，兩造亦未訂有不分割之契約，惟不能達成
04 分割之協議等情，爰依民法第823條第1項、第824條第2至4
05 項等規定，求為原物分割系爭土地，分割方式為：附圖二所
06 示A部分面積1,110.07平方公尺土地分歸原告及被告王瓊珠
07 等4人共同取得，並依附表四【E欄】所示權利比例範圍分別
08 共有。B部分面積2,976.10平方公尺分歸力新木業所有。652
09 -1號土地為軍事用地，無法與646號等4筆土地合併分割，請
10 求分歸原告單獨取得，再以金錢找補（即甲方案）。原告提
11 出之甲方案，被告力新木業分得土地可做建築基地使用，開
12 發容易，原告及被告王瓊珠等4人則可鄰接其等所有毗鄰系
13 爭土地之同段之659、659-1、659-2地號土地及新北市○○
14 區○○段000地號土地，使用上完整，被告王瓊珠亦可提供
15 系爭土地上房屋供親友居住。原告依甲方案分得土地，依前
16 述使用方式，僅需供行人行走即可，如以人工鋪設步道即可
17 供行人出入移動，原告已與被告王瓊珠、張樹仁、訴外人吳
18 進憲、呂艷莎、王克政召開分管會議，同意原告及被告王瓊
19 珠、張樹仁分管使用新北市○○區○○段000號土地（下簡
20 稱955號土地）之部分作為設置階梯步道使用，不至於形成
21 袋地。被告力新木業所提出分割方案（下稱乙方案，詳如下
22 述），雖以新北市○○區○○街00號道路以連接建築線，然
23 原告及被告王瓊珠等4人分得之部分，連接建築線部分為同
24 段649地號上緣，無從確認是否已足2公尺，依建築技術規則
25 建築設計施工編第2條規定，無法作為建築基地使用，且被
26 告力新木業提出分割方案更將使原告及被告王瓊珠等4人分
27 得土地裂解，且屬不規則形，不利開發等語，並聲明：（一）兩
28 造共有646號等4筆土地准予合併分割，其分割方法為：附圖
29 二編號A部分，面積1,110.07平方公尺之土地分歸原告張智
30 誠及被告王瓊珠等4人共同取得，並按附表四【E欄】所示權
31 利範圍比例分別共有；編號B部分，面積2,976.10平方公尺

之土地分歸力新木業取得。(二)652-1號土地分歸原告張智誠單獨取得。(三)被告力新木業應按附表二【子欄】所示補償金額，各補償原告張智誠、被告王瓊珠等4人、被告洋億公司。(四)原告張智誠及被告王瓊珠等4人各應按附表二【丑欄】所示補償金額補償被告洋億公司。(五)原告張智誠應按附表二【寅欄】所示補償金額，各補償被告王瓊珠等4人、被告洋億公司、被告力新木業。

二、被告則以：

(一)被告力新木業答辯略以：請求原物分割系爭土地。系爭土地南側並未鄰接民安街，與系爭土地南側臨接之新北市○○區○○段000地號土地與民安街間亦有明顯高低落差，無法順利通行，故原告提出之甲方案將形成袋地，需另向財政部國有財產署申請通行新北市○○區○○段000地號土地通行至民安街，更無法申請指定建築線，從而無法申請建照，無法透過本件分割共有物達成促進系爭土地經濟利用價值。被告力新木業所提出乙方案，原告及被告王瓊珠等4人可分得如附圖三所示B部分土地，可由既成道路通行，被告力新木業所提出分割方案對原告及被告王瓊珠等4人並無不利，又652-1號土地屬軍事用地無法一併分割，建議依應有部分比例維持共有，如認不適宜維持兩造共有，則可分配予被告力新木業單獨所有，再以金錢補償其他共有人。被告洋億公司持份細小無法建築，其應有部分應與原告及被告王瓊珠等4人合併計算，再以金錢補償等語，資為抗辯，並聲明：1.兩造共有646號等4筆土地准予合併分割，分割方式為：附圖三B部分面積1,110.06平方公尺，分歸原告張智誠、被告王瓊珠等4人如附表四【E欄】所示之比例分別共有；附圖三所示A部分面積2,976.11平方公尺，分歸被告力新木業單獨所有。2.652-1號土地分歸被告力新木業單獨所有。3.原告及被告王瓊珠等4人各應補償被告洋億公司如附表三【X欄】所示之金額。4.被告力新木業應補償原告張智誠、被告王瓊珠等4人及被告洋億公司如附表三【Y欄】所示之金額。

