

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第194號

原告 林剛裕

訴訟代理人 黃敬唐律師

被告 翁菱憶

訴訟代理人 黃心賢律師

複代理人 王滄萱律師

劉砮婷

被告 臺中商業銀行股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 王貴鋒

訴訟代理人 天聯資產股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 石家杰

複代理人 徐沛曠律師

謝昆峯律師

被告 曾景煌

參加人 聯邦商業銀行股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 林鴻聯

訴訟代理人 何信龍

黃歆雅

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年6月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落如附表1所示之土地，應予分割如附圖（即新北市
新莊地政事務所112年2月22日新北莊地測字第1125852916號函檢
附之土地複丈成果圖所示土地之分割方法、補償方案如附表2、3
所示。

訴訟費用由兩造依附表4所示之應有部分比例負擔

事實及理由

01 壹、程序上理由

02 一、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本
03 案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但
04 於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之
05 撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之
06 撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日
07 起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回
08 書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民
09 事訴訟法第262條定有明文。原告原以林千娃、鄧瑞哲、鄧
10 如君、鄧宗智、合眾建築經理股份有限公司、天聯資產股份
11 有限公司為被告，嗣於112年8月1日言詞辯論期日、112年11
12 月24日具狀撤回上開被告（見本院卷2第420頁、本院卷2第5
13 67頁），被告收受後均未於10日內提出異議，視為同意撤
14 回，合先敘明。

15 二、訴狀送達後，不得將原訴變更或追加他訴，不甚礙被告之防
16 禦及訴訟之終結者。被告於訴之變更或追加無異議，而為本
17 案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255
18 條第1項第7款、第2項定有明文。原告於111年6月16日具狀
19 追加合併裁判分割地號新北市○○區○○○段00地號，並追
20 加被告曾景煌、台中商業銀行股份有限公司（見本院卷1第7
21 7頁、本院卷2第555頁），揆之前開規定，核無不合，應予
22 准許。

23 貳、實體上理由

24 一、原告起訴主張：其與被告翁菱憶、曾景煌、台中商銀如附表
25 1所示土地之共有人，並無不適於為原物分割之情形，上述
26 土地之土地使用分區均為「第二種住宅區」，為避免土地遭
27 過度細分，因此就上述各筆土地之共有人雖僅有部分相同，
28 但兼顧考量土地分割後之完整性及開發利用之經濟效益，爰
29 依民法第823條第1項之規定，提起本訴，並聲明：兩造共有
30 如附表1之土地合併分割，分割方式如（如本院卷2第465頁）
31 附圖及附表2所示各共有人分割取得之位置、面積、及權利

01 範圍，原告、被告台中商銀應分別補償被告翁菱憶、曾景煌
02 如附表3所示

03 二、被告翁菱憶則以：

04 被告翁菱憶之分割方案如本院卷1第203頁所示編號A1、A2部
05 分土地合併分割由被告翁菱憶一人單獨所有，編號B部分土
06 地分割予原告一人單獨所有，編號C部分土地合併分割予被
07 告台中商銀，被告曾景煌所分得的9.3平方公尺，並以價金
08 補償之。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、被告台中商銀則以：

10 系爭土地正在辦理都市更新，並經行政院列為都市更新示範
11 計畫，劃定全街廓為都市更新地區，並進行開發，不宜進行
12 原物分割，且將導致都市更新程序之延宕，且虛耗成本，如
13 分割後發生地號變動，造成少數人土地分割之私權爭議，更
14 影響多數人土地所有權人之權益，依據都市更新條例第54條
15 第1項第1款之規定，都市更新計畫計畫實施完成後，系爭土
16 地將進行權利變換之價值分配，無論原物分割或變價分割，
17 均無法依據確定判決之執行名義為分割登記，系爭土地並無
18 分割實益，欠缺權利保護必要，被告同意因鑑價結果以每坪
19 30萬元向原告購買土地等語置辯，並聲明：駁回原告之訴。

