

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2236號

原告

即反訴被告 吳旻聰

訴訟代理人 宋盈萱律師

被告 陳奕帆

訴訟代理人 陳正亮

被告 王瑞章

林子惟

吳力友

吳信輝

闕文通

闕文程

闕文忠

兼 上七人

訴訟代理人 林健宗

被告 闕玉成

被告

即反訴原告 錢榮祥

訴訟代理人 胡智皓律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落新北市○○鄉○○段000○000○000○000○000○000地號等六筆土地應予合併分割，分割方法如附表一所示，並按附表二所示金額互為補償。
- 二、兩造共有坐落新北市○○鄉○○段00000○000○000○000地號等四筆土地應予合併分割，分割方法如附表一所示，並按附表三所示金額互為補償。
- 三、兩造共有坐落新北市○○鄉○○段00000地號土地應予分割，分割方法如附表一所示，並按附表四所示金額互為補償。
- 四、訴訟費用及反訴訴訟費用由兩造依附表五應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之。，民事訴訟法第259 條、第260 條分別定有明文。此所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。換言之，為本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與為反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或為本訴標的之法律關係發生之原因，與為反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440 號、98年度

台抗字第1005號裁定意旨參照)。查本訴原告係就兩造共有坐落於新北市○○鄉○○段000○000○000○000○000○000地號土地(下稱系爭247、248、249、250、251、252土地)請求裁判分割;而反訴原告則主張兩造共有坐落於同段247-1、247-2、265、266、267地號土地(下稱系爭247-1、247-2、265、266、267土地)亦為兩造所共有,因兩造就分割方案無法達成協議,經原告訴請就系爭247、248、249、250、251、252土地請求合併分割,惟系爭247、248、249、250、251、252土地與相鄰同屬兩造共有之系爭247-1、247-2、265、266、267土地存有分管協議,為求土地整體利用達更高效益,反訴原告提起反訴請求將247、247-1、247-2、248、249、250、251、252、265、266、267土地(下稱系爭11筆土地)准予合併分割,核與本訴之標的及其防禦方法相牽連,兩者在法律上與事實上關係密切,審判資料有其共通性及牽連性。是以反訴原告提起本件反訴,核與前揭法條規定相符,應予准許。

二、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,不受當事人聲明之拘束。是當事人主張之分割方案,僅為攻擊防禦方法,縱為分割方案之變更或追加,亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述,而非訴之變更或追加。原告、反訴原告於起訴後變更、追加分割方案,核屬補充、更正事實上與法律上之陳述,非屬訴之變更或追加。二、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,不受當事人聲明之拘束。是當事人主張之分割方案,僅為攻擊防禦方法,縱為分割方案之變更或追加,亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述,而非訴之變更或追加。原告、反訴原告於起訴後變更、追加分割方案,核屬補充、更正事實上與法律上之

01 陳述，非屬訴之變更或追加。

02 三、本件被告陳奕帆、王瑞章、林健宗、林子惟、吳力友、吳信
03 輝、關文通未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
04 386條列各款情形，應依原告之聲請，由其等一造辯論而為
05 判決。

06 貳、實體部分：

07 一、本訴原告主張：

08 (一)經查，系爭247、248、249、250、251、252地號等六筆土地
09 均為兩造所共有，且相互毗鄰，又上開6筆土地並無使用目
10 的不能分割或契約訂有不分割期限之約定，且兩造曾於99年
11 5月1日就系爭土地訂定「共有土地分管協議書」（下稱系爭
12 分管協議），約定系爭土地：「A部分由陳奕帆管理使用、B
13 部分由曾俊二管理使用（曾俊二之後手為林子惟、林健宗、
14 吳旻聰、吳力友、吳信輝、王瑞章等6人）、C部分由關文
15 通、關文程、關文忠管理使用、D部分關玉成、錢榮祥管理
16 使用。」（原證2），兩造並依照系爭分管協議之約定，於
17 各別約定使用之範圍內興建建物使用（原證3），而兩造曾
18 就如何將系爭土地合併分割以讓土地所有權人能更有效利用
19 進行協商，然經過多次協商，仍無法達成共識，是兩造實無
20 法達成分割之協議，遂依民法第823條第1項、824條第2項、
21 第5項等規定，提起本件合併分割之訴。

