

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1991號

原告 黃志彰

訴訟代理人 黃世芳律師

被告 王得蓉（原名：王碧蓉）

0000000000000000

游博欽

游士漢

游惠芬

游凱嬪 現遷出國外，所在不明

0000000000000000

被告 一如資產管理股份有限公司

0000000000000000

前 一 人

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 陳淑玲律師

被告 張慶忠

張智倫

前 二 人

訴訟代理人 黃呈鳳

0000000000000000

0000000000000000

被告 游輝廷

游璨蓬

曾景祺

肯佳建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 張崇鎮

上 四 人

訴訟代理人 林美均

受告知人 王莉蓉

黃淑惠 現遷出國外，所在不明

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號、四六五地號土地應予變價分割，各所得價金各依附表一「系爭463地號土地應有部分比例」、「系爭465地號土地應有部分比例」欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用分擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度臺上字第1797號判決要旨參照）。是當事人主張之分割方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。經查：原告起訴後因坐落新北市○○區○○段000地號土地及同前段465地號土地（以下合稱系爭土地，分稱463地號土地、465地號土地）因經數位原共有人移轉所有權，有土地登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷二第85至99頁），原告於112年5月8日具狀變更訴之聲明為：（一）請求兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地及同區段465地號土地予以合併分割，其分割方法如下：附圖所示A部分，面積134.30平方公尺土

01 地，分歸原告、被告游輝廷、游璨蓬、肯佳建設股份有限公
02 司（下稱肯佳公司）等人依附表二應有部分保持分別共有。

03 (二)附圖所示465(1)地號部分土地，面積74.05平方公尺，分歸
04 由被告曾景祺、肯佳公司共同取得，並依附表三所示應有部
05 分比例保持分別共有。(三)被告肯佳公司應按附表四「應補償
06 金額」欄所示之金額補償被告王得蓉、游博欽、游士漢、游
07 惠芬、游凱嬪、一如資產管理股份有限公司（下稱一如公
08 司）、張慶忠、張智倫（見本院卷二第187頁），是以原告
09 所為，核屬補充或更正事實上或法律上之陳述，應予准許。

10 二、查因肯佳公司取得原列為被告之洪松聖、吳紹碧李各所有系
11 爭土地應有部分（本院卷一第143至161、165至168頁），肯
12 佳公司向本院聲明由其等承當訴訟，業經本院於111年2月23
13 日裁定准予承當訴訟（本院卷一第190頁）；另原列被告游
14 世豪、游世雄、游靜雯、游靜怡已將其所有系爭土地之應有
15 部分移轉予肯佳公司，亦有土地登記簿第一類謄本、撤回部
16 分起訴狀附卷可稽（本院卷一第301至331、335至336頁），
17 肯佳公司向本院聲明由其等承當訴訟，經本院於111年6月1
18 日裁定准予承當訴訟（本院卷一第376頁）；原列被告游智
19 翔將其所有系爭土地之應有部分之全部於111年9月8日贈與
20 並移轉登記予被告游璨蓬，有土地登記簿第一類謄本、民事
21 陳報狀狀附卷可稽（本院卷二第77至99、13至26頁），經本
22 院於111年11月22日裁定准予由被告游璨蓬承當訴訟（本院
23 卷二第29頁）。故於本院審理期間，兩造共有土地之應有部
24 分比例如本判決附表一「系爭463地號土地應有部分比例」
25 欄、「系爭465地號土地應有部分比例」欄所示。

26 三、又被告王得蓉、游博欽、游士漢、游惠芬、游凱嬪經合法送
27 達，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
28 各款所列情形，依同法第385條第1項，爰依原告之聲請，由
29 其一造辯論而為判決。