01 (二)被告洋億公司答辯略以：系爭土地依不動產估價師所提供之
02 估價報告（下稱系爭估價報告），合併出售之價值會較分割
03 為高，故為謀求全體共有人之利益，認系爭土地應全部一起
04 變價分割等語，資為抗辯，並聲明：兩造共有系爭土地應予
05 分割，分割方式為：請求變價分割。

06 (三)被告王瓊珠等4人未於言詞辯論期日到場，其於言詞辯論終
07 結後提出書狀答辯略以：被告力新木業提出乙方案將使被告
08 力新木業控制既成道路，單獨申請建築執照；然渠等分得之
09 附圖三B部分，既成巷道僅2公尺寬，無法為建築使用。原告
10 甲方案較可發揮系爭土地經濟效益，且系爭土地早於39年間
11 即由原地主與原告及被告王瓊珠等4人達成默示分管協議，
12 依原告提出甲方案始符默示分管意旨等語，資為抗辯。

13 三、參加人主張略以：同意被告力新木業分割方案，之後參加人
14 之抵押權會直接轉被告力新木業取得之土地等語。

15 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 在此限，民法第823條第1項定有明文。且按共有物之分割，
18 依共有人協議之方法行之。分割之方法，不能協議決定者，
19 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
20 得因任何共有人之請求為判決分割。以原物為分配時，因共
21 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
22 有，民法第824條第1、2、4項亦定有明文。共有人部分相同
23 之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各
24 不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請
25 求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割
26 之，同法第824條第6項亦分別定有明文。經查：系爭土地相
27 毗鄰，均為兩造所共有，應有部分如附表四【B欄】所示，
28 其中646號等4筆土地屬於住宅區，652-1號土地則為軍事
29 區，而兩造亦未主張系爭土地有不能分割或不分割之協議，
30 且迄至本件言詞辯論終結前，兩造確無法就分割方案達成共
31 識，則原告請求裁判合併分割646號等4筆土地，另訴請分割

01 652-1號土地，於法並無不合，應予准許。

02 五、系爭土地之分割方法：

03 (一)按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
04 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
05 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受
06 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
07 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
08 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
09 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
10 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原
11 物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物
12 之一部分仍維持共有，民法第824條第2項、第3項、第4項分
13 別定有明文。再按分割共有物，究以原物分割或變價分配其
14 價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但
15 仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共
16 有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變
17 賣，以價金分配於各共有人，如法院僅因應有部分所占比例
18 不多或甚少之共有人，依其應有部分無法分得足供建築用或
19 其他使用之面積，即將共有土地變價分割，不顧原可按其應
20 有部分使用土地之其他共有人利益，尤其此等共有人對共有
21 物在感情上或生活上有密不可分之依存關係，則其所定之分
22 割方法，是否適當，有無符合公平原則，即值推求（最高法
23 院98年度台上字第2058號判決參照）。

24 (二)經查：646號土地面積1,175.19平方公尺、652號土地面積2,
25 365.92平方公尺、653號土地面積416.65平方公尺、654號土
26 地面積128.41平方公尺，則646號等4筆土地面積合計為4,08
27 6.17平方公尺，有上開土地第一類謄本為憑（見本院卷四第
28 583頁至第611頁）。可認646號等4筆土地占地遼闊，而依原
29 告所提出甲方案或被告力新木業所提出乙方案，均僅將646
30 號等4筆土地區分為A、B兩部分，另將652-1號土地分歸一人
31 單獨所有，未再予細分至嚴重減損系爭土地價值，足認系爭

01 土地以原物分割並無事實上或法律上之困難，而原告及被告
02 王瓊珠等4人於系爭土地上，原建有門牌號碼新北市○○區
03 ○○街00巷00號房屋，就系爭土地有一定依存關係，而被告
04 力新木業就系爭土地有至少180分之131之應有部分，依應有
05 部分分得之土地範圍，亦可直接進行利用發展，且無論原告
06 或被告力新木業所提出之甲、乙方案，均主張以原物進行分
07 割，是基於共有人間意願，變價分割顯非妥適。被告洋億公
08 司主張以變價方式為分割，自難採取。

