

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第624號

原告 游璨蓬
訴訟代理人 黃世芳律師
複代理人 廖福正律師
被告 游輝廷
黃志彰
肯仲建設股份有限公司

兼上一人
法定代理人 曾景祺
被告 肯佳建設股份有限公司

兼上一人
法定代理人 張崇鎮
被告 曾文立
曾文胤

上 十 人
訴訟代理人 林美均

被告 游惠芬
訴訟代理人 林亦書律師
被告 游博欽
游士漢

王得蓉
游義德
游義萬

上 一 人
訴訟代理人 丁聖哲律師
被告 游美麗

01 游美鳳
02 簡月英
03 簡月麗
04 游林月娥
05 游俊渙
06 吳俊玲
07 游家瑋
08 游家華
09 游俊鈞
10 一如資產管理股份有限公司

11 0000000000000000

12 法定代理人 張泰昌
13 訴訟代理人 陳淑玲律師
14 被 告 游宗貴
15 游鈺真

16 0000000000000000

17 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年2月24日
18 言詞辯論終結，判決如下：

19 主 文

20 一、兩造共有坐落於新北市○○區○○段000地號土地、及同前
21 段464地號土地，准予合併分割。分割方法為：如附圖所示A
22 部分（暫編地號462、464(1)），面積286.88平方公尺分歸原
23 告游璦蓬及被告游輝廷、黃志彰、曾景祺、肯仲建設股份有
24 限公司、肯佳建設股份有限公司、曾文立分別共有，權利範
25 圍如附表二之一所示；如附圖所示464地號，面積28.78平方
26 公尺分歸被告肯佳建設股份有限公司、張崇鎮、曾文胤分別
27 共有，權利範圍如附表二之二所示。

28 二、被告肯佳建設股份有限公司應按附表三所示「應補償金額」
29 欄所示之金額補償附表三所示之被告游惠芬等19人。

30 二、訴訟費用由兩造按附表一所示「訴訟費用負擔之比例」欄所
31 示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限；次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第5款、第262條第1項、第4項後段分別定有明文。經查，原告起訴後因本件土地應有部分歷經數次移轉登記，原告具狀撤回部分之訴，且因本件分割共有物之訴訟標的對於數人必須合一確定，原告又追加共有人為被告，並依土地所有權權利範圍變動情形變更訴之聲明，並變更分配比例如聲明所示，此均為合法，自應予准許。

二、查聯合建設股份有限公司、洪松聖、游永鴻、林游美於將其等所有坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭464地號土地）應有部分以買賣為原因移轉登記予肯佳建設股份有限公司（下稱肯佳公司）；林游美將其等所有同前段462地號土地（下稱系爭462地號土地）應有部分以買賣為原因移轉登記予肯佳公司；吳紹碧李將其所有系爭462地號、系爭464地號土地應有部分以買賣為原因移轉登記予肯佳公司；中華民國財政部國有財產局將其管理之同前段462地號、系爭464地號土地應有部分以買賣為原因移轉登記予曾景棋，有土地登記簿謄本可稽（見本院卷二第171至193頁），被告肯佳公司、曾景棋向本院聲明由其等承當訴訟，業經本院於111年7月4日裁定准予承當訴訟（本院卷二第223至225頁）。另游智翔於將其所有系爭462地號、系爭464地號土地應有部分以贈與為原因移轉登記予原告游燦蓬，有土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷三第17至19頁），原告游燦蓬向本院聲明由其等承當訴訟，業經本院於111年12

01 月26日裁定准予承當訴訟（本院卷三第83至85頁）。故於本
02 院審理期間，兩造共有土地之應有部分比例如本判決附表一
03 「分割前應有部分比例」欄所示。

04 三、被告游惠芬、被告游博欽、被告游士漢、被告王得蓉、被
05 告游義德、被告游義萬、被告游美麗、被告游美鳳、被告簡
06 月英、被告簡月麗、被告游林月娥、被告游俊渙、被告吳俊
07 玲、被告游家瑋、被告游家華、被告游俊鈞、被告游宗貴、
08 被告游鈺真經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日
09 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之
10 聲請，由其一造辯論而為判決。

