

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第476號

原告 益琦建設股份有限公司

法定代理人 周元琪

訴訟代理人 姚文勝律師

郭俊廷律師

被告 莊文欽

合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 雷仲達

上 一 人

訴訟代理人 詹登宇

上二人共同

訴訟代理人 魏平政律師

複代理人 翁詩淳律師

被告 鈞美建設股份有限公司

法定代理人 邱奕寰

訴訟代理人 舒正本律師

複代理人 王俊權律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地應予原物分割，由原告取得被告鈞美建設股份有限公司之應有部分，再與被告莊文欽、被告合作金庫商業銀行股份有限公司就其應有部分比例與原告保持共有，並由原告補償被告鈞美建設股份有限公司新臺幣陸佰伍拾柒萬玖仟零玖拾陸元。

訴訟費用由兩造依附表「權利範圍」欄所示比例負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
03 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
04 又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
05 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
06 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
07 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，當事人主張
08 之分割方案，僅供法院參考而已，是以當事人主張之分割方
09 案，僅為攻擊防禦方法，縱使於訴訟中為分割方案之變更或
10 追加，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之
11 變更或追加。查原告起訴後所為分割方案之調整（見本院11
12 0年度板司調字第178號卷，下稱本院調字卷，第9頁；本院1
13 10年度重訴字第476號，下稱本院重訴卷，第215頁），揆諸
14 前開說明，僅屬補充及更正事實上或法律上之陳述，非屬訴
15 之變更，即應准許。

16 貳、實體方面：

17 一、原告起訴主張：原告與被告莊文欽、鈞美建設股份有限公司
18 （下稱鈞美公司）及訴外人蔡政宏等29人（下稱蔡政宏等29
19 人）分別共有坐落新北市○○區○○段00地號土地（下稱系
20 爭土地）。蔡政宏等29人已將各自所有系爭土地之應有部分
21 信託登記予被告合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作
22 金庫；兩造及蔡政宏等29人應有部分範圍及信託情形詳如附
23 表所示），原告已與被告莊文欽及蔡政宏等29人分別協商願
24 意就系爭土地維持分別共有關係，惟被告鈞美公司不願維持
25 共有關係，又無法達成協議分割，而系爭土地復無因物之使
26 目的不能分割或契約訂有不分割期限之情形，爰依民法第82
27 3條第1項、第824條規定，請求判決原物分割，並由原告以
28 金錢補償被告鈞美公司等語。並聲明：兩造共有坐落系爭土
29 地，請求准予分割。分割方法為：被告鈞美公司就上開土地
30 應有部分10萬分之4053分歸原告取得；被告莊文欽、合作金
31 庫就上開土地仍按各自之應有部分與原告保持分別共有關

01 係，並由原告補償被告鈞美公司新臺幣（下同）6,579,097
02 元。

03 二、被告莊文欽、合作金庫則以：同意原告所主張分割方法等
04 語。

05 三、被告鈞美公司則以：伊不同意原告所提分割方案，其方案實
06 無異變相以低價強迫伊出售所有土地持分，與分割共有物係
07 以消滅共有關係之原則有違；再伊願以相同條件向原告購買
08 其應有部分，倘原告不願出售，足徵其所主張分割方案並非
09 為適當方法，又本件估價報告之金額低於原告前所主張之價
10 格，顯見該價格並非妥適；另伊主張系爭土地分割方案應以
11 變價分割為適當，再將賣得價金依各共有人之應有部分比例
12 分配，較為公允等語置辯。

13 四、本院之判斷：

14 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
15 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
16 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，原告主張兩造
17 為系爭土地之共有人，應有部分各如附表「權利範圍」欄所
18 示等情，有系爭土地之第一類登記謄本在卷可憑（見本院調
19 字卷第21頁至39頁），經核無訛，而本件土地之使用分區及
20 使用地類別則列為空白，均無因物之使用目的不能分割之情
21 事，亦查無兩造有以契約訂立不分割之期限，且兩造復未能
22 達成協議分割之共識而調解不成立，亦有本院板橋簡易庭調
23 解委員調解紀錄報告書可稽，並據兩造陳明在卷（見本院調
24 字卷第253頁；本院重訴卷第56頁），揆諸首揭規定，原告
25 請求就系爭土地為裁判分割，自無不合。

