

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第10號

原告 陳照花  
訴訟代理人 陳彥嘉律師  
被告 陳春源

兼訴訟代理  
人 陳昱均  
被告 陳石村

訴訟代理人 陳乾文  
被告 陳照美  
陳照麗

被告 陳楷捷 住○○市○○區○○街00號  
訴訟代理人 陳冠宏 住同上  
被告 許及偉  
和聖投資股份有限公司

法定代理人 劉紀詠韻  
上 二 人  
訴訟代理人 劉俊君

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年3月28日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、附件一編號1、5所示兩造共有土地及建物應予變價分割，所得價金由附件四所示共有人依「應有部分」欄位所示比例分配。
- 二、附件一編號2至4、6至15所示兩造共有之土地分歸附件一編

01 號2至4、6至15所示分割後所有權人取得。

02 三、附件三所示應補償人應依附件三附表A至M所示受補償金額  
03 欄所示之金額補償受補償金人欄所示之人。

04 四、訴訟費用由兩造按附件一訴訟費用分擔欄所示之應有部分比  
05 例分擔。

06 事實及理由

07 壹、程序方面：

08 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
09 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。  
10 又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方  
11 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全  
12 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，  
13 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93  
14 年度台上字第1797號裁判要旨參照），是當事人主張之分割  
15 方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方  
16 案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變  
17 更，是縱就所聲明分割方案雖有變更，訴訟標的仍為共有物  
18 之分割，應認均屬更正事實上或法律上之陳述，於法皆無不  
19 合。

20 貳、實體方面

21 一、原告主張：

22 (一)兩造共有如附表一所示大安段第83建號、大安段第106地  
23 號、大安段第107地號、大安段第107-1地號、大安段第123  
24 地號、大安段第124地號、大安段第125地號、大安段第126  
25 地號、大安段第127地號、大安段第128地號、大安段第128-  
26 1地號、大安段第128-2地號、武林段第1146地號、武林段第  
27 1148地號、武林段第1152地號土地及建物(下稱系爭不動  
28 產)，緣兩造就系爭不動產分割方式，已協議多次，均無法  
29 成立，爰依民法第824條1、2、5項，請求鈞院依法就系爭不  
30 動產，為裁判分割。

31 (二)不動產分割方案：（本院卷四第201至219頁）

01 1. 兩造未能協議分割，惟多數到庭被告已於民國112年12月21  
02 日言詞辯論期日陳明：(1)均同意以鑑價報告之每坪單價為找  
03 補基礎、建物與坐落土地分割歸同一人所有。(茲因建物與  
04 坐落土地及地號未全然一致，爰以鈞院卷一第623頁國土測  
05 繪中心之坐落關係為分割方案之基礎。)(2)大安段第83建  
06 號、123地號、部分124地號土地，現無人有意願取得此部分  
07 之不動產，爰請求變價分割。

08 2. 依112年度鑑價報告，計算各筆不動產價值如附表二。

09 3. 承上，爰提出分割方案如附表三分割方法及說明、附表四找  
10 補方案人應補償、受補償之金額。

11 (三)並聲明：兩造共有如附表一所示建物暨土地，合併分割如附  
12 表三「原告分割方案」欄位所示。

## 13 二、被告則以下開情詞置辯：

14 同意原告所提附表三編號1、4、5、6、7、10至15所示分割  
15 方案，至附表三編號2所示土地應由被告和聖投資股份有限  
16 公司（下稱和聖公司）所有、編號3所示土地應由被告和聖  
17 公司與陳照麗依5626/10000、4374/10000之持分比例繼續維  
18 持共有、編號8所示土地應由被告陳春源所有、編號9所示土  
19 地應由陳春源、陳昱均依779/1000、221/1000之持分比例繼  
20 續維持共有，並補償其他共有人。

## 21 三、本院得心證理由：

22 (一)經查，兩造為新北市○○區○○段○○號、大安段第106  
23 地號、大安段第107地號、大安段第107-1地號、大安段第12  
24 3地號、大安段第124地號、大安段第125地號、大安段第126  
25 地號、大安段第127地號、大安段第128地號、大安段第128-  
26 1地號、大安段第128-2地號、武林段第1146地號、武林段第  
27 1148地號、武林段第1152地號土地（下稱系爭土地及建物）  
28 之全體共有人，應有部分如附表一編號1至15所示等情，有  
29 系爭土地及建物之土地、建物登記第一類謄本在卷可佐（見  
30 本院卷四），且為兩造所不爭執，自堪信為真正。

