

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第51號

原告 興合建設股份有限公司

法定代理人 林博偉

訴訟代理人 吳存富律師

李宜真律師

複代理人 張煒婷律師

郭光煌律師

被告 謝素珠

謝翠珠

上二人共同

訴訟代理人 謝天仁律師

複代理人 陳建至律師

受告知

訴訟人 華泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴昭銑

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落新北市○○區○○段0000地號、面積385.02平方公尺土地，與同段1040地號、面積758.97平方公尺土地、同段1042地號、面積349.63平方公尺土地，合併分割如新北市新莊地政事務所複丈日期民國112年2月24日、發給日期112年3月20日之土地複丈成果圖(丙案)即附圖一所示：

(一)編號1037部分面積497.88平方公尺土地，分歸原告取得。

(二)編號1037(1)部分面積497.87平方公尺土地，分歸被告謝翠珠取得。

01 (三)編號1037(2)部分面積497.87平方公尺土地，分歸被告謝素珠
02 取得。

03 二、原告應分別補償被告謝翠珠、謝素珠各新臺幣3,732,618
04 元、12,690,662元。

05 三、訴訟費用由兩造按附表三訴訟費用負擔比例欄所示之比例負
06 擔。

07 事實及理由

08 壹、程序部分：

09 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
10 各款情形之一者，不在此限：□被告同意者。…被告於訴之
11 變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更
12 或追加。民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定有明文。

13 經查，原告起訴時聲明為：兩造共有坐落新北市○○區○○
14 段0000地號之土地應分歸原告所有，原告並應補償被告二人
15 各新臺幣(下同)11,887,420元(見調字卷第9頁)。嗣於訴狀
16 送達後，原告為訴之追加，並變更訴之聲明為：兩造共有坐
17 落新北市○○區○○段0000○0000○0000地號之土地(下合
18 稱系爭3筆土地，分稱系爭1037地號土地、系爭1040地號土
19 地、系爭1042地號土地)應分歸原告所有，原告並應補償被
20 告二人各51,545,740元(見本院卷第73頁)。而被告就上開訴
21 之追加及變更並無異議，而為本案之言詞辯論，依前揭規定
22 視為同意變更或追加，核原告上開訴之變更及追加，符合上
23 揭規定，應予准許。

24 貳、實體部分：

25 一、原告主張：

26 (一)系爭3筆土地均為兩造所共有，應有部分如附表一所示，即
27 兩造就系爭3筆土地之應有部分均各為1/3，系爭3筆土地之
28 共有人相同，使用性質、使用分區亦均相同，地界相連，復
29 無因物之使用目的或其他規定不能分割之情形，為使兩造分
30 割後取得土地更加完整，系爭3筆土地有合併分割之必要。

31 (二)又兩造就系爭3筆土地並未訂立不分割契約，使用目的上亦

01 無不能分割之情事，惟迄今無法達成協議分割，為避免持續
02 閒置土地，而無法實現地盡其利之目的，故請求裁判分割。

03 (三)再考量系爭3筆土地的面積，共有人的人數，若個別原物分
04 割，將使各共有人分割後取得之土地面積狹小，形狀狹長，
05 無法為有效之利用，故請求將系爭3筆土地全部分歸原告所
06 有，並由原告補償被告二人，或是變價分割。若認系爭3筆
07 土地應原物分割，則主張依新北市新莊地政事務所複丈日期
08 民國112年2月24日、發給日期112年3月20日之土地複丈成果
09 圖(丙案)即附圖一所示分割方法合併分割，並由原告取得編
10 號1037(即編號A)部分，由被告謝翠珠取得編號1037(1)(即編
11 號B)部分，由被告謝素珠取得編號1037(2)(即編號C)部分。
12 另就系爭3筆土地依如附圖一所示分割方法合併分割後，若
13 兩造分配取得之土地有價差時，同意依鑑價結果為補償等
14 語。

