

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1707號

原告 黃綉霞
訴訟代理人 侯傑中律師
林則奘律師
被告 德鎰建設股份有限公司

法定代理人 陳華助

被告 陳柏碩
陳章安
陳美玲
被告 陳文泉
陳俊龍
陳昱宇

上三人共同

訴訟代理人 丁啓修律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年8月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新北市○○區○○段000○000○00000地號土地，
准予分割為新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖方案二所示A
部分（面積460.34平方公尺）由原告與被告德鎰建設股份有限公司、
被告陳柏碩取得，並依附表一所示應有部分之比例維持共有；
方案二所示B部分（面積230.17平方公尺）由被告陳文泉、
被告陳俊龍、被告陳昱宇取得，並依附表二所示應有部分之比例
維持共有。

被告德鎰建設股份有限公司應各給付補償金新臺幣3,855,563元

01 予被告陳章安、被告陳美玲。

02 訴訟費用由兩造依附表四所示比例負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 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
06 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。
07 又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
08 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
09 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
10 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
11 年度台上字第1797號判決要旨參照）。是以，當事人主張之
12 分割方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分
13 割方案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴
14 之變更。經查：原告聲明請求分割共有物，嗣因增加分割方
15 案追加備位聲明，復依複丈成果圖、不動產估價報告書，更
16 正先位聲明：兩造共有坐落新北市○○區○○段000○○○○
17 00000地號土地（下合稱系爭土地），准予分割如新北市板
18 橋地政事務所土地複丈成果圖方案一所示A部分（面積424.3
19 2平方公尺）由原告與被告德鎰建設股份有限公司（下稱德
20 鎰公司）、被告陳柏碩取得，並依附表一所示應有部分之比
21 例維持共有；方案一所示B部分（面積266.19平方公尺）由
22 被告陳文泉、被告陳俊龍、被告陳昱宇取得，並依附表二所
23 示應有部分之比例維持共有。兩造應給付如附表三所示之補
24 償金予被告陳章安、被告陳美玲。備位聲明：兩造共有坐落
25 系爭土地，准予分割為新北市板橋地政事務所土地複丈成果
26 圖方案二所示A部分（面積460.34平方公尺）由原告與德鎰
27 公司、陳柏碩取得，並依附表一所示應有部分之比例維持共
28 有；方案二所示B部分（面積230.17平方公尺）由陳文泉、
29 陳俊龍、陳昱宇取得，並依附表二所示應有部分之比例維持
30 共有。德鎰公司應分別給付補償金予陳章安、陳美玲各新臺
31 幣（下同）3,661,395 元等語，核原告所為聲明之變更追

01 加，係屬補充或更正事實上或法律上之陳述，依前所述，應
02 予准許。

03 二、被告德鎰公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，復核無
04 民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
05 一造辯論而為判決。

06 貳、實體部分：

07 一、原告起訴主張：系爭土地為兩造依相同之應有部分比例共
08 有，兩造就系爭土地無不能分割約定，且因無法協議分割，
09 爰依民法第823 條第1 項、第824 條第5 項約定，提起本件
10 訴訟，先位聲明：兩造共有坐落系爭土地，准予分割如新北
11 市板橋地政事務所土地複丈成果圖方案一所示A部分（面積4
12 24.32平方公尺）由原告與德鎰公司、陳柏碩取得，並依附
13 表一所示應有部分之比例維持共有；方案一所示B部分（面
14 積266.19平方公尺）由陳文泉、陳俊龍、陳昱宇取得，並依
15 附表二所示應有部分之比例維持共有。兩造應給付如附表三
16 所示之補償金予陳章安、陳美玲。備位聲明：兩造共有坐落
17 系爭土地，准予分割為新北市板橋地政事務所土地複丈成果
18 圖方案二所示A部分（面積460.34平方公尺）由原告與德鎰
19 公司、陳柏碩取得，並依附表一所示應有部分之比例維持共
20 有；方案二所示B部分（面積230.17平方公尺）由陳文泉、
21 陳俊龍、陳昱宇取得，並依附表二所示應有部分之比例維持
22 共有。德鎰公司應分別給付補償金予陳章安、陳美玲各3,66
23 1,395 元等語。

24 二、被告分別主張如下：

25 (一)陳柏碩部分：

26 同意原告所提之分割方案。

27 (二)陳章安、陳美玲部分：

28 新北市○○區○○段000 地號土地係我們祖先遺留下來的資
29 產且有家族之建物，希望土地分割後分得的形狀要方正且能
30 相鄰在一起，才能蓋一間較完整家祠紀念館，故希望以複丈
31 成果圖方案三之方式分割。

01 (三)陳文泉、陳俊隆、陳昱宇部分（下稱被告陳文泉3人）：

02 1.依原告所提之分割方式，雖被告陳文泉3人增加實際可管
03 領、使用及收益部分，但無對外道路可供通行，不利被告陳
04 文泉3人使用，且尚需給付近300 萬元以上補償被告陳章
05 安、陳美玲，增加經濟上負擔；採取複丈成果圖方案四，原
06 告及被告等人均得便利進出現正繼續使用之地上物，方屬顧
07 及全體共有人之利益。

