

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第633號

01
02
03 原 告 石熾明
04 訴訟代理人 陳鄭權律師
05 複代理人 李仲唯律師
06 王瑞奕律師
07 彭英翔律師
08 被 告 石興聰
09 訴訟代理人 蔡志揚律師
10 被 告 石秀梅

11 0000000000000000
12 石宗朋

13 兼上二被告
14 共 同

15 訴訟代理人 石朝江
16 被 告 石彥輝
17 石玉芬
18 石孟芳

19 送達處所：新北市○○區○○路000巷0
20 弄00號

21 兼上三被告
22 共 同

23 訴訟代理人 魏秀冬
24 被 告 石新圍
25 蕭銘堅

26 0000000000000000

27 上列當事人間請求分割共有物等事件，經本院於民國113年12月5
28 日言詞辯論終結，判決如下：

29 主 文

30 一、附件編號A、B、C、D、E、F土地所示兩造共有之土地
31 分歸附表一編號1至6所示分割後所有權人取得。

01 二、附件編號甲、乙、丙、丁、戊、己、庚土地所示兩造共有之
02 土地分歸附表一編號7至13所示分割後所有權人取得。

03 三、附表二、三所示應補償人各應依附表二、三所示受補償金額
04 所示之金額補償受補償金人欄所示之人。

05 四、訴訟費用由兩造按附表四所示之分擔比例負擔之。

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法，
11 不受當事人聲明之拘束。是當事人主張之分割方案，僅為攻
12 擊防禦方法，縱為分割方案之變更或追加，亦僅屬補充或更
13 正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更或追加。原告於起
14 訴後變更、追加分割方案，核屬補充、更正事實上與法律上
15 之陳述，非屬訴之變更或追加。

16 二、原告起訴時聲明第一項：原告與被告石朝江、石宗朋、石興
17 聰、石秀梅、魏秀冬、石彥輝、石玉芬、石孟芳應就被繼承
18 人石樟火所遺如附表依所示坐落於新北市○○區○○段000
19 地號土地（建基：4738平方公尺，所有權持分163/1433）之
20 遺產，准予分割（見本院板橋簡易庭109年度板司調字第348
21 號卷第10頁），嗣於113年11月18日具狀撤回此部分之聲
22 明，並經上開被告同意（見本院卷(四)第174頁），合於民事
23 訴訟法第262條之規定，應予准許。

24 三、被告石新圍、蕭銘堅經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
25 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，
26 由其一造辯論而為判決。

27 貳、實體方面：

28 一、原告主張：

29 (一)兩造共有鶯歌區鳳福段301地號(面積：4738平方公尺，下稱
30 系爭301地號土地)及同地段302地號(面積：2467.75平方公
31 尺，下稱系爭302地號土地)土地二筆（下合稱系爭土地），

01 有土地登記第一類謄本（本院卷三第185至189頁、卷四第14
02 5至149頁）可證。今原告為有效利用系爭土地，以發揮土地
03 之價值，爰依民法第823條第1項、824條第2項第1款訴請鈞
04 院為裁判分割。

05 (二)對被告石興聰抗辯之陳述：

- 06 1. 對於被告石興聰所主張之分割方案表示不同意，且不符合法律
07 律之規定：查系爭土地確係耕地，應受農業發展條例第16條
08 規定分割之限制甚明，本件兩造取得系爭301地號土地之所
09 有權為買賣及繼承所取得，故得依法分割，但分割之筆數不
10 得大於共有人之人數，今301地號之共有人為六人，只能分
11 割成六筆，被告石興聰主張分割成七筆，顯與上開法律規定
12 不符，故被告石興聰之分割方案主張顯不合法。
- 13 2. 除被告石興聰外之其他共有人分得之位置，在原告提出分割
14 方案前，均已徵得其他共有人同意，故按原告之分割方案，
15 始能兼顧並符合最多共有人之利益。被告石興聰主張其所分
16 得之301地號F位置及302地號庚位置，有面臨大水溝，而有
17 經濟價值被擠壓，並進而減少土地利用價值云云，惟查：該
18 水溝為小水溝，且該土地為農業用地，而石興聰所分得之位
19 置可直接毗臨鶯歌區鳳吉一街之道路，不需經過其他人之土
20 地，甚為方便，且分得面臨鳳吉一街之面寬亦甚為寬闊，不
21 需要另行開設道路使用。
- 22 3. 又被告石興聰主張系爭301、302地號土地應在土地中間劃設
23 出一8公尺之道路土地，供共有人通行云云，惟將土地多劃
24 設出一塊道路土地，實際上每個共有人所取得之土地面積將
25 會比原來少，並不符合共有人之最大利益。再者，因本案共
26 有人之原有應有部分比例不同，若依被告石興聰之分割方
27 案，道路土地依照現在之應有部分比例維持共有，而所有共
28 有人就道路土地均享有相等之通行權，將導致應有部分比例
29 較多之人，實際行使之權利（通行權）並未反映出其應有部
30 分比例之大小，對於擁有較大比例之人來說，顯然不公平。
- 31 4. 且倘依被告石興聰之主張，劃設出道路土地維持共有云云，