15 並聲明：請求裁判分割系爭3筆土地。

16 二、被告則以：

17 (一)被告亦願意分得系爭3筆土地全部，並補償原告。

18 (二)又原告追加起訴後，系爭3筆土地可以合併分割，原物分割
19 應無困難，而無變價分割之必要。

20 (三)被告二人分割後無繼續保持共有之意願。

21 (四)為兼顧各共有人之利益，被告主張依新北市新莊地政事務所
22 複丈日期112年2月24日、發給日期112年3月20日之土地複丈
23 成果圖(戊案)即附圖二所示分割方法合併分割，並由原告取
24 得戊案編號1037(1)(即編號A)部分，由被告謝翠珠取得戊案
25 編號1037(2)(即編號B)部分，由被告謝素珠取得戊案編號103
26 7(即編號C)部分等語，資為抗辯。

27 三、本院之判斷：

28 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
29 分割或契約訂有不分割之期限，不在此限。共有物之分割，
30 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定者，法
31 院得因任何共有人之聲請，命以原物分配於各共有人。共有

人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款本文、第5項分別定有明文。原告主張系爭3筆土地共有人均為兩造，應有部分各如附表一所示，且系爭土地並無因物之使用目的或法令規定不能分割之情形，兩造間亦無不予分割之約定，惟兩造就分割方法無法達成協議等情，有系爭3筆土地登記謄本、新北市新莊地政事務所111年1月20日新北莊地測字第1116041279號函、新北市政府工務局111年1月26日新北工建字第1110153381號函、新北市林口區公所111年1月28日新北林工字第1112842454號函，及本院言詞辯論筆錄在卷可稽(見本院卷第173頁、第185頁、第189頁、第415頁至第417頁、第443頁至第453頁、第463頁至第464頁)，自堪信為真實。是原告訴請合併分割系爭3筆土地，即屬有據，應予准許。

(二)次按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土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其共有關係，應就該部分土地不予分割（如為道路）或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年台上字第1831號判例、96年度台上字第108號判決意旨參照）。又裁判上定共有物之分割方法時，法院本有自由裁量之權，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、價格、利用價值、使用現況及分割後之經濟效益，而為適當之分配，且以維持全體共有人之公平為標準，不得純以使用現狀為分割之唯一標準。經查：

(三)系爭3筆土地相鄰，其中系爭1040地號土地在西北側，為長邊約30公尺，短邊約25.3公尺之四方形，系爭1040地號土地以東南側短邊與系爭1037地號土地、系爭1042地號土地相鄰；系爭1037地號土地為長邊29.13公尺、短邊13.18公尺的長方形，而系爭1042地號土地為長邊33.00公尺，短邊10.60公尺之長方形；系爭1037、1042地號土地皆以長邊與系爭10

40地號土地的東南側相鄰；系爭1037地號土地則在系爭1042地號土地的東北側，以短邊相鄰。系爭1037地號土地相接後的形狀為西北側較小，東南側較大的凸字形。系爭3筆土地皆有臨路，系爭1040地號土地西北面臨新北市林口區民族路，系爭1037地號土地東北面臨新北市林口區文化三路一段555巷，系爭1042地號土地西南面臨新北市林口區仁愛二路。於本院110年8月25日現場勘驗時，系爭3筆土地上沒有建物，只有樹木雜草等情，業經本院會同兩造現場勘驗明確，並囑託新北市新莊地政事務所測量屬實，有勘驗測量筆錄、現場照片、新北市新莊地政事務所複丈日期111年1月13日土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第113頁至第125頁、第175頁至第177頁），是前揭系爭3筆土地之臨路交通情形及使用現況之事實堪以認定。

(四)本院審酌系爭1037地號土地面積385.02平方公尺、系爭1040地號土地面積758.97平方公尺、系爭1042地號土地面積349.63平方公尺，若合併分割，面積共計1,493.62平方公尺($385.02+758.97+349.63=1,493.62$)，系爭3筆土地之共有人均為兩造即共3人，兩造就系爭3筆土地之應有部分皆各 $\frac{1}{3}$ ，若以原物分割，分割後每位共有人各得分配面積約497.87平方公尺或497.88平方公尺，各共有人所分得之土地面積可堪完善有效利用，尚不致有過於零碎，以致無法或礙難利用之情形，並無各共有人均受原物分配顯有困難之情形，亦無原物分配顯有困難之情形，依民法第824條第2項規定即應原物分割，是兩造均主張願受分配全部土地，補償他造之分割方案，及原告主張變價分割之分割方案，均於法不合，故不採之。