22 (二)並聲明：如主文所示分割方案。

23 二、被告即反訴原告錢榮祥（下稱反訴原告）主張：

24 (一)新北市○○區○○段00000○00000○000○000○000地號土
25 地亦為兩造共有，且未能達成分割協議，為使土地妥適分割
26 利用，參酌兩造間協議之分管契約、建物占用現狀、道路通
27 行等項，故而提出連同系爭本訴土地合併分割方法。

28 (二)反訴原告之分割方案與原告的分割方案是一樣的，同意大科
29 路由全體共有人共有，只有右上角247-2地號土地有差別。
30 被告關文通、關文程、關文忠(下稱關文忠等三人)所占有之
31 門牌號碼為新北市○○區○○路000號建物，勢必需經過247

01 -2地號，所以原告對於247-2地號分割之方案仍會造成袋地
02 之情況，且若將247-2地號一部分再單獨分割出通行道路予
03 被告闕文忠等三人，則剩餘的247-2地號更會變成支離破碎
04 完全無法利用，故應該按照反訴原告所提出之分割方案，將
05 247-2地號整塊劃分給被告闕文通、闕文程、闕文忠等三
06 人。

07 (三)並聲明：兩造共有坐落新北市泰山區大窠段247、247-1、24
08 7-2、248、249、250、251、252、265、266、267地號等11
09 筆土地應予以合併分割，分割方法如附表二所示（見本院卷
10 二第28頁）。

11 (四)並聲明：(二)分割方案如主文第1、2項所示：(二)兩造共有坐落
12 新北市○○鄉○○段00000地號土地應由被告闕文通、闕文
13 程、闕文忠3人共有。

14 三、被告部分：

15 (一)被告陳奕帆：同意原告所提分割方案。

16 (二)被告王瑞章、林健宗、林子惟、吳力友、吳信輝、闕文通、
17 闕文程、闕文忠：同意原告所提分割方案。

18 (三)被告闕玉成：同意被告即反訴原告錢榮祥之分割方案。

19 四、本院得心證理由：

20 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
21 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
22 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
23 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
24 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，裁判分割共有
25 物；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得
26 請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2
27 項、第5項分別定有明文。經查，兩造共有系爭247、247-
28 1、247-2、248、249、250、251、252、265、266、267地號
29 土地，應有部分比例如附表五所示，有土地登記謄本在卷可
30 稽（本院卷三第179至225、273至311頁），又兩造未定有不
31 分割之特約，系爭土地亦無因法令限制或因物之使用目的不

01 能分割之情形，而兩造就分割之方法仍不能為一致之協議等
02 情，復為兩造所不爭執，是原告訴請裁判合併分割系爭24
03 7、248、249、250、251、252地號土地及反訴原告訴請裁判
04 合併分割系爭247-1、247-2、265、266、267地號土地，自
05 屬有據。

06 (二)次按現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多
07 樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟
08 性之規定。依該條第2項第2款之規定，如原物分配有困難
09 時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之
10 裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實
11 上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損
12 其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物
13 之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在
14 性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有
15 人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌
16 共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效
17 益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚
18 不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院10
19 2年度台上字第133號判決意旨參照）。復按分割共有物，以
20 消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土
21 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
22 其共有關係，得就該部分土地不予分割或准該部分共有人成
23 立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高
24 法院84年度台上字第2104號判決意旨參照）。

25 (三)查，兩造就附表一除系爭247-2地號土地外所示分割方案已
26 有共識，均同意原告提出之附表所示之分割方案，為兩造所
27 是認（見本院卷三第338頁），本院審酌系爭土地所有權人
28 即兩造間，已達成分割協議，又為促進土地之使用及公共利
29 益，系爭土地倘持續閒置不利用，顯有害及社會經濟發展，
30 並與系爭土地共有人之意思相違背。綜上，依據系爭土地之
31 狀況、面積、使用情形與原物分割之經濟效用減損情形、兩

01 造之利益及意願等一切情形，本院認原告就247、247-1、24
02 8、249、250、251、252、265、266、267如附表一所示分割
03 方法，並按附表二、三所示金額互為補償，應屬適當。