09 (三)而原告及被告力新木業各自提出甲方案與乙方案，並反對對
10 造提出之方案，爰審酌當事人之意願及系爭土地之性質、使
11 用情形、經濟效用、各共有人之利害關係及公平原則，詳述
12 如下：

13 1.原告提出甲方案，將646號等4筆土地南方如附圖二A部分合
14 計1,126.79平方公尺分歸原告、被告王瓊珠等4人及被告洋
15 億公司，附圖二北方B部分則分歸被告力新木業，而位於系
16 爭土地南方毗鄰652號土地之652-1地號土地，因無法與646
17 號等4筆土地合併分割，故分歸由原告單獨所有。然系爭土
18 地四周可與既有公用道路連接通行處，僅有系爭土地北方，
19 且系爭土地南方界址未臨接民安街，系爭土地南側臨接新北
20 市○○區○○段000地號等土地，與民安街亦有明顯高低差
21 無法直接互相跨越通行，業經本院於107年10月25日勘驗明
22 確。是依原告提出之甲方案，將導致附圖二A部分形成袋
23 地，無法順利通行，難認為妥適之分割方案。

24 2.原告雖主張有與被告王瓊珠、張樹仁向財政部國有財產署北
25 區分署（下簡稱財產署北區分署）申請通行新北市○○區○
26 ○段000地號土地，然渠等申請業經財產署北區分署於109年
27 6月30日以台財產北管字第10900181170號函駁回，上三人不
28 服提起訴願，經財政部以00000000號訴願決定書為不受理之
29 決定，有財產署北區分署109年10月29日台財產北管字第109
30 00323150號函及所附中和市○○段000地號國有土地相關文
31 件為憑（見本院卷六第345頁至第405頁），原告主張得通行

01 新北市○○區○○段000地號土地抵達民安街，難認可採。
02 原告另主張依其分割方案，被告王瓊珠取得附圖二A部分土
03 地後，係將房屋提供親友居住，僅需設置供行人通行之階
04 梯，而渠等已與955號土地共有人達成分管協議，同意由原
05 告及被告王瓊珠等人分管設置階梯步道等語。然原告上開主
06 張，核與其與108年7月3日審理時自承分得附圖二A部分，並
07 未要求保留新北市○○區○○街00巷00○00號建物等語相違
08 （見本院卷四第548頁），則原告主張僅需設置行人通行階
09 梯云云，當無足採。且原告主張於系爭土地A部分設置階
10 梯，顯然無法因應將來消防車輛救災活動空間，是縱原告已
11 取得955號土地共有人同意分管，經考量交通及公共安全之
12 需，仍非妥適之分割方案。

13 3.另觀被告力新木業所提出乙方案，將附圖三西南側A部分合
14 計2,976.11平方公尺土地分歸被告力新木業，東北側B部分
15 合計1,110.06平方公尺土地分歸原告及被告王瓊珠等4人，
16 兩造均可利用系爭土地北方現有巷道通行，不至於形成袋
17 地，較不易衍生後續紛爭。又本院將原告提出甲方案與被告
18 力新木業提出之乙方案送請社團法人新北市不動產估價師公
19 會進行估價，原告所提出甲方案，646號等4筆土地整體價值
20 合計為9億7,700萬837元【計算式：2億2,434萬5,147元＋7
21 億5,265萬5,690元＝9億7,700萬837元】（見外附系爭估價
22 報告書第66頁），而被告力新木業所提出乙方案，646號等4
23 筆土地整體價值為10億167萬9,123元【計算式：7億3,837萬
24 2.891元＋2億6,330萬6,232元＝10億167萬9,123元】（見外
25 附系爭估價報告書第62頁），故被告力新木業所提出乙方案
26 土地整體價值顯然較高；再單以原告及被告王瓊珠等4人分
27 割取得之土地價值觀之，依原告甲方案，渠等分得土地價值
28 為2億2,434萬5,147元，倘依被告力新木業提出之乙方案，
29 原告等人取得土地價值則為2億6,330萬6,232元，是採取乙
30 方案原告及被告王瓊珠等4人取得之土地價值亦較高，乙方
31 案對於原告及王瓊珠等4人亦非顯然不公，尚屬妥適。