01 顯然會導致更多且持續之紛爭，若繼續維持共有，未來涉及
02 管理、修繕、使用權、維護費用之分擔等事務如何分擔、責
03 任如何界定，全部的問題都將成為新的爭執點。且若未來權
04 利主體發生變動，新的共有者加入，對道路之使用、權利義
05 務等亦會引發更多紛爭。被告石興聰所主張之方案顯然會對
06 兩造帶來更多之糾紛，為了真正達到「消除共有物紛爭」之
07 目的，應當完全消滅共有關係，而非新劃設之一塊土地仍然
08 維持共有。

09 5. 再者，日升不動產估價師事務所所出具之不動產估價報告書
10 明確指出（摘要第8頁），由被告石興聰取得連在一起之2塊
11 土地（即本院卷二第141頁，原告方案之F土地及庚土地），
12 即可將其視為一宗土地，而原F土地屬袋地，因與庚土地合
13 併後，即可視為有臨路之農業區土地，結果會使土地價值增
14 加超過新臺幣(下同)250萬元以上（見估價報告書摘要第8
15 頁），故依原告方案將F土地及庚土地分歸由被告石興聰所
16 有，將使被告石興聰多取得250萬元以上之經濟價值，顯然
17 已充分保障被告石興聰之利益。既然被告石興聰得從原告之
18 分配方案中獲取更高之利益，並且能解決共有關係所帶來之
19 爭議，顯然原告之方案在經濟上及法理上均為更為合理且適
20 當之選擇。

21 6. 綜上，被告石興聰所主張之分割方案並不可採，本件應採納
22 原告之分割方案，符合全部共有人之利益，方為適當且公
23 平。

24 (三)並聲明：(見本院卷四第132至134頁)

25 1. 兩造共有之系爭301地號土地，如附件新北市樹林地政事務
26 所土地複丈成果圖表原告方案所示：

27 (1)A部分所示面積734.56平方公尺土地分割予原告石熾明單獨
28 所有。

29 (2)B部分所示面積1197.45平方公尺土地分割予被告魏秀冬單獨
30 所有。

31 (3)C部分所示面積1197.45平方公尺土地分割予被告石朝江單獨

01 所有。

02 (4)D部分所示面積337.80平方公尺土地分割予被告石秀梅單獨
03 所有。

04 (5)E部分所示面積668.43平方公尺土地分割予被告石宗朋單獨
05 所有。

06 (6)部分所示面積602.31平方公尺土地分割予被告石興聰單獨所
07 有。

08 2. 兩造共有之新北市○○區○○段000地號土地，如新北市樹
09 林地政事務所土地複丈成果表原告方案（【附圖】，即院卷
10 二第141頁）所示：

11 (1)甲部分所示面積451.97平方公尺土地分割予被告蕭銘堅單獨
12 所有。

13 (2)乙部分所示面積684.10平方公尺土地分割予被告石新圍單獨
14 所有。

15 (3)丙部分所示面積266.34平方公尺土地分割予被告石朝江單獨
16 所有。

17 (4)丁部分所示面積266.34平方公尺土地分割予被告石宗朋單獨
18 所有。

19 (5)戊部分所示面積266.34平方公尺土地分割予原告石熾明單獨
20 所有。

21 (6)己部分所示面積266.32平方公尺土地分割予被告魏秀冬、石
22 彥輝、石玉芬、石孟芳維持共有。

23 (7)庚部分所示面積266.34平方公尺土地分割予被告石典聰單獨
24 所有。

25 3. 找補方式依照日升不動產估價師事務所所出具之案號為111
26 估字第015-1號之不動產估價報告書摘要第6頁所載（本院卷
27 三第81頁摘要第6頁）。