31 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；

01 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  
02 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之  
03 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  
04 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
05 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分  
06 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配  
07 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以  
08 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於  
09 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不  
10 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配  
11 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分  
12 仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，  
13 共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，  
14 各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過  
15 半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法  
16 院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1  
17 項及第824條第1項至第6項分別定有明文。查系爭土地及建  
18 物為兩造所共有，各共有人、面積及應有部分比例如附表一  
19 編號1至15所示。依系爭土地登記謄本所示，系爭土地之使  
20 用分區及使用地類別均為空白（見本院卷四所附系爭土地之  
21 地籍謄本），則系爭土地、建物並無因物之使用目的不能分  
22 割之情形，兩造間亦無不能分割之約定，又被告陳春源等同  
23 意將附表一編號5、6、9、10所示土地合併分割，兩造間僅  
24 係對於應如何分割，及將系爭土地各部分分歸何人所有，則  
25 有不同意見(如下述)，且系爭土地於原告起訴前，兩造未能  
26 就分割方案達成合意等情，為兩造所不爭執。是以，原告依  
27 上開規定訴請合併分割附表一編號5、6、9、10所示土地、  
28 裁判分割附表一編號1至4、7、8、11至15所示土地，自屬有  
29 據。

30 (三)次按現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多  
31 樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟

01 性之規定。依該條第2項第2款之規定，如原物分配有困難  
02 時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之  
03 裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實  
04 上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損  
05 其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物  
06 之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在  
07 性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有  
08 人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌  
09 共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，  
10 依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚  
11 不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院10  
12 2年度台上字第133號判決意旨參照）。復按分割共有物，以  
13 消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土  
14 地內部分土地之使用目的不能分割，或部分共有人仍願維持  
15 其共有關係，得就該部分土地不予分割或准該部分共有人成  
16 立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高  
17 法院84年度台上字第2104號判決意旨參照）。

18 (四)查，兩造就附表三編號1、4、5、6、7、10至15所示分割方  
19 案已有共識，均同意原告提出之附表三編號1、4、5、6、  
20 7、10至15所示之方割方案，即就附件一所示編號1之建物、  
21 編號5之土地變價分割、編號4之土地由被告陳照麗單獨所  
22 有、編號6、7之土地由被告陳楷捷單獨所有、編號10至12由  
23 被告陳石村單獨所有、編號13、14由原告陳照花單獨所有、  
24 編號15由被告陳照美單獨所有，為兩造所是認（見本院卷四  
25 第211至212頁、第231至237頁、第269、270頁），本院審酌  
26 系爭土地所有權人即兩造間，已達成分割協議，又為促進土  
27 地之使用及公共利益，系爭土地倘持續閒置不利用，顯有害  
28 及社會經濟發展，並與系爭土地共有人之意思相違背。綜  
29 上，依據系爭土地之狀況、面積、使用情形與原物分割之經  
30 濟效用減損情形、兩造之利益及意願等一切情形，本院認原  
31 告就附件一編號1、4、5、6、7、10至15所示之方割方案，

01 應屬適當。

02 (五)原告雖主張附表三編號2、3所示土地應由被告張照麗所有、  
03 編號8、9所示土地應由被告陳昱均所有，惟被告陳春源等8  
04 人均主張附表三編號2所示土地應由被告和聖公司所有、編  
05 號3所示土地應由被告和聖公司與陳照麗依5626/10000、437  
06 4/10000之持份比例繼續維持共有、編號8所示土地應由被告  
07 陳春源所有、編號9所示土地應由陳春源、陳昱均依779/100  
08 0、221/1000之持份比例繼續維持共有，本院審酌原告就上  
09 開土地之分割後，均為價金找補，未主張編號2、3、8、9土  
10 地應為其所有，則上開土地由誰所有，應無礙於原告之權  
11 利，又被告陳春源等8人就上開土地均已達成分割協議，被  
12 告和聖公司與陳照麗、被告陳春源、陳昱均亦表示願依上開  
13 共有比例繼續共有編號3、9所示土地，被告和聖公司、陳春  
14 源亦就上開編號2、8所示土地主張應為其單獨所有，則依據  
15 系爭土地之狀況、面積、使用情形與原物分割之經濟效用減  
16 損情形、兩造之利益及意願等一切情形，本院認被告就附件  
17 一編號2、3、8、9所示之方割方案，應屬適當。