20 四、兩造不爭執之事項：

21 (一)兩造為如附表1所示之共有人，其土地面積及各共有人應有
22 部分持分如附表1所示。

23 (二)系爭土地其中9、15、16、17、18、19為相鄰土地（以下簡
24 稱9相鄰土地），35、36、37、43、45、46號為相鄰土地
25 （以下簡稱35相鄰土地），原告就上開土地為共有人，原告
26 與被告翁菱憶均同意就上開土地合併分割。

27 (三)上開15、35、46地號土地鄰文化二路2段，16、17、18、3
28 6、37、43、45並無道路可供通行，但就16、17、18、36、3
29 7、45有還沒有開闢的計畫道路，9地號面臨寶林路，系爭土
30 地目前均為空地，並無建物如原證2所示。

31 五、本件爭點應為：原告依據民法第823條之規定，請求分割共

01 有物，是否有理由？如何分割？茲分述如下：

02 (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
03 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，共有人相同
04 之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。
05 民法第823條第1項、第824條第5項分別定有明文。兩造共有
06 如附表所示之土地，並未訂定不分割之協議，亦無物之使用
07 目的不能分割之情形，惟目前無法協議分割，復據兩造不爭
08 執，故原告依據民法第823條第1項之規定，請求分割共有
09 物，於法尚無不合。

10 (二)按共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部
11 分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得
12 適用前項規定，請求合併分割，民法第824條第6項本文定有
13 明文。準此，僅各不動產均有應有部分之共有人，始有請求
14 以裁判。如附表所示之土地，原告均有應有部分，且經各不
15 動產之應有部分之共有人過半數同意，自得請求合併分割如
16 附表所示之土地。

17 (三)按就數不動產為合併分割之權能共有物之分割，依共有人協
18 議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後
19 因消滅時效成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之
20 請求，命為下列之分配：①以原物分配於各共有人。但各共
21 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
22 人。②原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於
23 各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
24 賣，以價金分配於各共有人。民法第824條第1項、第2項分
25 別定有明文。依其立法理由為：「…現行條文第二項規定之
26 裁判上共有物分割方法，過於簡單，致社會之經濟或共有人
27 個人利益，常無以兼顧，實務上亦頗為所苦，為解決上述問
28 題，爰參照德國民法第七百五十三條第一項、瑞士民法第六
29 百五十一條第二項及日本民法第二百五十八條第二項等立法
30 例，將裁判上之分割方法作如下之修正：原則上以原物分配
31 於各共有人。以原物分配如有事實或法律上之困難，以致不

01 能依應有部分為分配者，得將原物分配於部分共有人，其餘
02 共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分配
03 予各共有人，其餘部分則變賣後將其價金依共有部分之價值
04 比例妥為分配；或變賣共有物，以價金分配於各共有人。法
05 院為上述分割之裁判時，自應斟酌共有人之利害關係、共有
06 物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適
07 當。」又定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利
08 害關係、共有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價
09 值與其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為
10 適當而公平（最高法院90年度台上字第1607號、94年度台上
11 字第1149號判決意旨參照）。因此，分割共有物，究以何種
12 方式為分割，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘
13 束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有人之利害關係、共有物
14 之性質、價格及利用效益等酌定分割方法，並依據共有人應
15 有部分之比例分配於各共有人，始為適當。

16 (四)附表1所示之土地均為空地，並無建物占用等情，業經本院
17 於111年10月5日勘驗屬實，有該日勘驗筆錄、新北市新莊地
18 政事務所土地複丈成果圖可按，並有原證2現場照片可按
19 (見本院卷1第195頁、調字卷第61-63頁)，因此，依據各
20 共有人之應有部分比例計算，各可取得之面積如附表2所
21 示，並就系爭土地鑑定每坪土地單價如附表3所示，有永大
22 不動產估價師聯合事務所估價報告可按(見本院卷2第109
23 頁，以下簡稱估價報告)，上開15、35、46地號土地鄰文化
24 二路2段，16、17、18、36、37、43、45並無道路可供通
25 行，但就16、17、18、36、37、45有還沒有開闢的計畫道
26 路，9地號面臨寶林路，準此，估價報告就面臨文化二路2段
27 與寶林路交會部分之土地之價格為每坪30萬4000元，未面臨
28 馬路之土地之土地每坪價格為28萬5000元、道路用地價格為
29 28萬6000元，系爭土地目前均為空地，因各共有人取得系爭
30 土地之位置、面積各異，致有價值之差別，據此計算各共有
31 人應補償之金額如附表3所示，本院認考量兩造取得系爭土