28 二、被告則以下開情詞置辯：

29 (一)被告石朝江、石宗朋、石秀梅、石彥輝、石玉芬、石孟芳、
30 魏秀冬：

31 1. 按本案之二筆土地，因常年來石興聰所主張之使用方式及分

01 割分式與其他共有人不同，導致無法正常使用及辦理分割。

02 2. 有關302地號土地，因上有蕭銘堅、石新圍等人為共有人，
03 但因其常年來使用之位置即為甲、乙二處，故被告等同意由
04 蕭銘堅分取甲之位置，石新圍分取乙之位置，而石興聰因與
05 被告石宗朋、石朝江、魏秀冬等人無法合併使用，且石興聰
06 之301地號土地，分取F之部份可以與302地號土地分得之庚
07 位置土地毗鄰相連，可以共同使用，也不需要經過他人之土
08 地，直達於303地號之鳳鳴一街道路用地。

09 3. 有關301地號土地部份，被告願依石熾明主張之方式分割，
10 並於分割後共同以中央分割線為憑，各自退縮3米寬度提供
11 土地作為6米道路通行之用，而石興聰分取F部份可與石興聰
12 分取之庚部份相毗連，不必提供通路，也不必經過他人之土
13 地，即可通連303地號之鳳鳴一街之道路。

14 4. 又被告石朝江分得302地號丙之位置之土地，願意提供給石
15 熾明、石宗朋、石秀梅、魏秀冬之分割取得A、B、D、E位置
16 之人約6米寬度之土地當作通路，並由石熾明、石宗朋、石
17 秀梅、魏秀冬補償通行石朝江土地之費用。並聲明：同意原
18 告分割方案。（見本院卷四第106頁）

19 (二)被告石興聰：

20 1. 查原告分割方案雖有多數共有人支持，然而分割共有物訴
21 訟，由法院介入審查並決定分割方案之原因，就是為了要
22 「保障少數」，避免多數人的決定凌駕於少數人，以多數之
23 利益犧牲少數之利益。

24 2. 緣原告所提出之分割方案，其中就系爭301地號土地部分，
25 分割後，由石熾明、魏秀冬、石秀梅所取得之A、B、D 土地
26 並無適宜通道可聯通至道路；另被告石興聰所分得之F土
27 地，雖可由302分割後之庚土地聯通至303地號道路用地，然
28 庚土地之西側，為蜿蜒並與大水溝相鄰之土地【參被證
29 1】，被告石興聰如欲農作或開發，必先選擇庚土地較方正
30 且完整之東側土地為開發利用，而將庚土地西側蜿蜒區域作
31 為聯通道路之用，然從被證2所示之大水溝照片和內政部地

籍圖資網路便民服務系統截圖影本可知，該大水溝甚為蜿蜒，又系爭301、302土地與大水溝相鄰處為約45度坡度之土坡，恐不適宜於此處開闢道路，若真有必要於此處開闢道路，為顧慮行車安全，該道路之面寬必須拓寬，然此將擠壓到可為經濟開發之空間，進而減少土地利用價值，也將導致可耕作或開發之土地面積縮減，對於分得F與庚土地之被告石興聰，實屬不利。因此，此分割方案絕非恰當且平等之分割方案，被告石興聰爰提出修正該等缺點之分割方案(見本院卷三第103至105頁)，乃分別在302地號土地與301地號土地中，各留8米寬道路，供301地號土地，在分割後仍可與303地號之公路用地(亦為8米寬道路用地)有適宜之聯絡，不致成為袋地，亦無需通行臨大水溝之蜿蜒道路，應屬符合兩造就使用土地最佳利益之分割方法。

3. 又依據日升不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書(下稱估價報告書)，被告石興聰之分割方案(下稱「被告方案」)對於系爭301、302地號土地整體價值，顯然較原告之分割方案(下稱「原告方案」)為高：