11 貳、實體事項：

12 一、原告主張：兩造共有坐落新北市○○區○○段000○000地號
13 土地（下合稱系爭土地），為相鄰土地，並無不能分割之情
14 事，惟兩造無法達成分割協議，原告經徵得被告游輝廷、游
15 智翔、黃志彰、曾景祺、肯仲建設股份有限公司（下稱肯仲
16 公司）、肯佳公司、曾文立等人同意將系爭土地予以合併分
17 割，爰依民法第823條第1項規定，請求准予合併分割，分割
18 方法：分割方法為：如附圖所示A部分（暫編地號462、464
19 (1)），面積286.88平方公尺分歸原告游璨蓬及被告游輝廷、
20 黃志彰、曾景祺、肯仲公司、肯佳公司、曾文立分別共有，
21 權利範圍如附表二之一所示；如附圖所示464地號，面積28.
22 78平方公尺分歸被告肯佳公司、張崇鎮、曾文胤分別共有，
23 權利範圍如附表二之二所示。

24 二、被告方面：

25 (一)一如公司則以：請求將系爭土地變價分割，徹底消滅共有關
26 係，並經由拍賣之公開競價機制，使土地發揮最大經濟效
27 用，各共有人得獲取相當於市價之價金，符合多數共有人之
28 利益，及兼顧共有人間之公平性等語，資為抗辯。

29 (二)游輝廷、黃志彰、肯仲公司、肯佳公司、曾文胤、曾景祺、
30 曾文立、張崇鎮則以：同意原告提出之分割方法，此為多數
31 共有人進行合作開發之共識，不同意全部變價分割等語，資

01 為抗辯。

02 (三)其餘被告則未為任何聲明或陳述。

03 三、本院得心證之理由：

04 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
05 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
06 在此限，民法第823條第1項定有明文。查：原告主張系爭土
07 地分別為如附表一所示之當事人所分別共有，各共有人之權
08 利範圍亦均如附表一權利範圍欄所示；兩造無法達成分割協
09 議等事實，為被告所不爭，復有土地登記第三類謄本（見本
10 院卷一第17至27頁）、土地登記第一類謄本（見本院卷一第
11 95至105頁）等在卷可證。又系爭土地登記謄本，其上關於
12 土地使用分區及使用地類別之記載均為空白，使用分區為住
13 宅區，依其使用目的並無不能分割情形，亦有新北市政府工
14 務局函、新北市中和區公所函、新北市中和地政事務所函、
15 在卷可稽（見本院卷一第39至41頁；第95至101頁、第217至
16 220頁），然兩造就分割方法迄無法達成協議，是原告訴請
17 裁判分割系爭土地，於法自屬有據。

18 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
19 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
20 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
21 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
22 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
23 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
24 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
25 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
26 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，
27 因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
28 持共有。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具
29 應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同
30 意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為
31 不適當者，仍分別分割之，民法第824條第1、2、3、4、6項

01 定有明文。第按分割共有物，除應斟酌各共有人之意願、利
02 害關係及共有物之性質外，尚應斟酌分得部分所得利用之價
03 值、經濟效用等原則。是以現行民法第824條，有鑑於共有
04 物之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分
05 割方法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2項第2款之規
06 定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於
07 各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，
08 必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上
09 無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分
10 配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與
11 實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其
12 價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分
13 割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關
14 係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割
15 方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於
16 各共有人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參
17 照）。經查：原告主張系爭土地為相鄰土地，並無不能分
18 割之情事，惟兩造無法達成分割協議，原告經徵得被告游輝
19 廷、黃志彰、曾景祺、肯仲公司、肯佳公司、曾文立等人
20 （應有部分超過半數）同意將系爭土地予以合併分割，並同
21 意祺等如分割方案所示分割後繼續維持共有，且臺灣高等法
22 院111年度上字第194號判決由被告被告肯家公司取得相鄰地
23 即同段490地號土地大不分土地，以達可共同開發之目的等
24 語，業據其提出該判決主文部分及附圖（見本院卷三第159
25 至161頁），參酌系爭土地其餘共有人即附表三所示被告由
26 慧芬等人應有不分面積過小，而系爭462土地現為停車常使
27 用之平坦地面，464地號土地則為向下之斜坡，約有30至40
28 度，現草木叢生，為山凹地形，有本院履勘現場之勘驗筆錄
29 可稽（見本院卷二第19至21頁，系爭土地與鄰地合併使用之
30 可能性較高。又如附表二之一、二之二之被告均同意原告提
31 出如附圖、附表二之一、二之二所示方案之分割方法，其等