04 (四)又查，原告提出兩造共有系爭247-2地號土地應予分割，分
05 割方法如附表一所示，並按附表四所示金額互為補償之分割
06 方式；被告陳奕帆、王瑞章、林健宗、林子惟、吳力友、吳
07 信輝、闕文通、闕文程、闕文忠均同意原告之分割方案；被
08 告闕玉成、被告即反訴原告則不同意，主張應將247-2地號
09 土地整塊劃分給被告闕文通、闕文程、闕文忠等三人。本院
10 審酌兩造對於247-2大科路部分維持共有、247-2(2)、(3)、
11 (4)地號土地分給被告闕文通、闕文程、闕文忠部分，為兩
12 造所是認，且上開土地上並有被告闕文忠等三人所占有之門
13 牌號碼為新北市○○區○○路000號建物，是247-2地號土地
14 大科路部分維持共有、247-2(2)、(3)、(4)地號土地分給被
15 告闕文通、闕文程、闕文忠，應屬適當。至247-2(1)、
16 (5)、(6)地號土地，反訴原告雖主張應分給被告闕文通、闕
17 文程、闕文忠，若依原告對於原247-2地號分割之方案會造
18 成袋地之情況，且若將原247-2地號一部分再單獨分割出通
19 行道路予被告闕文通、闕文程、闕文忠，則剩餘之247-2地
20 號更會變成支離破碎完全無法利用，然原告、被告陳奕帆、
21 王瑞章、林健宗、林子惟、吳力友、吳信輝已同意共有247-
22 2(1)、(5)、(6)地號土地，而被告闕文通、闕文程、闕文忠
23 並無意願取得該部分土地，且各共有人所分得之土地亦皆直
24 接連結到大科路，未損及各該共有人之權益，是本院認由兩
25 造共有247-2地號土地大科路部分，被告闕文通、闕文程、
26 闕文忠共有247-2(2)、(3)、(4)地號土地，原告、被告陳奕
27 帆、王瑞章、林健宗、林子惟、吳力友、吳信輝、闕玉成、
28 反訴原告等9人則共有247-2(1)、(5)、(6)地號土地，並按
29 附表四所示金額互為補償，應屬適當。

30 (五)再就補償金額部分，業經原告聲請本院囑託禾仲不動產估價
31 師事務所鑑定系爭247、247-1、247-2、248、249、250、25

01 1、252、265、266、267地號土地之市價後提出估價報告
02 書，估價結果認為系爭247、248、249、250、251、252地號
03 土地每坪單價為新臺幣(下同)49,400元；系爭247-1、265、
04 266、267地號土地每坪單價為22,515元；系爭247-2地號土
05 地每坪單價為46,436元（見估價報告第3頁），而上開鑑定
06 單位乃為兩造所合意選定(本院卷二第111、112、117頁)。
07 被告闕玉成、反訴原告雖主張鑑定報告以素地價格為評估基
08 礎，忽略經濟效益產生之變動，致鑑定價格嚴重偏離土地於
09 目前不動產市場通常交易價格重新鑑價等語，然本院審酌上
10 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
11 與兩造間並無利害關係，應無偏頗之虞，鑑價過程尚屬客觀
12 詳實、專業公允，是上開鑑定人據以鑑定之參酌數據明確，
13 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
14 他一切情狀，故認本件估價報告之鑑價結果應為可採。綜
15 上，本院認1.兩造共有坐落新北市○○鄉○○段000○○000○
16 000○○000○○000○○000地號等六筆土地應予合併分割，分割方
17 法如附表一所示，並按附表二所示金額互為補償。2.兩造共
18 有坐落新北市○○鄉○○段00000○○000○○000○○000地號等四
19 筆土地應予合併分割，分割方法如附表一所示，並按附表三
20 所示金額互為補償。3.兩造共有坐落新北市○○鄉○○段00
21 000地號土地應予分割，分割方法如附表一所示，並按附表
22 四所示金額互為補償，應屬合宜公允。

23 五、從而，原告本於分割共有物法律關係，請求裁判分割系爭24
24 7、248、249、250、251、252地號土地，暨反訴原告請求合
25 併系爭247-1、247-2、265、266、267地號土地於本件裁判
26 分割，核屬有據。本院爰審酌兩造之主張、系爭土地之現況
27 及未來發展性、應有部分之比例、兩造之最佳利益等情，
28 認：(一)兩造共有坐落新北市○○鄉○○段000○○000○○000○○
29 00○○000○○000地號等六筆土地應予合併分割，分割方法如附
30 表一所示，並按附表二所示金額互為補償。(二)兩造共有坐落
31 新北市○○鄉○○段00000○○000○○000○○000地號等四筆土地