(1) 依估價報告書評估，分割後之「原告方案」分割後土地評估總價為144,424,957元(摘要第5頁)；而「被告方案」分割後土地評估總價為167,308,284元(摘要第6頁)，因此「被告方案」土地總價值較「原告方案」為高，對全體共有人更為有利。

(2) 更何況，因「原告方案」有6筆土地並未臨路，因此估價師在評估時，係將「原告方案」有臨路的7筆土地與「被告方案」15筆土地(全部皆有臨路)一同比較，且皆係以「原告方案」之「302(5)(甲)」地號作為比準地(見估價報告書第37至40頁)。至於「原告方案」之6筆未臨路土地，估價師僅能分開列作另一表格自行比較，並以其中「301(5)(B)」作為比準地(見估價報告書第40至41頁)。設若估價師不採此方式，而逕將「原告方案」之301地號6筆土地與其302地號7筆土地，同列於一張比較表，則恐怕將會因

01 「有臨路」與「未臨路」之分別，以致兩者價格差異懸殊；
02 從而，估價報告書可能尚有高估「原告方案」301地號6筆土
03 地價格之嫌。基此，益見「被告方案」之土地總價值顯然係
04 較「原告方案」為高。

05 4. 依據估價報告書，「被告方案」相較「原告方案」，分割後
06 之各筆土地單價較為均衡，對各共有人亦較為公平。

07 (1) 觀之「原告方案」之各筆土地，301地號土地與302地號土地
08 之價差甚大，302地號單坪為7、8字頭，301地號單坪則降為
09 5、6字頭，最高價者(302(6)乙)與最低價者(301(D))
10 間，差距高達24,600元/坪。且就301地號各筆土地彼此之
11 間，最高價者(301(4)(C))與最低價者(301(D))間，
12 差距達5,100元/坪(見摘要第5至6頁)。

13 (2) 次觀「被告方案」之各筆土地，不論是301或302地號，價差
14 均不大，單坪價格皆落在74,400元至81,000元之間；換言
15 之，原告或各被告不論被分配在哪一個位置，土地評估單價
16 差異均不甚大。且301地號各筆土地彼此之間，最高價者(3
17 01(5)(日)與最低價者(301(2)(1)或301(3)(K))
18 間，差距僅700元/坪(請參見摘要第7頁)，由此可證「被
19 告方案」確實較「原告方案」為均衡且公允。

20 5. 「原告方案」對於被告石興聰而言，顯非公平。

21 (1) 又參照估價報告書第37至41頁之「個別條件分析」與「價格
22 調整表」可知，系爭土地分割後之價值，確實會因位置、形
23 狀、臨水溝等因素調降總調整率，降低土地之價值。查「原
24 告方案」將被告石興聰位於301地號之部分，分割於西南一
25 隅(即301(1)(F))，不僅形狀為破碎不方正之梯型，且
26 未臨路。復依估價報告書第41頁所載，因該土地尚未興建擋
27 土牆，推估需投入22.45萬元興建擋土牆，為所有需興建擋
28 土牆部分者所花費最高之位置。且參照估價報告書第38頁註
29 2. 明載：「本案水溝旁之標的，考量部份仍未興建擋土牆情
30 況下，可能造成土壤流失之損失，…」，可見該筆土地之可
31 使用部分，恐有再減縮之虞，將更為狹小，使用價值明顯降

01 低。鈞院可參照被告石興聰110年10月8日陳報狀所陳報之編
02 號6至12相片(見本院卷二第117至123頁)，即可知該水溝絕
03 非原告所稱之「小水溝」云云。

04 (2)反觀「被告方案」西南隅同位置雖有相同之問題，但該方案
05 係將2倍於被告石興聰面積之石朝江土地分配於該處(即「30
06 1(5)(H)」)，因此其土地相形「原告方案」被告石興聰之分
07 配部分，較為方正、完整許多，也較不會因為可用面積減縮
08 而更顯支離破碎。且其面臨道路者，係東側之「301(1)道
09 路」部分，未若「原告方案」即使被告石興聰欲藉由302地
10 號之分配地通往道路，亦係行經支離破碎之水溝側旁之狹小
11 區塊。故對於被告石興聰而言，「原告方案」分配予被告石
12 興聰「301(1)(F)」之相對位置、面積、形狀及出入動線
13 之配置，實顯然失當且有失公平。