18 (六)再就補償金額部分，業經原告聲請本院囑託巨凡不動產估價  
19 師事務所鑑定系爭土地、建物之市價後提出估價報告書，估  
20 價結果認為系爭房地之市價如附表二價值欄所示（見本件不  
21 動產估價報告第68頁），兩造亦未就估價報告有所爭執，是  
22 以前揭估價報告之鑑價結果，應屬可信。又附件一編號2至  
23 4、6至15所示之方割方案，應依附件三附表A至M所示之方  
24 式給付各該受補償金額予受補償金額人。

25 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第5項規定，  
26 請求分割系爭土地，為有理由，並以附件一所示分割方案為  
27 最適宜之分割方法。爰判決①兩造所共有如附件一編號1、5  
28 所示不動產應予變價分割，所得價金由兩造按附件四所示應  
29 有部分比例分配取得，判決如主文第1項所示；②兩造所共  
30 有如附件一編號2至4、6至15所示兩造共有之土地分歸附件  
31 一編號2至4、6至15所示分割後所有權人取得，判決如主文

01 第2項所示，又附件三所示應補償人應依附件三附表A至M  
02 所示受補償金額欄所示之金額補償受補償金人欄所示之人，  
03 判決如主文第3項所示。

04 五、又按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
05 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
06 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
07 文。經查，本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴  
08 訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分  
09 割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本  
10 可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規  
11 定所不得不然，且兩造因本件裁判分割均蒙其利，是本件應  
12 由兩造按附件一訴訟費用分擔欄所示之應有部分比例分擔訴  
13 訟費用較符合公平原則，爰併諭知訴訟費用之負擔如主文第  
14 4項所示，附此敘明。

15 六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本  
16 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘  
17 明。

18 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之  
19 1、第85條第1項但書，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日  
21 民事第一庭 法官 傅紫玲

22 以上正本係照原本作成。

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日  
26 書記官 羅婉燕

27 附件一

28

編號	建物、土地	分割後所有權人	訴訟費用分擔比例
1	大安段83建號	變價分割	如附件四
2	大安段106地號	被告和聖公司	如附表一編

			號2
3	大安段107地號	被告和聖公司、陳照麗間以5626/10000、4374/10000之比例分別共有	如附表一編號3
4	大安段107-1地號	被告陳照麗	如附表一編號4
5	附件二國土測繪中心補充鑑定圖所示黃底區域(即大安段123地號全部土地及124地號部分土地)	變價分割	如附件四
6	附件二國土測繪中心補充鑑定圖所示綠底區域	被告陳楷捷	如附表一編號6
7	大安段125地號	被告陳楷捷	如附表一編號7
8	大安段126地號	被告陳春源	如附表一編號8
9	附件二國土測繪中心補充鑑定圖所示藍底區域	被告陳春源、陳昱間以779/1000、221/1000之比例分別共有	如附表一編號9
10	附件二國土測繪中心補充鑑定圖所示紅色區域	被告陳石村	如附表一編號10
11	大安段128-1地號	被告陳石村	如附表一編號11

(續上頁)

01

12	大安段128-2地號	被告陳石村	如附表一編號12
13	武林段1146地號	原告陳照花	如附表一編號13
14	武林段1148地號	原告陳照花	如附表一編號14
15	武林段1152地號	被告陳照美	如附表一編號15

02 附件三：

03

附表A：大安段106地號土地				
應補償人	土地價值 (元)	受補償金人	持分	受補償金額 (元)
和聖公司	1,730,736	陳石村	7/48	252,399元
		陳照美	同上	同上
		陳照花	同上	同上
		陳春源	同上	同上
		陳楷捷	同上	同上
		陳照麗	同上	同上