應予合併分割，分割方法如附表一所示，並按附表三所示金額互為補償。(三)兩造共有坐落新北市○○鄉○○段00000地號土地應予分割，分割方法如附表一所示，並按附表四所示金額互為補償，為有理由，應予准許。

六、又分割共有物之訴為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，故如准予裁判分割，原告之訴即有理由，並無敗訴之問題。又裁判分割共有物之訴訟為固有必要共同訴訟，共有人雖同意分割，只要不同意原告主張之分割方案，即必須被列為被告而應訴，故被告之抗辯自為伸張或防衛權利所必要。且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本院認於裁判分割共有物訴訟，於法院准予分割，原告之訴、反訴原告之訴為有理由時，仍應由兩造分別依系爭土地應有部分比例分擔訴訟費用較符公平原則，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴、反訴原告之訴皆為有理由，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

民事第一庭 法 官 傅紫玲

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 114 年 2 月 27 日

書記官 羅婉燕

附表一：分割方案依附圖即新北市新莊地政事務所112年5月19日莊土測字第102900號土地複丈成果圖(原告方案)

編號	分得土地編號	取得所有權人	權利範圍 (應有部分比例)
----	--------	--------	------------------

1	編號250、251、252、265、266、267	陳奕帆	全部
2	編號248、249、250(1)、251(1)、266(1)、267(1)、247-1	王瑞章	全部
3	編號248(1)、249(1)、267(2)、247-1(1)	林健宗、林子惟	各1/2維持共有
4	編號247、248(2)、267(3)、247-1(2)	吳旻聰、吳力友	各1/2維持共有
5	編號247(1)、248(3)、267(4)、247-1(3)	吳信輝	全部
6	編號247(2)、247-1(4)	闕文忠	全部
7	編號247(3)、247-1(5)	闕文通	全部
8	編號247(4)、247-1(6)	闕文程	全部
9	編號247(5)、247-1(7)	闕玉成、錢榮祥	各1/2維持共有
10	編號000-0(0)(0)(0)	闕文忠、闕文通、闕文程	各1/3維持共有
11	編號247-1(8)、247-2	既成道路:大科路,應由兩造依附表五所示持分比例維持共有	
12	編號000-0(0)(0)(0)	由陳奕帆、王瑞章、林健宗、林子惟、吳旻聰、吳力友、吳信輝、錢榮祥、闕玉成等九人依附表六所示持分比例維持共有	

01
02

附表二：247、248、249、250、251、252地號土地找補金額表

247、248、249、250、251、252地號土地(保護區)							
編號	共有人	原應有部分 換算之面積 (坪)	分割後取得之 面積(坪)	面積增減 (坪)			
1	陳奕帆	489.39	484.17	-5.22			
2	王瑞章	163.13	146.37	-16.76			
3	林健宗、 林子惟	163.13	140.35	-22.78			
4	吳旻聰、 吳力友	81.56	71.34	-10.22			
5	吳信輝	81.56	82.69	1.13			
6	闕文忠	163.13	155.63	-7.5			
7	闕文通	163.13	122.54	-40.59			
8	闕文程	163.13	183.69	20.56			
9	錢榮祥、 闕玉成	489.39	570.77	81.38			
各共有人應補償及應受補償金額表 (247、248、249、250、251、252地號土地) 一坪49,400元							
		陳 奕 帆	王 瑞 章	林健宗 林子惟	吳 旻 聰 吳 力友	闕 文 忠	闕文通
		-257, 868	-827, 944	-1,12 5,332	-504, 868	-370, 500	-2,00 5,146
吳 信 輝	55,82 2	2,828	9,077	12,337	5,535	4,062	21,983

闕文程	1,015,664	51,438	165,155	224,477	100,709	73,906	399,979
錢榮祥 闕玉成	4,020,172	203,602	653,712	888,518	398,624	292,532	1,583,184