01 4.又652-1號土地位於系爭土地南方，與被告力新木業依乙方案
02 案分得之A部分652號土地鄰接，且652號土地與652-1號土地
03 南側邊界為同一直線連結，故652-1號土地倘分歸被告力新
04 木業單獨所有，邊界完整，較能生土地整體利用之效。原告
05 及被告王瓊珠等4人於系爭土地南方雖有新北市○○區○○
06 段000○○00000○○00000地號土地，然上開土地面積較小，地
07 界亦屬曲折，且與鄰近之民安街有高低落差，亦如前述，是
08 652-1號土地如分由原告或被告王瓊珠等4人，其整體價值自
09 然較低，是652-1分歸被告力新木業所有，並補償原告及被
10 告王瓊珠等4人，對於全體共有人當屬價值較高之分割方
11 式。

12 5.被告洋億公司雖一度主張系爭估價報告低估系爭土地價格云
13 云，然始終未提出相關證據以實其說，而系爭估價報告係由
14 專業之不動產估價師蔡再興進行估價，有鑑定報告內附新北
15 市不動產估價師公會會員證書為憑。而系爭鑑定報告兼採比
16 較法及土地開發分析法評估比準地（本件以新北市○○區○○
17 ○段000地號土地為比準地）之合理價格，再依比準地與系
18 爭土地及各分割區塊個別條件差異進行調整各宗土地之合理
19 價格，並審酌652-1土地為軍事用地，產權為私人所有，性
20 質類似於公共設施保留地，據以評估系爭土地整體價值，符
21 合不動產估價技術規則第14條、第97條規定，是系爭估價報
22 告乃鑑定人針對系爭土地一般因素分析、不動產市場概況、
23 區域因素分析、個別因素分析、最有效使用分析，兼採比較
24 法及土地開發分析法等兩種估價方法進行評估，其鑑價結果
25 應屬客觀公正可採，被告洋億公司空言爭執系爭估價報告價
26 格偏低，難認可採，更無依其聲請再度鑑定系爭土地價格之
27 必要。

28 6.按未記載於準備程序筆錄之事項，於準備程序後行言詞辯論
29 時，不得主張之。但法院應依職權調查之事項，或主張該事
30 項不甚延滯訴訟，或經釋明非因重大過失不能在準備程序提
31 出者，不在此限，民事訴訟法第276條定有明文。經查，原

告主張依被告力新木業乙分案分得之附圖三所示B部分土地無法作為建築使用，然未提出證據以實其說。原告雖於本院110年11月10日言詞辯論時當庭提出民事聲請調查證據狀，聲請函詢新北市建築師公會附圖三B部分土地是否符合建築技術規則建築設計施工編之規定，然新北市中和地政事務所於109年6月1日即已完成甲、乙方案之土地復丈成果圖，本院於109年6月16日通知兩造前來閱卷、109年9月28日函請兩造於109年10月16日前提出證據調查聲請（分見本院卷六第77頁、第89頁、第245頁），原告卻遲至110年11月10日提出聲請，似有礙訴訟之終結而有延滯訴訟之虞，其請求函詢已難准許。

7.又被告王瓊珠等4人以書狀辯稱渠等與原地主有默示分管協議等，係於言詞辯論終結後提出書狀，本院依法無從考量，附此敘明。

六、再按以原物為分配時，如共有人中，有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3項定有明文。上開條項所明定者，包含以原物分配，但換算價值卻不合於應有部分之比例時，以價金補償之情形。又「原物分割而應以金錢為補償者，倘分得較高及分得較低之共有人均為多數時，該每一分得較高之共有人即應就其補償金額對於分得較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨」（最高法院85年台上字第2676號判例意旨參照）。經查：被告力新木業所提出乙方案中將被告洋億公司之應有部分分歸由原告及被告王瓊珠等4人分別共有，又乙方案中原告及被告王瓊珠等4人分得如附圖三B部分實際價值較應有價值為低，揆諸上開說明，自應分別對被告洋億公司及原告、被告王瓊珠等4人為補償。而本院衡諸系爭估價報告所採用估價方式公正可採，已如前述，自得做為系爭土地計算價格及找補之依據。爰以系爭估價報告所載被告力新木業乙方案分割後646號等4筆土地價值合計為10億167萬9,123元，原告