26 (二)又按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
27 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
28 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
29 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
30 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
31 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以

01 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
02 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
03 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配
04 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
05 仍維持共有」，民法第824條第1項至第4項分別定有明文。
06 是以，共有物之分割，原則上應以原物分配於各共有人或部
07 分共有人；於原物分配顯有困難時，始得將共有物全部或一
08 部變賣，以價金分配於各共有人。又分割共有物，究以原物
09 分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有
10 人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有人之利益輕
11 重，共有物之性質及其使用狀況等，公平裁量。若共有人對
12 共有物在感情上或生活上有密不可分之依存關係而法院未予
13 斟酌考量即為變價分割，則所定之分割方法，即難謂適當，
14 而符合公平原則（最高法院104年度台上字第726號判決意旨
15 參照）。查系爭土地登記面積為433.77平方公尺，現為空
16 地，有系爭土地之土地登記第一類謄本及現況照片存卷可考
17 （見本院調字卷第21頁；另見卷外育德兩岸三地不動產估價
18 師事務所估價報告書），惟因系爭土地之實際所有權人即信
19 託委託人眾多，倘逕依各自應有部分為原物分配，除原告可
20 得分配面積較多外，其他共有人依其共有比例，可取得面積
21 最多僅15坪，甚至有不到1坪者（詳參附表），面積過於零
22 碎而無法單獨建築，致無法發揮系爭土地經濟上之利用價
23 值，是本件以各共有均受原物之分配，應顯有困難。本院
24 審酌被告莊文欽、合作金庫及蔡政宏等29人皆同意原告所提
25 分割方法，即同意將被告鈞美公司就系爭土地之應有部分移
26 轉予原告，再由以價金補償被告鈞美公司，其餘共有人仍繼
27 續與原告維持共有關係，有被告莊文欽等30人同意書附卷可
28 參（見本院調字卷第41頁至99頁），而原告、被告莊文欽、
29 被告合作金庫均不同意被告所提出之變價分割方案，復依卷
30 附共有人葉昇暉與被告合作金庫所簽立之土地信託契約書所
31 示，其就系爭土地應有部分為信託之目的，係「委由受託人

01 管理、處分信託財產使建築工程順利興建完成」，信託期間
02 則為「自本約簽訂日起至建築物完工辦妥所有權移轉登記及
03 追加設定抵押權登記予融資銀行止」，有新北市三重地政事
04 務所110年12月17日新北重地籍字第1106109728號函暨附件
05 足憑（見本院重訴卷第87頁至92頁），顯見原告主張已與被
06 告鈞美公司以外之共有人就系爭土地有預定開發計畫乙節，
07 應屬實在，其等請求就系爭土地維持共有，應能促進土地之
08 開發利用，就共有人而言應具高度利益；反之被告鈞美公司
09 與其他共有人間未能取得共識，且其就系爭土地之應有部分
10 僅有10萬分之4,053，換算面積僅約17.58平方公尺，無法獨
11 立開發而取得建築利益，倘依其他共有人均同意之分割方
12 案，由原告取得被告鈞美公司之應有部分後，依市價補償價
13 金予被告鈞美公司，對被告鈞美公司未必不利。且倘本件採
14 取變價分割之方式，此將使原共有人對於系爭土地之未來變
15 價狀況不明確，對於變價取得之買受人並未發生信任關係，
16 均會造成系爭土地遲延開發，自不利於全體共有人，則本院
17 考量前揭因素暨兩造之利益及意願等一切情狀，因認在此情
18 況之下，將被告鈞美公司之土地應有部分移轉予原告，並由
19 原告與其他共有人繼續維持共有關係，應能符合多數共有
20 人之意思及利益，無顯不公平之處，且較合於經濟及地盡其利
21 等原則，充分發揮系爭土地之經濟利用價值，而符合民法第
22 824條規定可達公平之旨，有利於系爭土地整體利用，充足
23 將來經濟發展。從而，本院斟酌兩造間利害關係、對系爭土
24 地分割之意見、共有物現在使用狀況、共有物之性質及價
25 值、經濟效用、公平經濟原則等情事，認原告主張之上開分
26 割方案為適當可採。