(五)再原先兩造各提出之分割方案即甲、乙案，因甲乙案中，被告二人於分割後仍維持共有關係（見本院卷第175頁、第177頁），與被告嗣後改主張欲消滅共有關係（見本院卷第299頁）之目的不合，依前揭意旨而不採之。

(六)原告再主張依如附圖一所示之分割方案丙案分割，被告則主

張依如附圖二所示之分割方案戊案分割，本院考量如依丙案分割，編號1037部分地形方正，為臨路面寬25.30公尺，深19.68公尺之長方形；編號1037(1)部分，地形雖呈L形，但缺角那一側臨路的面寬亦達10.60公尺，缺角部分深度僅11.20公尺，而土地整體深度達29.33公尺、寬20.91公尺，於利用上應無困難；編號1037(2)部分，地形亦大致上呈L形，臨路面寬13.18公尺，土地深度達29.13公尺至32.8公尺，底部寬度為20.91公尺，於利用上亦無不便。而若依戊案分割，編號1037部分，同為地形方正，臨路面寬25.30公尺，深19.68公尺之長方形；而編號1037(1)為臨路面寬13.18公尺，深29.13公尺至39.77公尺之長條形；然編號1037(2)則為形狀類似Z字型之八邊形，雖臨路面寬仍有10.60公尺，然形狀則不利使用。且依鑑價報告所示，依丙案分割後各共有人各分得之土地總價值高達575,558,532元，然若依戊案分割，分割後各共有人各分得之土地總價值則僅553,162,884元(見鑑價報告第44頁、第46頁)，價差達22,395,648元；且依丙案分割，共有人間所需找補總金額為16,423,280元，但若依戊案分割，共有人間所需找補總金額則高達23,888,150元。由上可知，依丙案分割，各共有人所分得之土地形狀較易於利用，且整體價值較高，而各共有人間找補金額較低，顯示各共有人所分得土地之價差較少，是綜合上情，比較如附圖一丙案及附圖二戊案之分割方法，所各具備之優缺點，本院認依附圖一丙案所示之分割方法合併分割系爭3筆土地，即：編號1037部分面積497.88平方公尺土地，分歸原告取得；編號1137(1)部分面積497.87平方公尺土地，分歸謝翠珠取得；編號1137(2)部分面積497.87平方公尺土地，分歸被告謝素珠取得。對兩造尚屬公平、合理，且符合土地整體之利用價值，並有兼及兩造間共有價值平等均衡原則，亦有利於土地長遠管理使用之便利與經濟效益，實屬妥適。被告主張依附圖二戊案所示分割方法裁判合併分割系爭3筆土地云云，即難採憑。

(七)又按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年臺上字第2117號判例意旨參照）。經查，被告主張因系爭3筆土地各臨道路之路寬不同，若依如附圖一丙案所示分割方案合併分割，編號1137部分是面臨路寬最大的道路，且形狀最為方整，如依附圖一丙案所示分割方案將編號1137部分分配予原告，對被告會有價值不相當應予補償之問題等語，原告則稱若採如附圖一丙案所示分割方案合併分割，其同意依鑑價結果為補償等語。經本院囑託大一不動產估價師事務所就系爭3筆土地，依如附圖一丙案所示分割方案合併分割後，各宗土地之價值差異及共有人間應為如何之補償為鑑定，經鑑定人針對系爭3筆土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、及勘估標的依最有效使用情況下，及估價師專業意見分析後，採用比較法及收益法之直接資本化法等二種估價方法進行評估。後續依分割後各分配基地狀況，以宗地估價之原則，估算分割後各共有人分得部分之分配價值，並與各共有人應有部分價值比較增減差額後，認分割後編號1037部分價值208,278,692元、編號1037(1)部分價值188,118,942元、編號1037(2)部分價值179,160,898元，故兩造間應提供補償人及受補償人暨補償金額如附表三所示，即原告應補償被告謝翠珠3,732,618元、補償被告謝素珠12,690,662元。以上各情，有大一不動產估價師事務所112年7月10日大一估字第1120052號函檢附之估價報告書在卷可佐（見本院卷第397頁，估價報告書第44頁、第47頁）。又本院審酌上開估價報告書係由專業之不動產估價師所製作，且該估價師與兩造間並無利害關係，應無偏頗之虞，鑑價過程尚屬客觀詳實、專業公允，是上開鑑定人據以鑑定之參酌數據明確，其鑑定亦無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事等其他一切情狀，且兩造對本件估價報告亦不爭執，故認