01 地之土地價值，及兩造利益，爰分割及補償金額均如主文所
02 示，應屬適當。

03 (五)被告翁菱憶雖以原告之分割方法，將被告翁菱憶與台中商銀
04 之土地割裂為兩塊，明顯與合併分割之精神不符，且將原有
05 三個土地均呈狹長型，難以有效利用，且與被告翁菱憶所有
06 同段49地號相距甚遠，難以開發云云，經查：被告翁菱憶之
07 分割方案雖較為完整，且被告翁菱憶將面臨文化二路二段與
08 寶林路之土地均分歸被告翁菱憶或原告所有，其土地價格遠
09 較被告台中銀行為高，但被告翁菱憶並未提出合理之價金補
10 償方案，自難據此認定被告翁菱憶之分割方法為有理由，況
11 系爭土地全部均經規劃為第二種住宅用地，有原告提出原證
12 3之都市計畫使用分區圖可按（見調字卷第65頁），因此，
13 本件分割方案並不影響系爭土地之開發利用，被告翁菱憶之
14 分割方案，難謂有據。

15 (六)實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變
16 換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之
17 實施者，不在此限：一、土地及建築物之移轉、分割或設定
18 負擔。二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地
19 形，都市更新條例第54條定有明文。經政府機關依獎勵土地
20 所有權人辦理市地重劃辦法核定列為自辦市地重劃區之共有
21 土地，經政府機關公告禁止該重劃區內之土地之移轉、分
22 割、設定，依據土地法第135條規定，施行土地重劃區內各
23 宗土地均需重新規定其地界，獎勵土地所有權人辦理市地重
24 劃辦法第31條及市地重畫實施辦法第5章之規定，重劃土地
25 應重新為土地之分配，市地重劃實施法第31條並詳細規定重
26 劃後土地分配之位置準則及調整分配之方法，因此，已列入
27 自辦市地重劃區之土地，重劃後其原有土地之地形、位置、
28 面積均可能調整變動，且該重劃之共有土地經裁判分割，共
29 有人應受重劃後土地分配之結果，故共有人請求判決分割，
30 並無實益，應以欠缺權利保護要件予以駁回，有被告提出之
31 台灣高等法院暨所屬法院84年度法律座談會民事第18號提案

01 可按（見本院卷2第135頁），然查，附表1之土地，迄未經
02 政府機關通過以為都市更新事業計畫權利變換核定通過之註
03 記，更未經主管機關核定公告禁止該重劃區內土地之移轉、
04 分割、設定負擔之註記，附表1土地目前僅在進行公聽會之
05 初步階段，有原告提出附表1土地之土地登記第二類謄本、
06 新北市政府函文可案（見本院卷2第91-92頁、第151-202
07 頁），從而，被告亦為舉證附表1土地業經政府機關依獎
08 勵土地所有權人辦理市地重劃辦法核定列為自辦市地重劃
09 區，從而，被告前開抗辯，自無可取。

10 六、綜上述，原告依民法第823條、第824條之規定，起訴請求兩
11 造共有系爭土地准予分割，其分割方法如主文所示，洵屬有
12 據，應予准許。

13 七、兩造其餘之攻擊及防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以
14 影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

15 八、另因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔顯失公平者
16 ，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟
17 法第80條之1定有明文。查系爭土地因兩造無法達成分割協
18 議，原告因而提起訴訟，但兩造均因共有物之分割而互蒙其
19 利，故依上開規定，本院認此部分訴訟費用原應由兩造按分
20 割前之原所有權應有部分比例負擔，但被告曾景煌占有系爭
21 土地之比例過低，原告同意負擔其訴訟費用，爰判決如主文
22 第2項所示。

23 九、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項
24 前段、第80條之1，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 6 月 25 日
26 民事第三庭 法官 徐玉玲

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 6 月 25 日
31 書記官 王思穎

01 附表1:

02

編號	土地標示	面積(平方公尺)	備註
1	新北市○○區○○○段0地號	2892.53	
2	新北市○○區○○○段00地號	41.16	
3	新北市○○區○○○段00地號	2.1	
4	新北市○○區○○○段00地號	2.22	
5	新北市○○區○○○段00地號	20.69	
6	新北市○○區○○○段00地號	304.51	
7	新北市○○區○○○段00地號	21.33	
8	新北市○○區○○○段00地號	6.02	
9	新北市○○區○○○段00地號	10.02	
10	新北市○○區○○○段00地號	456.03	
11	新北市○○區○○○段00地號	1242.14	
12	新北市○○區○○○段00地號	153.96	
13	新北市○○區○○○段00地號	37.20	

03 附表2：各共有人應有部分及其面積表

04

土地地號	共有人姓名	應有部分	應有部分之面積(平方公尺)	土地面積(平方公尺)
9	台中商銀	284/720	1140.942	2892.53
	林剛裕	140/720	562.436	
	翁菱憶	296/720	1189.151	
15	台中商銀	68/144	19.437	41.16

	林剛裕	20/144	5.717	
	翁菱憶	56/144	16.007	
16	台中商銀	68/144	0.992	2.1
	林剛裕	20/144	0.292	
	翁菱憶	56/144	0.817	
17	台中商銀	68/144	1.048	2.22
	林剛裕	20/144	0.308	
	翁菱憶	56/144	0.863	
18	台中商銀	68/144	9.770	20.69
	林剛裕	20/144	2.874	
	翁菱憶	56/144	8.046	
19	台中商銀	284/720	120.112	304.51
	林剛裕	140/720	59.210	
	翁菱憶	296/720	125.817	
35	台中商銀	68/144	10.073	21.33
	林剛裕	20/144	2.963	
	翁菱憶	56/144	8.295	
36	台中商銀	68/144	2.843	6.02
	林剛裕	20/144	0.836	
	翁菱憶	56/144	2.341	
37	台中商銀	284/720	3.952	10.02
	林剛裕	140/720	1.948	
	翁菱憶	296/720	4.119	
43	台中商銀	284/720	179.879	456.03
	林剛裕	140/720	88.673	

(續上頁)

01

	翁菱憶	296/720	187.479	
45	台中商銀	284/720	489.956	1242.14
	林剛裕	140/720	241.527	
	翁菱憶	296/720	510.658	
46	台中商銀	68/144	72.703	153.96
	林剛裕	20/144	21.383	
	翁菱憶	56/144	59.873	
34	台中商銀	68/144	17.56	37.20
	林剛裕	20/144	5.17	
	翁菱憶	36/144	9.3	
	曾景煌	20/144	5.17	

02 附表3:

03

共有人	合併分割後之土地位置		合併分割後之土地面積	依據鑑定報告之土地單價(每坪)	各共有人取得之土地價格	各共有人應補償金額
翁菱憶	9地號	編號甲	1165.65	285,000	100,494,000	互不補償
	35地號	編號甲	947.18	301,000	86,243,000	台中商銀應補償翁菱憶41萬9572元 林剛裕應補償翁菱憶43萬9988元
	34地號	翁菱憶未獲分配				台中商銀應補償翁菱憶8萬5560元 林剛裕應補償翁菱憶69萬元
台中	9地號	編號乙	1109.39	285,000	95,643,000	互不補償

(續上頁)

01

商銀	35 地號	編號乙	942.32	304,000	86,655,000	互不補償
	34 地號	編號戊	18.60	276,000	1,554,000	互不補償
林剛裕	9地號	編號丙	988.17	304,000	90,872,000	互不補償
	34 地號	編號丁	18.60	276,000	1,554,000	互不補償
曾景煌	34 地號	未獲分配		276,000		林剛裕補償 曾景煌43萬560元

02 附表4：

03

編號	共有人姓名	負擔訴訟費用比例	占有之持份面積(平方公尺)
1	林剛裕	20/100	993.33
2	台中商銀	39/100	2069.28
3	翁菱憶	41/100	2122.13
4	曾景煌	0	5.17