受補償金額計算方式：

以受補償人陳奕帆為例，其他各應、受補償金額類推下列計算方式：

①陳奕帆面積減少5.22坪，1坪49,400元，則共應受補償257,868元。

②吳信輝因面積增加而受有55,822元（計算式：49,400×1.13=55,822）之利益，闕文程、吳信輝因面積增加而受有1,015,664元之利益，錢榮祥、闕玉成因面積增加而受有4,020,172元之利益，吳信輝應補償陳奕帆2,828元（計算式：257,868×55,822/〈55,822+1,015,66+44,020,172〉）

附表三：265、266、267、247-1地號土地找補金額表

265、266、267、247-1地號土地(道路地) 3436.25-544.49=2891.76 (扣除編號247-1(8)大科路維持共有的544.49平方公尺)				
編號	共有人	原應有部分換算之面積(坪)	分割後取得之面積(坪)	面積增減(坪)
1	陳奕帆	218.69	221.71	3.03
2	王瑞章	72.9	69.67	-3.23
3	林健宗、林子惟	72.9	81.25	8.36
4	吳旻聰、吳	36.45	39.95	3.5

	力友			
5	吳信輝	36.45	45.8	9.35
6	闕文忠	72.9	85.95	13.05
7	闕文通	72.9	68.34	-4.56
8	闕文程	72.9	104.36	31.46
9	錢榮祥、闕玉成	218.69	157.73	-60.96
各共有人應補償及應受補償金額表 (265、266、267、247-1地號土地) 一坪22,515元				
		王瑞章	闕文通	錢榮祥 闕玉成
		-72,723	-102,668	-1,372,514
陳奕帆	68,220	3,205	4,525	60,490
林健宗 林子惟	188,225	8,844	12,484	166,897
吳旻聰 吳力友	78,803	3,702	5,227	69,874
吳信輝	210,515	9,890	13,963	186,662
闕文忠	293,821	13,804	19,488	260,529
闕文程	708,321	33,278	46,981	628,062

附表四：247-2地號土地找補金額表

247-2地號土地(保護區)

706.64-260=446.64 (扣除編號247-2大科路維持共有的260平方公尺)							
編號	共有人	原應有部分換算之面積(坪)		分割後取得之面積(坪)		面積增減(坪)	
1	陳奕帆	33.78		23.32		-10.46	
2	王瑞章	11.26		7.77		-3.49	
3	林健宗、 林子惟	11.26		7.77		-3.49	
4	吳旻聰、 吳力友	5.63		3.89		-1.74	
5	吳信輝	5.63		3.89		-1.74	
6	闕文忠	11.26		21.72		10.46	
7	闕文通	11.26		21.72		10.46	
8	闕文程	11.26		21.72		10.46	
9	錢榮祥、 闕玉成	33.78		23.32		-10.46	
各共有人應補償及應受補償金額表(247-2地號土地) 一坪46,436元							
		陳奕帆	王瑞章	林健宗 林子惟	吳旻聰 吳力友	吳信輝	錢榮祥 闕玉成
		-485,721	-162,061	-162,062	-80,799	-80,799	-485,721
闕文忠	485,721	161,907	54,021	54,020	26,933	26,933	161,907
闕文通	485,721	161,907	54,020	54,021	26,933	26,933	161,907

(續上頁)

01

闕文 程	485, 72 1	161, 9 07	54, 02 0	54, 021	26, 93 3	26, 93 3	161, 90 7
---------	--------------	--------------	-------------	---------	-------------	-------------	--------------

02

附表五：訴訟費用負擔比例。

03

編號	共有人	原247、247-1、247-2、248 、249、250、251、252、26 5 、266、267地號土地共有人 應有部分比例	訴訟費用 負擔比例
1	陳奕帆	1/4	1/4
2	王瑞章	1/12	1/12
3	林健宗	3/72	3/72
4	林子惟	3/72	3/72
5	吳旻聰	1/48	1/48
6	吳力友	1/48	1/48
7	吳信輝	1/24	1/24
8	闕文通	1/12	1/12
9	闕文程	1/12	1/12
10	闕文忠	1/12	1/12
11	闕玉成	1/8	1/8
12	錢榮祥	1/8	1/8

04

附表六：247-2(1)、(5)、(6)之持分比例

05

編號	共有人	
1	陳奕帆	40/144
2	王瑞章	16/144
3	林健宗	10/144

(續上頁)

01

4	林子惟	10/144
5	吳旻聰	7/144
6	吳力友	7/144
7	吳信輝	10/144
8	闕玉成	22/144
9	錢榮祥	22/144