01 及被告王瓊珠等4人分得B部分土地價值2億6,330萬6,232
02 元、被告力新木業分得A部分土地價值7億3,837萬2,891元
03 （見外附之系爭估價報告書第63頁）、652-1地號土地總價
04 為250萬6,328元，參酌原告及被告王瓊珠等4人之應有部
05 分、換算之土地面積，循此計算被告力新木業應補償原告、
06 被告王瓊珠等4人及被告洋億公司之金額如附表四【J欄】、
07 原告及被告王瓊珠等4人應補償被告洋億公司之金額如附表
08 四【K欄】。

09 七、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項、
10 第5項請求分割系爭土地，為有理由，應予准許，並且審酌
11 系爭土地之性質、使用情形、經濟效益、全體共有人之利益
12 等節，認應依原物分割之乙方案，並將652-1號土地分配予
13 被告力新木業為適當，爰判決如主文所示。

14 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
15 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
16 響，爰不另一一論述，附此敘明。

17 九、訴訟費用負擔之依據：末按因共有物分割、經界或其他性質
18 上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平
19 者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴
20 訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物而涉訟，兩
21 造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必
22 要，又分割共有物之訴，乃形成訴訟，法院不受當事人聲明
23 分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問
24 題，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本
25 件訴訟費用，應由兩造依系爭土地應有部分比例分擔，始為
26 公平，附此敘明。

27 中 華 民 國 110 年 12 月 15 日
28 民事第五庭 審判長法官 高文淵

29 法官 連士綱

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 12 月 16 日

書記官 張雅筑

附表一：由力新木業承當訴訟之當事人

當事人	簡稱
被告陳永隆、林吉時、陳建良、陳郭淑玉、陳厚儒、陳厚潔、陳厚逸、陳厚璋、陳與紋、陳清香、陳玉霞、陳資織、陳穗芽、陳榮裕、劉正啟、劉正智、陳沿聳、陳芸薇、陳智惠、陳美惠、黃文宗、鄭進財、鄭火榮、鄭珠蘭、鄭秀蘭、范鄭阿秋、范裕煌、范裕春、范燕玉、范嘉真、范永吉、范鑾、陳世逸、陳如珠、陳世昌、陳世興、陳敏慧、陳秀鈴、林火明、林能銳、莊玉琴、蔡宗隆、蔡宗輝、蔡何秋梅、林陳秀銓、蔡玉坪、羅友雄、羅文伶、羅美月、羅美秀、羅芬蘭、羅美珠、羅美鳳、羅美玲、鄭阿田、陳許金鳳、陳振榮、陳照仁、陳堯輝、劉正發、劉麗君、劉麗蓉、陳佳暉、陳世斌、陳姚璇、陳玟瑾、黃麗珍、黃謹雅、黃清韻、黃秀卿、黃秀媛、黃秀綿、黃秀娟、鄭瑞雄、羅鄭秀、楊來吉、楊永隆、楊永盛、楊素蘭、唐齡齡、陳振溶、陳振發、陳月桂、陳月峰、陳月敏、陳正德、陳武德、陳文德、陳潤德、楊添來、楊晉堅、楊堅固、李思樺、李沛緹、楊月英、楊珠英、楊愛蕾、陳綉卿、陳綉霞、范永成、范林美月、范國彬、唐淑華、范國榮、范淑慧、陳世雄、陳萬華、呂陳月娥、葉黃淑卿、黃愛清、黃文碩、黃崑厚、黃宗欽、黃麗錦、莊淨淵、呂吉雄、呂玉梅、蔡明珠、	被告陳永隆等125人

01

陳修、張陳錦綿、陳振富、陳玲玲、陳惠玲、楊玉雲、財政部國有財產署北區分署	
--------------------------------------	--

02

附表二：原告主張補償金額

03

姓名	應受被告力新木業補償金額【子欄】	原告及王瓊珠等4人補償洋億公司金額【丑欄】	原告張智誠補償金額【寅欄】
張智誠	229萬2,380元	51萬8,925元	無
王瓊珠	1,637 萬 4,900元	371萬2,991元	27萬8,481元
張樹仁	1,650 萬 6,651元	374萬8,779元	26萬4,557元
張靜文	327萬5,200元	74萬2,598元	5萬5,696元
張樹泉	98萬2,449元	22萬3,674元	1萬6,709元
力新木業	無	無	182萬4,050元
洋億公司	163萬7,964元	無	姓名