01 應有部分比例合計已超過90%，此方案雖就如附圖所示暫編
02 地號462、464(1)、464部分如附表二之一、二之二所示維持
03 共有，然此係因其等有不願出售土地者，亦有基於合作開發
04 協議，需各自保有土地應有部分者，其等具有高度之依存關
05 係。而一如公司始終表明不同意維持共有，其既以投資為
06 業，其基於專業判斷、盱衡利害後自願加入此複雜之共有及
07 相鄰關係，應已考量共有人意見難以整合之風險。是綜衡各
08 共有人之利益及合作開發之必要性，堪認原告提出之分割方
09 案之分割方法，應可兼顧各共有人之利益及經濟價值效用，
10 符合公平原則，尚屬適當。至於被告一如資產管理股份有限
11 公司主張應將系爭土地全部以變價方式分割云云，惟系爭土
12 地一部分為斜坡凹地，與相鄰地多有複雜之共有關係，不利
13 於市場競價，倘由非共有人之第三人經由拍賣程序取得所有
14 權，將使相鄰關係更加複雜，難以整合，不利使用，自非適
15 當，若採被告一如公司主張之變價分割之方式，此將使原共
16 有人對於系爭土地之未來變價狀況不明確，對於變價取得之
17 買受人並未發生信任關係，均會造成系爭土地遲延開發，自
18 不利於全體共有人，則本院考量前揭因素暨兩造之利益及意
19 願等一切情狀，因認在此情況之下，將如附表三游惠芬等19
20 人之應有部分分歸予被告肯佳公司，並由肯佳公司與其他共
21 有人繼續維持共有關係，被告一如公司及游惠芬等人亦受相
22 當市價之補償，無顯不公平之處，且較合於經濟及地盡其利
23 等原則。且因被告一如公司受分配土地面積過於細小，無法
24 利用，分配顯有困難，將其應有部分原物分配予其他部分共
25 有人即被告肯佳公司，並無違背分割共有物之立法目的之情
26 事。另因共有物之裁判上分割，應以原物分割為原則，已如
27 前述，本件並無原物分配顯有困難之情事，自無變賣共有物
28 之必要。被告一如公司其此部分抗辯難認有據。

29 (三)另按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
30 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項亦
31 有明文。本件被告游惠芬未受原物分配，即得依上開規定受

金錢補償。而經本院中華徵信不動產估價師聯合事務所估價師事務所鑑定，鑑定結果認系爭土地之價值應為95,773,661元，有系爭估價報告書可憑，以該所不動產估價師依其專業針對標的進行產權、一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素、最有效使用分析，採用比較法及成本法之土地開發分析法等估價方法為評估，足見其詳實，應屬可採；是據此計算，被告肯佳建設股份有限公司補償被告游惠芬等19人之數額如附表二所示。

(四)末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人已參加共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。系爭土地共有人游博欽、游士漢、王得蓉將其應有部分各設定最高限額抵押權予謝玉霞、游潤和、游俊棟、游俊鈞、游俊渙、游鍾興、曾文立、黃淑惠，此參系爭土地第一類謄本（他項權利部）可知，而上開抵押權人經告知訴訟後並未參加，依上開規定，上開抵押權人之權利自應分別移存於抵押人所分得之部分，併此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求裁判分割兩造共有之系爭土地，分割方法為由原告與【被上訴人及莊文欽、合作金庫（即蔡政宏等29人）】原物分割取得系爭土地，由被告【上訴人取得鈞美公司就系爭土地之應有部分，並與莊文欽、合作金庫（即蔡政宏等29人）就系爭土地按其等各自之應有部分保持共有關係，並由被上訴人應補償鈞美公司657萬9,096元，】認屬適當。依前開說明，斟酌系爭土地共有人之利益與系爭土地目前使用狀態、兩造之意願、系爭共有物之性質與地形現況（含鄰地）、分割後之經濟效用、兩造前開應有部分等情狀，本院因認以主文所示之分割方案為適當，爰判決如主文第1項前段所示。