14 6. 原告雖主張於其方案之中，各共有人已留設通路以供分割後
15 之所有權人通行，不必額外留設通路，然而，為確保各共有
16 人之分配不致成為裏地，原告復又提出於301地號分得A、
17 B、C、D、E之共有人，願意於分割線上之中央退讓約3公尺
18 之寬度為產業道路，供分得之所有權人通行；另分得302地
19 號丙位置之石朝江，願意讓出一條寬約6公尺之道路，供301
20 地號分得人、B、C、D、E之所有權人通行之方案。惟倘若可
21 採。則又何以不採行「被告方案」，亦即明白於中央劃設一
22 通道之方案？蓋原告所稱之「讓道」，並未顧示於分割後之
23 地籍圖上，欠缺公示性，倘若原告或被告其中有人將土地轉
24 讓予他人，善意受讓之後手，將可完全不受拘束。因此與其
25 以卷附「附圖二」所示之「留設通路」方式處理，何以不應
26 採取較為明確、穩定之「被告方案」？俾使各所有權人之法
27 律地位較為安定，以及後續較無法律紛爭之憂患。

28 7. 另原告仍執詞主張「被告方案」與農業發展條例第16條規定
29 不符云云。惟查，系爭土地經樹林地政事務所於109年12月2
30 日函覆(見本院卷一第61頁)：「經查旨揭土地屬都市土
31 地，非屬農業發展條例第3條所定義之耕地，…，亦無農業

01 發展條例第16 條規定之分割限制，…。」，是系爭土地並
02 非耕地，自無受農業發展條例第16條規定之分割限制甚明。
03 更且，系爭302地號土地，至遲於82年9月15日以前，即已留
04 設通道以供301地號土地通行至道路。而該道路之留設(被證
05 3，82年9月15日、84年6月22日、95年6月27日與108年10月2
06 2日之空拍圖)，乃兩造之被繼承人石樟火生前所開闢，並供
07 通行數十載。復觀諸被告所提被證2相片編號1(見本院卷二
08 第113頁)，該通道現在也沒有任何建物坐落，是被告石興聰
09 之分割方案留設之道路部分，亦與系爭301、302地號土地長
10 久以來之使用狀況相符，故懇請鈞院審酌原使用狀況，以取
11 捨本件之分割方案。

12 8. 至於原告稱道路之持分依應有部分比例大小持分並不公平云
13 云；惟查，應有部分或臨接土地面積之大小，反映其土地使
14 用收益價值之差異，因此讓面積較大者，亦即使用收益價值
15 較高者，持有對外通路之持分較大；應有部分或臨接土地面
16 積較小者，亦即使用收益價值較低者，持有對外通路之持分
17 較小，實符合獲益者合理分換成本之原則，何來不公平之
18 有？又原告主張石興聰與其餘共有人極為對立，未來管理、
19 修繕、維護等費用及事務難以分擔、界定云云，實屬臆測之
20 詞。畢竟系爭對外通路之存在，對於石興聰及其他共有人均
21 屬有益，當不至於為損人而不利己之舉；且各人均有該路之
22 所有權，縱有紛爭，民法亦有相應之規定（例如第820條規
23 定）可以解決。從而原告之所陳，顯然言過其實，並無可
24 採。

25 9. 綜上，無論自分割方案之整體土地價值、分割後土地價格之
26 公平性，抑或各共有人間分配之公平性、各取得部分之裏地
27 通路問題等因素考量，「被告方案」實較為合理、公平，且
28 係對全體共有人最有利之方案。並聲明：原告之訴駁回。

29 10. 分割方案：分割方案附表詳如【附表1】。其中302及301
30 (1) 兩筆「道路」土地之持分，係依據各所有權人之受配
31 面積計算而得，詳請參見【附表2】。至於被告之分割方

01 案，請參見本院卷三第99頁，找補方式依照本院卷三第87頁
02 摘要第7、8頁。

03 (三)被告石新圍：對系爭301地號土地分割方式沒有意見，系爭3
04 02地號土地部分因本人有持份，分割模式跟現在的使用情況
05 維持原樣的分割我也同意，同意原告就302地號土地之分割
06 方式。