04

附表三：被告力新木業主張補償金額

05

姓名	原告及被告王瓊珠等4人補償洋億公司金額【X欄】	被告力新木業應補償金額【Y欄】
張智誠	60萬9,049元	53萬883元
王瓊珠	435萬7,850元	379萬2,185元
張樹仁	439萬9,854元	380萬6,532元
張靜文	87萬1,570元	75萬8,484元
張樹泉	26萬2,521元	22萬7,522元
洋億公司	無	37萬9,302元

01 附表四
02

編號	姓名 【A欄】	土地應有部分【B 欄】（652-1地號土 地應有部分均同652 地號土地）	土地應有部 分換算面積 （平方公 尺）【C 欄】	每人分得 土地總面 積（平方 公尺）【D 欄】	分割後每人 應有部分【E 欄】	土地應得價值 【F欄】	實得土地價值 【G欄】	646等4筆土地 找補金額 【H欄】	652-1地號土 地補償金額 【I欄】	力新木業應補償 金額【J欄】	應補償洋德公司金 額【K欄】
1	王瓊珠	646號土地：9分之1 652號土地：9分之1 653號土地：9分之1 654號土地：45分之1	130.5767 262.88 46.29 2.85	442.6	1000分之415	1億849萬8,467元	1億498萬4,720元	351萬3,747元	27萬8,481元	379萬2,228元	435萬7,850元
2	張樹仁	646號土地：180分 之19 652號土地：180分 之19 653號土地：180分 之19 654號土地：900分之 199	124.0478 249.74 43.98 28.39	446.16	1000分之419	1億937萬1,161元	1億582萬9,152元	354萬2,009元	26萬4,557元	380萬6,566元	439萬9,854元
3	張智誠	646號土地：450分 之7 652號土地：450分 之7 653號土地：450分 之7 654號土地：2250分 之7	18.2807 36.8 6.48 0.4	61.96	1000分之58	1,518萬8,805元	1,469萬6,912元	49萬1,893元	3萬8,987元	53萬880元	60萬9,049元
4	張靜文	646號土地：45分之1 652號土地：45分之1 653號土地：45分之1 654號土地：225分之 1	26.1153 52.58 9.26 0.57	88.53	1000分之83	2,170萬2,145元	2,099萬9,316元	70萬2,829元	5萬5,696 元	75萬8,525元	87萬1,570元
5	張樹泉	646號土地：450分 之3 652號土地：450分 之3 653號土地：450分 之3 654號土地：2250分 之3	7.8346 15.77 2.78 0.17	26.55	1000分之25	650萬8,437元	629萬7,660元	21萬777元	1萬6,709元	22萬7,486元	26萬2,521元
6	洋德公司	646號土地：90分之1 652號土地：90分之1 653號土地：90分之1 654號土地：450分之 1	13.0577 26.29 4.63 0.29	44.27	無	1,085萬2,298元	1,050萬844元	35萬1,454元	2萬7,848元	37萬9,302元	無
7	力新木業	646號土地：180分之 131 652號土地：180分之 131 653號土地：180分之 131 654號土地：900分之 671	855.2772 1721.86 303.23 95.74	2976.11	無相關費用或毋庸計算						
備註： 1. 各共有人652-1地號土地應有部分均同652號土地，不另列表。 2. 【E欄】計算方式依原告及王瓊珠等4人每人分得之土地面積除以其等分得土地總面積（1,065.79平方公尺）。 3. 【F欄】計算方式係依646等4筆土地總價按分得面積比例計算。 4. 【G欄】計算方式依B區塊土地總價（報告第63頁）依分得比例計算。 5. 【I欄】計算方式係依652-1號土地總價依共有比例計算。											

03 附表五：訴訟費用負擔比例
04

姓名	負擔比例
張智誠	2%
王瓊珠	11%
張樹仁	11%
張靜文	2%
張樹泉	1%

(續上頁)

01

力新木業	72%
洋億公司	1%