04

附表B：大安段107地號土地				
應補償人	土地價值 (元)	受補償金人	持分	受補償金額 (元)
和聖公司 陳照麗	28,250,912	陳石村	7/48	4,119,925元 ①1,647,970元部分， 由陳照麗補償 ②2,471,955元部分， 由和聖公司補償
		陳照美	同上	同上

(續上頁)

01

		陳照花	同上	同上
		陳春源	同上	同上
		陳楷捷	同上	同上

①和聖公司、陳照麗分割後持分各為5626/10000、4374/10000。  
 ②和聖公司、陳照麗分割後持分減去各該原有持分後，各為0.4376、0.2916（計算式各為 $5626/10000-6/48=0.4376$ ， $4374/10000-7/48=0.2916$ ），故和聖公司、陳照麗應依0.4376/0.7292、0.2916/0.7292之比例（即0.6：0.4，小數點第二位以下四捨五入）補償之。  
 ③陳照麗應補償陳石村、陳照美、陳照花、陳春源、陳楷捷之計算式： $0.4 \times 4,119,925 \text{元} = 1,647,970 \text{元}$   
 ④和聖公司應補償陳石村、陳照美、陳照花、陳春源、陳楷捷之計算式： $0.6 \times 4,119,925 \text{元} = 2,471,955 \text{元}$

02

應補償人	土地價值 (元)	受補償金人	持分	受補償金額 (元)
陳照麗	243,000	陳石村	7/48	35,438元
		陳照美	同上	同上
		陳照花	同上	同上
		陳春源	同上	同上
		陳楷捷	同上	同上
		陳昱均	6/48	30,375

03

應補償人	土地價值 (元)	受補償金人	持分	受補償金額 (元)
陳楷捷	25,439,805	陳石村	7/48	3,709,972
		陳照美	同上	同上

(續上頁)

01

		陳照花	同上	同上
		陳春源	同上	同上
		陳照麗	同上	同上
		陳昱均	35/480	1,854,986

大安段124、127地號土地之單價均為每坪534,400元（見本件不動產估價報告書第68頁），國土測繪中心補充鑑定圖所示綠底區域為157.37m<sup>2</sup>，乘以0.3025，再乘以每坪534,400元（小數點以下四捨五入），即為陳楷捷單獨取得此部分土地之價值25,439,805元。

02

附表E：大安段125地號土地

應補償人	土地價值 (元)	受補償金人	持分	受補償金額 (元)
陳楷捷	310,272	陳石村	7/48	45,248
		陳照美	同上	同上
		陳照花	同上	同上
		陳春源	同上	同上
		陳照麗	同上	同上
		和聖公司	6/48	38,784

03

附表F：大安段126地號土地

應補償人	土地價值 (元)	受補償金人	持分	受補償金額 (元)
陳春源	98,576	陳石村	7/48	14,376
		陳照美	同上	同上
		陳照花	同上	同上
		陳照麗	同上	同上

(續上頁)

01

		陳楷捷	同上	同上
		和聖公司	6/48	12,322

02

附表 G：附件二國土測繪中心補充鑑定圖所示藍底區域（即大安段127、128地號部分土地）

應補償人	土地價值 (元)	受補償 金人	持分	受補償金額 (元)
陳春源 陳昱均	24,484,418	陳石村	7/48	3,570,644元 ①2,892,222元部分， 由陳春源補償 ②678,422元部分，由 陳昱均補償
		陳照美	同上	同上
		陳照花	同上	同上
		陳照麗	同上	同上
		陳楷捷	95/480	4,845,874 ①3,925,158元部分， 由陳春源補償 ②920,716元部分，由 陳昱均補償

①大安段127、128地號土地之單價均為每坪534,400元（見本件不動產估價報告書第68頁），國土測繪中心補充鑑定圖所示藍底區域為151.46m<sup>2</sup>，乘以0.3025，再乘以每坪534,400元（小數點以下四捨五入），即為陳春源、陳昱均共同單獨取得此部分土地之價值24,484,418元。