07 (四)被告蕭銘堅：同意原告分割方案。

08 三、本院之判斷：

09 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
10 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
11 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
12 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
13 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
14 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
15 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
16 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
17 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
18 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
19 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配
20 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
21 仍維持共有，民法第823條第1項及第824條第1項至第4項分
22 別定有明文。經查，系爭301、302地號土地為兩造所共有，
23 各共有人及應有部分比例如附表四所示。依系爭土地登記謄
24 本所示，系爭2筆土地之使用分區及使用地類別均為空白
25 (見本院卷(四)第91、145頁)，則系爭2筆土地並無因物之使
26 用目的不能分割之情形，亦有新北市樹林地政事務所函文在
27 卷可考(見本院卷(一)第61頁)，且兩造間亦無不能分割之約
28 定，又系爭土地於原告起訴前，原告與被告石興聰未能就分
29 割方案達成合意等情，為兩造所不爭執。是以，原告依上開
30 規定訴請分割系爭2筆土地，自屬有據。

31 (二)次按現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多

01 樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟
02 性之規定。依該條第2項第2款之規定，如原物分配有困難
03 時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之
04 裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實
05 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
06 其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物
07 之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在
08 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
09 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
10 共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效
11 益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚
12 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
13 2年度台上字第133號判決意旨參照）。復按分割共有物，以
14 消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土
15 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
16 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
17 立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高
18 法院84年度台上字第2104號判決意旨參照）。

19 (三)被告石興聰主張系爭301、302地號土地應在土地中間劃設出
20 一8公尺之道路土地，供共有人通行云云，惟將土地多劃設
21 出一塊道路土地，實際上每個共有人所取得之土地面積將會
22 比原來少，且此部分為其他共有人全體均不贊同，難認被告
23 石興聰所提分割方案符合共有人之最大利益。被告石興聰又
24 主張依原告分割方案，則其所分得之301地號F位置及302地
25 號庚位置，有面臨大水溝，有進而減少土地利用價值云云，
26 惟觀諸日升不動產估價師事務所所出具之不動產估價報告書
27 明確指出（見該估價報告書摘要第8頁），由被告石興聰取
28 得連在一起之兩塊土地（即本院卷二第141頁如附件所示原
29 告方案之F土地及庚土地），即可將其視為一宗土地，而原
30 土地屬袋地，因與庚土地合併後，即可視為有臨路之農業區
31 土地，結果會使土地價值增加，增加總價為2,535,053元，

01 則附表一所示之分割方法亦已保障被告石興聰之利益，並與
02 其他共有人之意願相符。再審酌原告與除被告石興聰外之其
03 餘被告均同意原告提出如附表一所示之方割方案，為兩造所
04 是認（見本院卷(四)第106、173頁），又為促進土地之使用及
05 公共利益，系爭土地倘持續閒置不利用，顯有害及社會經濟
06 發展，並與系爭土地共有人之意思相違背。綜上，依據系爭
07 土地之狀況、面積、使用情形與原物分割之經濟效用減損情
08 形、兩造之利益及意願等一切情形，本院認原告就附表一所
09 示之方割方案，應屬適當。

10 (四)再就補償金額部分，業經原告聲請本院囑託日升不動產估價
11 師事務所鑑定系爭土地之市價後提出不動產估價報告書，估
12 價結果認為系爭土地依附表一分割前後之市價及進行分割
13 後，各共有人間應找補之金額、分割前後各別所有權人應分
14 配之金額如上開估價報告書所示（見本件不動產估價報告摘
15 要第5至8頁、第42至45頁），是以前揭估價報告之鑑價結
16 果，應屬可信。是附表一所示之方割方案，應依附表二、三
17 所示之方式給付各該受補償金額予受補償金額人。

18 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條之規定，請
19 求分割系爭2筆土地，為有理由，本院並認以附表一所示分
20 割方案為最適宜之分割方法。爰判決如主文第1至3項所示。

21 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
22 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
23 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
24 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，
25 法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原
26 告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換
27 地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不
28 得不然，兩造均因本件裁判分割而均蒙其利。是由兩造依附
29 表四所示訴訟費用負擔比例欄分擔訴訟費用，始為公平，爰
30 諭知如主文第4項所示。