27 (三)再查，系爭土地之價值為何，經本院依原告聲請，囑託鑑定
28 機關育德兩岸三地不動產估價師事務所為鑑定（見本院重訴
29 卷第107頁至108頁），鑑價結果認系爭土地之價值應為162,
30 326,571元，有估價報告書可憑（見卷外不動產估價報告
31 書），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2種估價方法為評估，足見其詳實，應屬可採；是據此計算，原告應補償被告鈞美公司之數額，應為6,579,096元（計算式：162,326,571元×應有部分比例4053/100000=6,579,096元，元以下四捨五入）。

(四)至原告主張：卷附估價報告僅以系爭土地具有完整所有權為由為本件價格結論，忽略系爭土地為共有土地性質，有交易成本較高、變現性較差等特性，未進一步依社團法人台北市不動產估價師公會第六號估價作業通則所示，以系爭土地具有完整所有權之價格予以折現後，求取系爭土地之應有部分土地價值，容有疑義，並請求再為補充鑑定云云。惟依卷附前揭估價作業通則所載，不動產估價師於接受委託估價時，委託人未確認估價條件，則考量共有不動產於交易市場之變現性及交易成本，於不同估價目的訂定估價條件，其中估價目的為合理資產價值證明（除入股作價等含交易性目的外）、法院拍賣價值評估者，由於資產價值評估無立即性變現需求、法院拍賣價值評估則考量其未來於拍賣階段仍有變現折價之可能，且為衡平債權人及債務人於擔保品之權利，建議以完整所有權產權型態評估；估價目的為設定抵押價值評估、交易買賣價值評估、法院訴訟價值評估、合理資產價格證明（入股作價等含交易性目的者），由於以上估價目的均需考量共有不動產於市場上其交易成本較高、變現性較差等原因，不動產估價師需於評估完整所有權產權價值後，考量共有人對共有不動產之應有部分比例、共有人數多寡等因素決定整合為完整所有權產權之整合年期及折現率予以折現等語（見本院重訴卷第193頁至194頁）。查本件就系爭土地囑託不動產估價師勘估價格之目的，係在確認系爭土地之合理市場價值為何，以作為共有人間補償金額之參考依據，核其估價目的並非因系爭土地擬立即交易予他人以變現而為之，則本件不動產估價師逕以完整所有權型態評估，未再考

量系爭土地之應有部分比例、共有人數多寡等因素予以折現，難認與前揭估價作業通則所示之估價方法有違，而屬適當，自無進行補充鑑定之必要。另被告鈞美公司陳稱：其前曾表示願以相同條件向原告價購應有部分，卻遭原告拒絕，可見鑑定價格應非公平適當云云，惟被告鈞美公司前固曾提議以每坪125萬元向原告購買系爭土地應有部分，此價格與估價報告書所載系爭土地每坪單價1,237,100元雖屬相近，然原告拒絕出售應有部分之原因甚多，不僅限於價格因素一端，亦可能係考量土地整體開發之利益，及與其他共有人間另有契約等，要不能以此遽認估價報告書之價格非可採，均併予敘明。

五、末按因共有物分割、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。查分割共有物訴訟為形式之形成訴訟，具有非訟事件性質，法院不受當事人所主張之分割方法拘束，亦即當事人主張之分割方法僅供法院作為參考，法院得依法斟酌何種分割方法較可兼顧兩造利益，並得增進共有物經濟效益而命為適當分配，不受當事人主張拘束，且若認可得裁判分割，原告之訴即為有理由，而無敗訴之問題，此係因法院縱認一方主張之分割共有物方法為適當而採納之，然兩造均得因共有物之分割而同蒙其利，是就訴訟費用負擔，仍應審酌兩造因本件分割共有物事件所可獲得之利益，則訴訟費用自應由兩造共有人各依如附表「權利範圍」欄所示即應有部分之比例負擔之，較符公平原則，爰判決如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、結論：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 111 年 8 月 24 日

民事第二庭 法官 宋泓璟

以上正本係照原本做成。

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 111 年 8 月 24 日

書記官 鄧筱芸