30 貳、實體部分：

31 一、原告主張：兩造共有之系爭土地為相鄰之2筆土地，且共有

01 人及其於各該土地應有部分如附表一所示。又系爭土地無不
02 為分割之協議，亦無不能分割之限制，惟兩造無法協議分
03 割。為使系爭土地能有效利用，請求准予合併分割，分割方
04 法如下：附圖所示A部分，面積134.30平方公尺土地，分歸
05 原告、被告游輝廷、游璨蓬、肯佳公司等人共同取得，並依
06 附表二應有部分比例保持分別共有。(二)附圖所示465(1)地號
07 部分土地，面積74.05平方公尺，分歸由被告曾景祺、肯佳
08 公司共同取得，並依附表三所示應有部分比例保持分別共
09 有。(三)被告肯佳公司應按附表四「應補償金額」欄所示之金
10 額補償被告王得蓉、游博欽、游士漢、游惠芬、游凱嬪、一
11 如公司、張慶忠、張智倫，為此，爰依民法第823條第1項、
12 第824條第2項、第5項規定，提起本件訴訟等語。

13 二、被告方面：

14 (一)一如公司則以：請求為變價分割。不同意原告主張之分割方
15 案，且新北市不動產估價師公會估價報告（下稱系爭估價報
16 告）所估系爭土地價額過低，系爭土地與同段462地號土
17 地、同段464地號土地相鄰，而系爭土地臨路得指定建築
18 線，應較鄰地價額高始為合理，系爭估價報告所估土地價額
19 顯低於鄰近未臨道路之土地價格，自不可採等語，資為抗
20 辯。

21 (二)被告張慶忠、張智倫則以：伊等主張附圖所示A部分應分歸
22 伊等2人共同取得，並依原應有部分比例維持共有，伊等就
23 系爭463地號土地願以每坪76萬元計算補償原告，系爭465地
24 號土地以每坪73萬元計算補償其他共有人取得全部土地。附
25 圖所示A部分（暫編地號463、465，面積134.30平方公尺）
26 非畸零地，得建築使用，且估價報告並未記載系爭土地應與
27 鄰地合併開發，原告主張亦屬無據。退步言，若附圖所示A
28 部分不能分歸伊等所有，則主張變價分割等語，資為抗辯。

29 (三)被告游輝廷、游璨蓬、曾景祺、肯佳公司則以：同意原告所
30 主張之分割方案等語，資為抗辯。

31 (四)被告王得蓉、游博欽、游士漢、游惠芬、游凱嬪，均經本院

01 合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
02 或陳述。

03 三、本院得心證之理由：

04 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但
05 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
06 此限，民法第823條第1項定有明文。系爭土地無不能分割之
07 情形，有新北市政府工務局110年8月26日新北工建字第110
08 直0829號函附卷可稽（見本院卷一第55至57頁），兩造亦無
09 不能分割之協議，而兩造迄至本院言詞辯論終結時仍無法就
10 分割方法達成一致之協議，則原告請求分割系爭土地，應予
11 准許。

12 (二)又按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
13 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
14 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
15 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
16 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
17 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
18 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
19 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
20 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之」民法第824條
21 第1項至第3項分別定有明文。末按法院就共有土地為裁判分
22 割，僅就當事人請求分割之土地，斟酌其分割結果是否公平
23 適當為已足，至其他土地縱為某當事人所有，或某當事人與
24 他人所共有，而與系爭共有土地相鄰，但既不在請求合併分
25 割之列，自無予以考量之必要（最高法院77年台上字第2330
26 號裁判要旨參照）。經查：

27 1.系爭土地中463地號土地面積為129.09平方公尺、465地號土
28 地面積為79.26平方公尺，使用分區及使用地類別依土地登
29 記謄本記載雖為空白（見本院卷二第89頁、第465頁），惟
30 為中和都市計畫案內土地，使用分區為住宅區，非屬農業發
31 展條例第3條第11款所稱之耕地，且系爭土地無地上建物登

01 記等情，有新北市中和地政事務所110年8月20日新北中地側
02 字第1106133226號函、土地航照圖附卷可稽（見本院卷一第
03 33至45頁、第259頁），又463地號土地與464地號土地接觸
04 之部分土地為坡崁地外，其餘均為水泥平地，目前作停車場
05 使用，其上均無建物；465地號土地除上述航照圖與463地號
06 土地交界之水泥色部分為水泥平地外，其餘部分均為向下之
07 陡坡，約有近10公尺之落差，有本院111年4月14日之勘驗筆
08 錄在卷可憑（見本院卷一第267至273頁），亦有原告提出之
09 現場照片可佐（見本院卷一第279至282頁），是以系爭土地
10 無地上建物，又以實物分割為分割方法，則部分共有人取得
11 之面積狹小，難達其利用效益及經濟價值。