01 本件估價報告之鑑價結果應為可採。準此，本院參酌上開不
02 動產估價報告書，據以核算系爭3筆土地共有人於分割後實
03 際受分配取得之土地價值，就其等分得價值超出應有部分價
04 值之差額，對分得價值不足應有部分價值之共有人為補償，
05 認為當以如附表二所示，為兩造應相互補償金額之依據，爰
06 判決如主文第二項所示。

07 (八)綜上所述，原告提起分割共有物訴訟，請求就系爭3筆土地
08 為合併分割，於法並無不合，應予准許。且本院審酌系爭土
09 地合併分割整體利用之效益、共有人之利益、兩造之意願、
10 應有部分之比例，並本於公平合理之原則等情，認以如附圖
11 一丙案所示分割方法合併分割並原物分割系爭3筆土地，並
12 由原告各以金錢補償被告謝翠珠3,732,618元、被告謝素珠1
13 2,690,662元，應屬公平妥切，爰判決如主文第一項、第二
14 項所示。

15 四、又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，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分，民法第824條之1第1項、第2項第3款定有明文。經查，本件原告就系爭3筆土地之應有部分均設定最高限額抵押權予訴外人華泰商業銀行股份有限公司(下稱華泰銀行)，有土地登記謄本附卷可考(見本院卷第443頁至第453頁)，而華泰銀行經本院告知訴訟而未參加(見本院卷第457頁、第459頁)，依前揭規定，華泰銀行之抵押權，於本件判決確定後，應移存於原告所分得之編號1037部分，附此敘明。

26 五、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平。職此，本院經審酌兩造利害關係，應由兩造各按系爭3筆土地之原應有部分

即如附表三訴訟費用負擔比例欄所示之比例負擔訴訟費用。
六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，與判決結果不生影響，爰不另贅論，併此敘明。

七、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 12 月 14 日
民事第七庭 法 官 謝宜雯

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 12 月 14 日
書記官 劉德玉

附表一：

土地標示								
編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍（明細）
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺	
1	新北市	林口區	力行段		1037		385.02	全部 （各共有人應有部分如下： 1.謝素珠1/3。 2.謝翠珠1/3。 3.興合建設股份有限公司1/3。）
2	新北市	林口區	力行段		1040		758.97	全部 （各共有人應有部分如下： 1.謝素珠1/3。 2.謝翠珠1/3。 3.興合建設股份有限公司1/3。）
3	新北市	林口區	力行段		1042		349.63	全部 （各共有人應有部分如下： 1.謝素珠1/3。 2.謝翠珠1/3。 3.興合建設股份有限公司1/3。）

附表二：

編號	所有權人	分割後取得位置	持分面積	分配面積	持分價值	分配價值	超額分配應提供補償 新臺幣/元	分配不足應接受補償新臺幣/元	備註
			平方公尺	平方公尺	新臺幣/元	新臺幣/元			
1	興合建設股份有限公司	編號1037	497.88	497.88	191,855,412	208,278,692	16,423,280		

(續上頁)

01

	公司								
2	謝翠珠	編號 1037(1)	497.87	497.87	191,851,560	188,118,942		3,732,618	
3	謝素珠	編號 1037(2)	497.87	497.87	191,851,560	179,160,898		12,690,662	
共			1,493.62	1,493.62	575,558,532	575,558,532	16,423,280	16,423,280	

02

附表三：原應有部分比例暨訴訟費用負擔之比例

03

編號	共有人	原應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	興合建設股份有限公司	1/3	1/3
2	謝翠珠	1/3	1/3
3	謝素珠	1/3	1/3