31 六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本

01 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
02 明。

03 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
04 1、第85條第1項但書，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
06 民事第一庭 法官 傅紫玲

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
09 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。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
11 書記官 羅婉燕

12 附表一：

13

編號	分割所得土地	面積 (m ²)	系爭土地分割 後之所有人	分割後所有 權
1	附件所示編號C	1197.45	石朝江	全部
2	附件所示編號E	668.43	石宗朋	全部
3	附件所示編號B	1197.45	魏秀冬	全部
4	附件所示編號A	734.56	石熾明	全部
5	附件所示編號F	602.31	石興聰	全部
6	附件所示編號D	337.80	石秀梅	全部
7	附件所示編號甲	451.97	蕭銘堅	全部
8	附件所示編號乙	684.10	石新圍	全部
9	附件所示編號丙	266.34	石朝江	全部
10	附件所示編號丁	266.33	石宗朋	全部
11	附件所示編號戊	266.34	石熾明	全部
12	附件所示編號己	266.33	石彥輝、魏秀 冬、石玉芬、	各1/4應有 部分

(續上頁)

01

			石孟芳	
13	附件所示編號庚	266.34	石興聰	全部

02

附表二：

03

附件所示 A、B、C、D、E、F 土地（即系爭301地號土地）				
應補償人	分割前土地價值（元）	分割後土地價值（元）	受補償金人	受補償金額（元）
石朝江	21,757,389	22,422,037	石熾明	269,732
			石興聰	136,187
			石秀梅	258,729
石宗朋	12,145,289	12,253,320	石熾明	43,842
			石興聰	22,136
			石秀梅	42,053
魏秀冬	21,757,389	21,842,469	石熾明	34,528
			石興聰	17,433
			石秀梅	33,119
<p>(一)石朝江、石宗朋、魏秀冬分割前後土地溢價部分（見本院卷附不動產估價報告書第42至44頁）：</p> <p>①石朝江：$22,422,037 - 21,757,389 = 664,648$。</p> <p>②石宗朋：$12,253,320 - 12,145,289 = 108,031$。</p> <p>③魏秀冬：$21,842,469 - 21,757,389 = 85,080$。</p> <p>(二)石熾明、石興聰、石秀梅分割前後土地減價部分（見本院卷附不動產估價報告書第42至44頁）：</p> <p>①石熾明：$12,998,700 - 13,346,801 = -348,101$。</p> <p>②石興聰：$10,768,020 - 10,946,776 = -178,756$。</p> <p>③石秀梅：$6,137,726 - 5,803,824 = -333,902$。</p> <p>(三)石朝江應給付石熾明、石興聰、石秀梅之計算式如下：</p>				

01

- ①給付石熾明部分： $664,648 / (664,648 + 108,031 + 85,080)$
後，再乘以 $348,101 = 269,732$ （元以下四捨五入，下同）
 - ②給付石興聰部分： $664,648 / (664,648 + 108,031 + 85,080)$
後，再乘以 $175,756 = 136,187$
 - ③給付石秀梅部分： $664,648 / (664,648 + 108,031 + 85,080)$
後，再乘以 $333,902 = 258,729$
- (四)石宗朋應給付石熾明、石興聰、石秀梅之計算式如下：
- ①給付石熾明部分： $108,031 / (664,648 + 108,031 + 85,080)$
後，再乘以 $348,101 = 43,842$
 - ②給付石興聰部分： $108,031 / (664,648 + 108,031 + 85,080)$
後，再乘以 $175,756 = 22,136$
 - ③給付石秀梅部分： $108,031 / (664,648 + 108,031 + 85,080)$
後，再乘以 $333,902 = 42,053$
- (五)魏秀冬應給付石熾明、石興聰、石秀梅之計算式如下：
- ①給付石熾明部分： $85,080 / (664,648 + 108,031 + 85,080)$
後，再乘以 $348,101 = 34,528$
 - ②給付石興聰部分： $85,080 / (664,648 + 108,031 + 85,080)$
後，再乘以 $175,756 = 17,433$
 - ③給付石秀梅部分： $85,080 / (664,648 + 108,031 + 85,080)$
後，再乘以 $333,902 = 33,119$

