

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第71號

原告 華登建設股份有限公司

兼

法定代理人 陳愛華

共同 許俊仁律師

訴訟代理人

被告 卓錦成

黃進良

黃柄涵

被告 黃柄淳

法定代理人 余淑琴

訴訟代理人 黃柄涵

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年5月4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(面積：一六六七點九九平方公尺)由原告共同取得，並按原告華登建設股份有限公司依四八〇分之四七九比例；原告陳愛華依四八〇分之一比例維持共有。

原告華登建設股份有限公司應按附表應受補償金額欄所示之金額，分別補償被告。

訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其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262條第1項、第2項、第4項分別定有明文。經查，原告起訴時亦列卓萬要、卓萬次為被告，惟卓萬要、卓萬次已將共有新北市○○區○○○段000地號土地(下稱系爭土地)應有部分移轉登記予原告華登建設股份有限公司(下稱華登公司)，已非本件共有人，原告乃於民國110年12月10日具狀撤回對卓萬要、卓萬次之訴，其等迄今並未提出異議，揆諸揭規定，視為同意撤回，已非本案審理範圍。

二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決；不到場之當事人，經再次通知而仍不到場者，並得依職權由一造辯論而為判決。前項規定，於訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，言詞辯論期日，共同訴訟人中一人到場時，亦適用之，民事訴訟法第385條第1項、第2項定有明文。被告卓錦成、黃進良等人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，復核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

兩造共有系爭土地，系爭土地並無不能分割之約定，亦無依法令禁止分割之情形，爰依民法第823條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)原告與被告共有新北市○○區○○○段000地號土地准予分割。(二)分割方式為將新北市○○區○○○段000地號土地權利全部分配予原告，由原告華登公司及陳愛華依480分之479、480分之1之持分比例維持共有。華登公司應分別補償被告如附表所列之金額等語。

二、被告則以：

(一)被告黃柄涵、黃柄淳：

不同意原告之分割方案，原告所提分割方案嚴重侵害被告黃柄涵、黃柄淳財產權，有違憲法第15條人民財產權應予保障之規定，故應採被告黃柄涵、黃柄淳所提之分割分案即如土

01 地複丈成果圖(見本院卷第175頁，下稱複丈成果圖)將編號5
02 75(1)號部分原物分割與被告黃柄涵、黃柄淳。且系爭土地
03 鄰地尖山腳段561地號，被告黃柄涵、黃柄淳亦為該土地共
04 有人，得於該土地分割時請求將鄰近575(1)號土地分割與被
05 告黃柄涵、黃柄淳，則可避免土地過於細分提供土地完整利
06 用之價值。並聲明：原告之訴駁回等語。

07 (二)被告卓錦成、黃進良未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何
08 書狀或聲明陳述。

09 三、本院得心證之理由：

10 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
11 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
12 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭土地分別
13 為兩造所共有，兩造就各該土地應有部分比例如附表所示，
14 系爭土地之使用分區及使用地類別均為空白之記載，有系爭
15 土地之土地登記第三類謄本(見本院卷第205頁至第209頁)在
16 卷可憑，可知系爭土地依其使用目的並無不能分割情形，就
17 系爭土地亦查無兩造有以契約訂立不分割之期限，且兩造復
18 未能達成協議分割之共識，有本院調解筆錄在卷可憑(見本
19 院卷第41頁)，揆諸首揭規定，原告請求裁判分割，自無不
20 合。

21 (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
22 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
23 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
24 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
25 有困難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分配時，
26 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得
27 以金錢補償之；以原物為分配時，因共有之利益或其他必
28 要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1
29 項、第2項第1款、第3項、第4項分別定有明文。再定共有物
30 分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘
31 束，但亦須以其方法適當者為限。是法院為裁判分割時，需

01 衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利
02 害關係，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值
03 是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平
04 （最高法院109年度台上字第926號判決意旨參照）。

05 (三)查被告黃柄涵、黃柄淳所主張之分割方案，其等原物分割後
06 分得之尖山腳段編號575(1)地號之土地，依複丈成果圖(見
07 本院卷第175頁)所示，面積為69.5平方公尺，雖不至成為畸
08 零地，惟仍屬狹小零碎，且該土地周圍臨同地段575號、576
09 號、550號、581號地號土地，恐將無獨立對外聯絡之道路，
10 因此如將該部分單獨原物分割予被告黃柄涵、黃柄淳，難期
11 發揮土地效用，且其所稱系爭土地之鄰地即尖山腳段561地
12 號土地其得請求分割，得於該將鄰近575(1)號土地分割與被
13 告黃柄涵、黃柄淳，然被告黃柄涵、黃柄淳於本院審理時亦
14 稱該土地尚未提起分割之訴，是被告主張其分割方案可避免
15 土地過於細分等語，尚未足採。

16 (四)本院審酌系爭土地總面積為1667.99平方公尺，地勢平坦，
17 地形呈南北長而東西窄，鄰近尖山路卓厝巷，周遭有住宅、
18 大樓等情，此有系爭土地勘驗筆錄(見本院卷第157頁)在卷
19 可稽。系爭土地如完整分配予原告所有，應較能使土地為完
20 整之利用，以促進系爭土地之價值及兩造之權益。是原告主
21 張系爭土地由原告分得，並由原告華登公司以金錢補償被告
22 等人，較能發揮土地完整利用價值、兼顧共有人間之權益，
23 應屬有據。本件經囑託勤茂不動產估價師事務所就系爭土地
24 依原告之分割方案，各共有人間應互為補償之金額進行鑑
25 價，針對系爭土地之產權、一般因素、區域因素、個別因素
26 等為分析，鑑價結果如附表應受補償金額及應付補償金額欄
27 所示，此有勤茂不動產估價師事務所報告編號第000000000
28 號不動產估價報告書(見本院卷第259頁及卷附估價報告書第
29 2頁)在卷可參，本院認前開鑑價結果應屬系爭土地於現行不
30 動產市場條件下之合理價值，其鑑價方法亦屬客觀公正可
31 採，自得作為系爭土地補償金額計算之依據。

四、綜上所述，審酌系爭土地之性質、全體共有人之利益、維持系爭土地之完整性以發揮不動產最大經濟效益等情，認為原告所提出之分割方法應屬適當，爰判決如主文第1項、第2項所示。

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。本件係因分割共有物而涉訟，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由兩造各按其應有部分比例負擔，較為公允，爰判決如主文第3項所示。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經審酌核與判決結果無影響，爰不逐一予以論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 111 年 5 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 111 年 5 月 31 日
書記官 張韶安

附表

編號	共有人	應有部分	應受補償金額 (單位:新臺幣)	應付補償金額(單位:新臺幣)
1	卓錦成	3/400	995,283	0
2	黃進良	5/384	1,728,021	0
3	黃柄涵	11/288	5,068,704	0
4	黃柄淳	2/576	460,647	0
5	華登建設股	8983/9600	0	8,252,655

(續上頁)

01

	份有限公司			
6	陳愛華	1/480	0	0