08 2.另據聞系爭土地鄰近之330 地號之所有人為德鎰公司，且業
09 與鄰近之331 地號之所有人完成協議合建計劃，足推認其取
10 得系爭土地之分割結果後，擬有將整合土地進行整體規劃可
11 能，原告既為系爭土地共有人之一，今既願與德鎰公司、陳
12 柏碩維持共有關係，似可推認渠等日後可能就分割所取得之
13 部分合作進行土地規劃利用，如就複丈成果圖方案四所示方
14 法進行分割，亦無礙渠等與其他土地合併使用。

15 (四)被告德鎰公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀或
16 聲明陳述。

17 三、本院得心證之理由：

18 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
19 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
20 在此限，民法第823 條第1 項定有明文。經查，兩造為系爭
21 土地之共有人，此有土地登記謄本、調解筆錄、不動產權利
22 移轉證明書在卷可稽（見板司調卷第31頁至第38頁、本院卷
23 第471頁至第487頁），復觀諸系爭土地登記謄本，可知其使
24 用分區、使用地類別登記均係空白，而無使用之限制，應無
25 因物之使用目的不能分割之情事，就系爭土地亦查無兩造有
26 以契約訂立不分割之期限，且原告於起訴後，兩造迄本院言
27 詞辯論終結前，對於系爭土地之分割方式仍未能達成一致之
28 協議，此有本院調解事件報告書在卷可查（見本院卷第131
29 頁、第143頁），足認兩造就系爭土地之分割方法無法達成
30 協議，則原告依上開規定訴請裁判分割系爭土地，自屬有
31 據。

01 (二)再按法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以
02 原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難
03 者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難
04 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
05 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；
06 以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
07 應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因
08 共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持
09 共有，民法第824 條第2 項、第3 項、第4 項定有明文。又
10 定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、
11 共有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應
12 有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公
13 平。

14 (三)經查，系爭土地可通行道路為民安街，其上坐落著數棟未辦
15 理保存登記之建物，部分房屋已閒置、部分出租為建案工務
16 所、329 地號部分土地則供作停車使用，此有111 年2 月14
17 日勘驗筆錄、不動產估價報告可稽（見本院卷第195頁至第1
18 97頁、第351頁至第355頁），又據被告陳文泉3人民事答辯
19 狀表示：鄰近330 地號土地之所有人為德鎰公司，且業與33
20 1 地號所有權人完成協議合建計畫等語，是本院斟酌兩造所
21 提分割分案，考量系爭土地目前使用現狀，原告及被告陳柏
22 碩雖同意與德鎰公司共有，但並未願意支付補償金，被告陳
23 文泉3人亦表示若要支付補償金為沉重負擔，採取方案二方
24 式分割系爭土地，除僅德鎰公司需支付補償金，其他取得土
25 地之共有人免於增加經濟上負擔，且分得土地尚屬方整，應
26 有利於相鄰之土地整合進行規劃，應將較具發展之經濟利
27 益，而方案四並未考慮到329地號上仍有建物；至於陳章
28 安、陳美玲據方案三分割方式，雖表示將規劃一家祠紀念館
29 以茲紀念和感恩祖先，然核該分割方案係於整筆土地中劃設
30 一獨立區塊，若予以採為分割，恐造成土地碎裂無法有效利
31 用，顯對土地之經濟價值造成負面影響，在受原物分配之共

有人間亦難認為公平，於方案二陳章安、陳美玲雖未能分得任何土地，但仍獲有相當價金之補償，故採取方案二應已足兼顧全體共有人之利益。

(四)準此，本件因採方案二之分割方式，德鎰公司就分得土地價差予以補償之必要，就補償金額部分，本院囑託葉美麗不動產估價師聯合事務所鑑定，鑑定結果認為：應分別補償陳章安、陳美玲3,855,563元，有不動產估價報告書在卷可稽（見本院卷第337頁至第425頁），故德鎰公司應依附表三所示之金額補償陳章安、陳美玲為適當。

(五)綜上，本件原告依民法第823條第1項、第824條第5項規定，訴請分割共有物，為有理由，應予准許。

四、另分割共有物之訴具非訟事件之性質，分割共有物之方法，應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同。故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應由兩造各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰諭知訴訟費用依附表四所示比例負擔。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 112 年 8 月 31 日
民事第六庭 法 官 宋家瑋

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 112 年 9 月 1 日
書記官 張韶安

附表一：

分割後A部分所有權人	持 分
德鎰建設股份有限公司	7/8

(續上頁)

01

黃綉霞	1/18
陳柏碩	5/72

02

附表二：

03

分割後B部分所有權人	持 分
陳文泉	1/3
陳俊龍	1/6
陳昱宇	1/2

04

附表三（應補償金額）：

05

	陳章安	陳美玲
德鎰建設股份有限公司	3,855,563元	3,855,563元

06

附表四（訴訟費用分攤比例）：

07

德鎰建設股份有限公司	1/2
黃綉霞	1/27
陳柏碩	5/108
陳章安	1/24
陳美玲	1/24
陳文泉	1/9
陳昱宇	1/6
陳俊龍	1/18