02

附表三：

03

附件所示甲、乙、丙、丁、戊、己、庚（即系爭302地號土地）

應補償人	分割前土地價值（元）	分割後土地價值（元）	受補償金人	受補償金額（元）
石新圍	16,171,914	16,844,916	石興聰	247,705
			石熾明	121,886
			石朝江	86,936
			石宗朋	93,926

			魏秀冬、石彥輝、石玉芬、石孟芳	各30,637
蕭銘堅	10,684,469	10,787,208	石興聰	37,814
			石熾明	18,607
			石朝江	13,272
			石宗朋	14,338
			魏秀冬、石彥輝、石玉芬、石孟芳	各4,677

(一)石新圍、蕭銘堅分割前後土地溢價部分(見本院卷附不動產估價報告書第42至44頁)：

①石新圍： $16,844,916 - 16,171,914 = 673,002$ 。

②蕭銘堅： $10,787,208 - 10,684,469 = 102,739$ 。

(二)石興聰、石熾明、石朝江、石宗朋、魏秀冬、石彥輝、石玉芬、石孟芳分割前後土地減價部分(見本院卷附不動產估價報告書第42至44頁)：

①石興聰： $6,010,522 - 6,296,041 = -285,519$ 。

②石熾明： $6,155,548 - 6,296,041 = -140,493$ 。

③石朝江： $6,195,833 - 6,296,041 = -100,208$ 。

④石宗朋： $6,187,776 - 6,296,041 = -108,265$ 。

⑤魏秀冬、石彥輝、石玉芬、石孟芳各減價： $(6,154,784 - 6,296,041) \div 4 = 141,257 \div 4 = 35,314$ 。

(三)石新圍應給付石興聰、石熾明、石朝江、石宗朋、魏秀冬、石彥輝、石玉芬、石孟芳之計算式如下：

①給付石興聰部分： $673,002 / (673,002 + 102,739)$ 後，再乘以 $285,519 = 247,705$

②給付石熾明部分： $673,002 / (673,002 + 102,739)$ 後，再乘以 $140,493 = 121,886$

01

- ③給付石朝江部分： $673,002 / (673,002 + 102,739)$ 後，再乘以 $100,208 = 86,936$
 - ④給付石宗朋部分： $673,002 / (673,002 + 102,739)$ 後，再乘以 $108,265 = 93,926$
 - ⑤給付石宗朋、魏秀冬、石彥輝、石玉芬、石孟芳部分： $673,002 / (673,002 + 102,739)$ 後，再乘以 $141,257$ 後除以 $4 = 30,637$
- (四)蕭銘堅應給付石興聰、石熾明、石朝江、石宗朋、魏秀冬、石彥輝、石玉芬、石孟芳之計算式如下：
- ①給付石興聰部分： $102,739 / (673,002 + 102,739)$ 後，再乘以 $285,519 = 37,814$
 - ②給付石熾明部分： $102,739 / (673,002 + 102,739)$ 後，再乘以 $140,493 = 18,607$
 - ③給付石朝江部分： $102,739 / (673,002 + 102,739)$ 後，再乘以 $100,208 = 13,272$
 - ④給付石宗朋部分： $102,739 / (673,002 + 102,739)$ 後，再乘以 $108,265 = 14,338$
 - ⑤給付石宗朋、魏秀冬、石彥輝、石玉芬、石孟芳部分： $102,739 / (673,002 + 102,739)$ 後，再乘以 $141,257$ 後除以 $4 = 4,677$

02

03

附表四：

編號	系爭土地分割前之共有人	系爭301地號土地訴訟費用之分擔比例 (即依系爭301地號土地應有部分)	系爭302地號土地訴訟費用之分擔比例 (即依系爭302地號土地應有部分)
1	石朝江	2173/8598	8238/76330
2	石宗朋	1213/8598	8238/76330
3	魏秀冬	2173/8598	8238/305320
4	石熾明	1333/8598	8238/76330

(續上頁)

01

5	石興聰	1093/8598	8238/76330
6	石秀梅	613/8598	0
7	石新圍	0	2116/7633
8	石彥輝	0	8238/305320
9	石玉芬	0	8238/305320
10	石孟芳	0	8238/305320
11	蕭銘堅	0	1398/7633