12 2.又依原告提出如附圖所示之分割方案，原告主張如附圖所示
13 A部分，面積134.30平方公尺土地，分歸原告、被告游輝
14 廷、游璨蓬、肯佳公司等人依附表二應有部分比例保持分別
15 共有；附圖所示465(1)地號部分土地面積74.05平方公尺，分
16 歸由被告曾景祺、肯佳公司共同取得，並依附表三所示應有
17 部分比例保持分別共有。被告肯佳公司則按附表四「應補償
18 金額」欄所示之金額補償被告王得蓉、游博欽、游士漢、游
19 惠芬、游凱嬪、一如公司、張慶忠、張智倫，惟為被告張慶
20 忠、張智倫及一如公司反對此分割方案。被告張慶忠、張智
21 倫主張附圖所示分割方案中A部分應分歸伊等2人共同取得，
22 並依其2人原應有部分比例維持共有，並願以463地號土地每
23 坪76萬元計算補償原告，系爭465地號土地則以每坪73萬元
24 計算補償其他未取得土地之共有人。一如公司則表示原告主
25 張以系爭鑑定報告鑑定之補償金額過低，應以變價分割為適
26 宜。經查：系爭土地上並無建築物，亦無依原告主張之分割
27 方案分割將如附圖所示A部分非歸原告、被告游輝廷、游璨
28 蓬、肯佳公司等人依附表二應有部分比例維持共同之必要。
29 況如前開法律規定說明，本件分割結果僅須審酌分割方案是
30 否公平適當為已足，與系爭共有土地相鄰之土地，既不在請
31 求合併分割之列，自無予以考量之必要，故被告肯佳公司、

01 被告游輝廷、游璨蓬、曾景祺與原告黃志彰等人縱因與鄰地
02 有整合利用之計畫，亦無予以考量之必要。又以系爭土地經
03 新北市中和地政事務所繪製之土地複丈成果圖即附圖所示分
04 割方案分割後A部分如由由原告取得，原告主張依其提出之
05 分割方案分割後由被告肯佳公司依本院囑託新北市不動產估
06 價師公會估價補償未取得土地之其他共有人如附表四，而依
07 上開新北市不動產估價師公會決定補償之價格乃463地號土
08 地以每平方公尺757,968元計算，465地號土地每平方公尺以
09 729,923元計算（見該不動產估價報告書第52頁、第53
10 頁），可見被告張慶忠等2人所提分割方案對分割後未取得
11 土地之共有人並非較為有利（1坪為3.30579平方公尺）。

12 3.另一如公司主張系爭土地應變價分割，被告張慶忠、張智倫
13 亦主張如附圖所示A部分不能分歸其等取得，則請求變價分
14 割等語，本院審酌系爭土地地形地貌，如前勘驗筆錄記載有
15 陡坡、坡坎情形，且為避免土地經原物分割後取得之面積變
16 小而受坡坎地形影響利用價值，再參酌系爭土地坐落方位可
17 指定建築線及目前使用現況，考量未來土地價格可能之波動
18 及當事人可獲利益，系爭土地透過拍賣程序，可由單獨一人
19 取得，而保持土地之完整性、發揮最大經濟效益甚明。復參
20 諸民法第824條第7項亦規定：「變賣共有物時，除買受人為
21 共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上
22 願優先承買者，以抽籤定之」，其立法理由，乃共有物變價
23 分割之裁判，係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權
24 利，故於變價分配之執执行程序，為使共有人能繼續其投資規
25 劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊
26 感情，爰訂定變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之
27 權。原告、被告游輝廷、游璨蓬、肯佳公司、被告曾景祺如
28 由市場公開競價及優先承買機制，符合當事人利益及公平
29 性，認以變價分割為適當，亦即由欲取得系爭土地之共有人
30 或其他應買者購買或承受後，價金按附表一所示之「系爭46
31 3地號土地應有部分比例」、「系爭465地號土地應有部分比