②陳春源、陳昱均分割後持分各為779/1000、221/1000。

③陳春源、陳昱均分割後持分減去各該原有持分後，各為0.6332、0.1481（計算式各為 $779/1000-7/48=0.6332$ ， $221/1000-35/480=0.1481$ ），故陳春源、陳昱均應依0.6332/0.7813、0.1481/0.7813之比例（即0.81：0.19，小數點第三位以下四捨五入）補償之。

④陳春源應補償陳石村、陳照美、陳照花、陳照麗之計算式：  
 $0.81 \times 3,570,644 \text{元} = 2,892,222 \text{元}$

01

⑤陳昱均應補償陳石村、陳照美、陳照花、陳照麗之計算式：  
 $0.19 \times 3,570,644 \text{元} = 678,422 \text{元}$

⑥陳春源應補償陳楷捷之計算式：  
 $0.81 \times 4,845,874 \text{元} = 3,925,158 \text{元}$

⑦陳昱均應補償陳楷捷之計算式：  
 $0.19 \times 4,845,874 \text{元} = 920,716 \text{元}$

02

附表H：附件二國土測繪中心補充鑑定圖所示紅底區域（即大安段128地號部分土地）

應補償人	土地價值 (元)	受補償金人	持分	受補償金額 (元)
陳石村	21,532,579	陳照美	7/48	3,140,168
		陳照花	同上	同上
		陳春源	同上	同上
		陳照麗	同上	同上
		陳楷捷	95/480	4,261,656
		陳昱均	35/480	1,570,084

大安段128地號土地之單價均為每坪534,400元（見本件不動產估價報告書第68頁），國土測繪中心補充鑑定圖所示紅底區域為133.20m<sup>2</sup>，乘以0.3025，再乘以每坪534,400元（小數點以下四捨五入），即為陳春源、陳昱均共同單獨取得此部分土地之價值21,532,579元。

03

附表 I：大安段128-1地號土地

應補償人	土地價值 (元)	受補償金人	持分	受補償金額 (元)
陳石村	23,838	陳照美	7/48	3,476元
		陳照花	同上	同上

(續上頁)

01

		陳春源	同上	同上
		陳照麗	同上	同上
		陳楷捷	同上	同上
		陳昱均	6/48	2,980

02

附表 J：大安段128-2地號土地				
應補償人	土地價值 (元)	受補償金人	持分	受補償金額 (元)
陳石村	365,790	陳照美	7/48	53,344元
		陳照花	同上	同上
		陳春源	同上	同上
		陳照麗	同上	同上
		陳楷捷	同上	同上
		陳昱均	6/48	45,724

03

附表 K：武林段1146地號土地				
應補償人	土地價值 (元)	受補償金人	持分	受補償金額 (元)
陳照花	1,746,528	陳石村	7/48	261,702元
		陳照美	同上	同上
		陳春源	同上	同上
		陳照麗	同上	同上
		陳楷捷	19/96	355,167
		陳昱均	7/96	130,851

04

附表 L：武林段1148地號土地				
------------------	--	--	--	--

(續上頁)

01

應補償人	土地價值 (元)	受補償金人	持分	受補償金額 (元)
陳照花	6,544,044	陳石村	7/48	954,340元
		陳照美	同上	同上
		陳春源	同上	同上
		陳楷捷	95/480	1,295,175
		許及偉	1/48	136,334
		和聖公司	95/480	1,295,175

02

附表M：武林段1152地號土地				
應補償人	土地價值 (元)	受補償金人	持分	受補償金額 (元)
陳照美	26,476,451	陳石村	7/48	3,861,149 元
		陳照花	同上	同上
		陳春源	同上	同上
		陳楷捷	95/480	5,240,131
		和聖公司	105/480	5,791,724

03

04

附件四：

共有物	共有人	應有部分 比例(分配 價金比例)	訴訟費用分擔比例
大安段83建號	陳春源 陳石村 陳照美 陳照花 陳照麗	7/48 同上 同上 同上 同上	同左

	陳楷捷 陳昱均	95/480 35/480	
附件二國土測繪中心補充鑑定圖所示黃底區域附表國土測繪中心補充鑑定圖所示黃底區域	陳春源 陳石村 陳照美 陳照花 陳照麗 陳楷捷 陳昱均	7/48 同上 同上 同上 同上 95/480 35/480	同左