六、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告應訴乃法律規定所不得不然，且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，本件應負擔之訴訟費用自應由兩造分擔較符公平原則，爰依民事訴訟法第80條之1規定，酌定兩造依原應有部分比例分擔訴訟費用，爰諭知主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提之證據資料，核與判決結果無何影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 22 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 3 月 23 日
書記官 黃翊芳

附表一：共有人分割前之應有部分比例及兩造應負擔之訴訟費用比例

編號	所有權人	系爭462地號土地分割前應有部分比例	系爭464地號土地分割前應有部分比例	兩造應負擔之訴訟費用比例	備註
1	游燦蓬	449/1552	5/162	440/19240	同意合併分割

2	游輝廷	1/12	11/90	1300/19240	同意 合併 分割
3	黃志彰	7/216	11/324	4900/19240	同意 合併 分割
4	曾景棋	1099/3888	50/180	4200/19240	同意 合併 分割
5	肯仲建設 股份有限 公思	5/270	5/270	280/19240	同意 合併 分割
6	肯佳建設 股份有限 公思	90469/194 400	42853/108 00	6800/19240	同意 合併 分割
7	曾文立		37/720	150/19240	同意 合併 分割
8	游惠芬	1/972		10/19240	
9	游博欽	9/2700	9/27000	50/19240	
10	游士漢	9/2700	9/27000	50/19240	
11	王得蓉	32/2700	32/2700	160/19240	
12	游義德	3/480	90/12000	90/19240	
13	游義萬	3/480	90/12000	90/19240	
14	游美麗	3/480		70/19240	
15	游美鳳	3/480		70/19240	
16	簡月英	1/480		20/19240	

(續上頁)

01

17	簡月麗	1/480		20/19240	
18	游林月娥	1/480		20/19240	
19	游俊渙	1/480	90/24000	30/19240	
20	吳俊玲	1/480		20/19240	
21	游家瑋	1/480		20/19240	
22	游家華	1/480		20/19240	
23	游俊鈞	1/480	90/24000	30/19240	
24	一如資產 管理股份 有限公司	2/384	1/180	80/19240	
25	張崇鎮	121/10800	99/24000	140/19240	
26	曾文胤	121/10800	99/24000	140/19240	
27	游宗貴		82/12000	20/19240	
28	游鈺真		82/12000	20/19240	

02

附表二之一：

03

編號	共有人	權利範圍： 分別共有應 有部分比例	備註
1	游璨蓬	322/10000	
2	游輝廷	1002/10000	
3	黃志彰	360/10000	
4	曾景祺	3099/10000	
5	肯仲建設股 份有限公司	204/10000	
6	肯佳建設股 份有限公司	4901/10000	

(續上頁)

01

	司		
7	曾文立	112/10000	

02

附表二之二：

03

編號	共有人	應有部分比例	備註
1	肯佳建設股份有限公司	7852/1000	
2	張崇鎮	1074/1000	
3	曾文胤	1074/1000	

04

附表三：被告肯佳公司應補償被告游惠芬等19人之金額

05

編號	姓名	補償金額 單位新台幣元
1	游惠芬	78,886
2	游博欽	318,577
3	游士漢	318,577
4	王得蓉	1,134,742
5	游義德	621,984
6	游義萬	621,984
7	游美麗	479,383
8	游美鳳	479,383
9	簡月英	160,806
10	簡月麗	160,806
11	游林月娥	160,806

(續上頁)

01

12	游俊渙	230,590
13	吳俊玲	160,806
14	游家瑋	160,806
15	游家華	160,806
16	游俊鈞	230,590
17	一如資產管理股份有限公司	506,689
18	游宗貴	130,465
19	游鈺真	130,465