01 例」分配，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益
02 與實質公平。

03 四、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而
04 受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質
05 人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加
06 共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，
07 民法第824條之1第2項定有明文。又按訴訟之結果，於第三
08 人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論
09 終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三
10 人；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已
11 參加於訴訟，準用第63條之規定，民事訴訟法第67條之1第1
12 項、第67條規定甚明。查：被告王得蓉就系爭土地如附表一
13 所示「系爭463地號土地應有部分比例」、「系爭465地號土
14 地應有部分比例」設定最高限額抵押權予訴外人王莉蓉；被
15 告一如公司就其所有系爭土地如附表一所示「系爭463地號
16 土地應有部分比例」、「系爭465地號土地應有部分比例」
17 設定最高限額抵押權予訴外人黃淑惠，有系爭土地登記第一
18 類謄本在卷可查，本院業已依前開法律規定對上開抵押權人
19 告知本件訴訟，有本院送達證書為證（見本院卷一第121
20 頁、第123頁），上開受告知人並未表明參加訴訟，依前開
21 規定視為於得行參加時已參加本件訴訟，其抵押權於本件分
22 割共有物判決確定時移存至抵押人所分得之部分，附此敘
23 明。

24 五、綜上所述，原告主張分割系爭土地係合法應准，惟原告主張
25 之分割方案對其他共有人顯失公平，本院核認應以主文第一
26 項所示分割分法為分割較為適當可採。

27 六、按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯
28 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，
29 民事訴訟法第80條之1定有明文。共有物分割事件，應由法
30 院斟酌經濟效用並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方法，
31 不受當事人聲明之拘束，由兩造依勝敗比例負擔訴訟費用，

顯失公平，爰依上揭規定，命兩造依如附表一「訴訟費用分擔比例」欄所示比例負擔訴訟費用。

七、本件為判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，核不影響判決結果，自不贅論。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 112 年 6 月 8 日

民事第一庭 法 官 朱慧真

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 6 月 9 日

書記官 黃翊芳

附表一：系爭土地應有部分比例及訴訟費用分擔比例

編號	共有人	系爭463地號土地 應有部分比例	系爭465地號土地 應有部分比例	訴訟費用 分擔比例
原告	黃志彰	5/216	5/216	5/216
被告1	王得蓉	10/1200	10/1200	10/1200
被告2	游博欽	2/1200	2/1200	2/1200
被告3	游士漢	1/1200	1/1200	1/1200
被告4	游惠芬	1/972	1/972	1/972
被告5	游凱嬪	1/6	1/6	1/6
被告6	一如公司	2/384	2/384	2/384
被告7	張慶忠	1/12	1/12	1/12
被告8	張智倫	1/12	1/12	1/12
被告9	游輝廷	1/12	1/12	1/12
被告10	游璨蓬	593/15552	593/15552	593/15552
被告11	曾景祺	19/3888	19/3888	19/3888
被告12	肯佳公司	194438/388800	194438/388800	194438/388800

附表二：

01

編號	共有人	應有部分比例
1	黃志彰	359/10000
2	游輝廷	1293/10000
3	游燦蓬	591/10000
4	肯佳公司	7757/10000

02

附表三：被告曾景祺、肯佳公司間應有部分比例

03

編號	共有人	合併面積 (平方公尺)	應有部分比例
1	曾景祺	1.02	138/10000
2	肯佳公司	73.03	9862/10000
合計		74.05	10000/10000

04

附表四：肯佳公司應補償被告王得蓉等8人之金額

05

編號	姓名	應補償金額 (單位：新臺幣)
1	王得蓉	393,356元
2	游博欽	79,146元
3	游士漢	40,677元
4	游惠芬	47,471元
5	游凱嬪	7,850,974元
6	一如公司	244,148元
7	張慶忠	3,926,591元
8	張智倫	3,926,591元
合計		16,508,954元

