

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第407號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告 張炳章
被告 彌勒識習
劉致顯
黃千惠
黃則夫

0000000000000000
黃大彰
黃淑珍
黃郁仁
黃文淑

上二人共同
訴訟代理人 唐麗玉
被告 黃敏三

黃建瑞
黃美嬌
黃有福
黃嘉聖

0000000000000000
黃柏達
0000000000000000
黃炳文
黃愨芬

上八人共同
訴訟代理人 陳逸華律師
被告 黃正陽
許黃瓊文
李淀和
財政部國有財產署

0000000000000000

01 法定代理人 曾國基
02 上 一 人
03 訴訟代理人 郭曉蓉
04 複 代理人 王貴蘭
05 0000000000000000
06 被 告 吳碧瑜 (受監護宣告人)
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 兼 上一人
10 法定代理人 吳琬瑜
11 被 告 黃耀東
12 0000000000000000
13 黃潘秀玉
14 黃博源
15 黃耀亮
16 黃純華
17 黃堯華
18 黃立品
19 黃立本
20 黃立華
21 0000000000000000
22 黃立鎮
23 黃文英
24 蔡仁傑
25 余昕蓓
26 0000000000000000
27 0000000000000000
28 譚品璇
29 0000000000000000
30 黃式俶
31 上 一 人

01 訴訟代理人 黃奇偉
02 被 告 汪黃麗華
03 張黃秀華

04 0000000000000000

05 黃舜華
06 黃穗華
07 呂麗珍

08 0000000000000000

09 兼 上一人
10 訴訟代理人 呂國輝
11 被 告 尤名綸
12 法定代理人 尤勝

13 吳涓霈
14 被 告 張云溱

15 0000000000000000

16 黃德仁
17 潘氏花

18 0000000000000000

19 黃柏叡
20 黃澣萱

21 0000000000000000

22 黃仕涵
23 黃平（原名黃少川）

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 李清月（即李黃閻閻之繼承人）

28 0000000000000000

29 李淑卿（即李黃閻閻之繼承人）

30 0000000000000000

31 0000000000000000

01 0000000000000000

02 李洛軒（即李黃閻閻之繼承人）

03 0000000000000000

04 李佳孺（即李黃閻閻之繼承人）

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 李佺橦（即李黃閻閻之繼承人）

09 0000000000000000

10 李明峯（即李黃閻閻之繼承人）

11 0000000000000000

12 李明昇（即李黃閻閻之繼承人）

13 0000000000000000

14 兼 上二人

15 訴訟代理人 江惠津（即李黃閻閻之繼承人）

16 0000000000000000

17 被 告 李友仁

18 李羿達（PAUL LEE）（即李黃閻閻之繼承人）

19 0000000000000000

20 0000000000000000

21 被 告 林霈恩（即李黃閻閻之繼承人）

22 0000000000000000

23 0000000000000000

24 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年10月14
25 日言詞辯論終結，判決如下：

26 主 文

27 兩造共有坐落新北市○○區○○段000○○0000地號土地應依如附
28 表二所示方法分割，被告A14、A15、A16、A21、A
29 22、A24、A47、A48應分別以如附表一之應付補償金
30 額欄所示金額再以附表一之受補償金額欄所示之金額分別補償附
31 表一之受補償金額欄所示之人。

01 訴訟費用由兩造按附表一之分割前權利範圍欄所示之比例負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
05 基礎事實同一者，或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，
06 追加其原非當事人之人為當事人者不在此限，民事訴訟法第
07 255條第1項第2款、第5款定有明文。另按當事人死亡者，訴
08 訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之
09 人承受其訴訟以前當然停止；又依上開規定所定之承受訴訟
10 人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得
11 聲明承受訴訟；訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉
12 於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第168條、第175條第
13 1項、第2項、第254條第1項分別定有明文。又不變更訴訟標
14 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
15 或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被
16 告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴經撤回者，視同
17 未起訴，民事訴訟法第256條、第262條第1項及第263條第1
18 項前段亦有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上
19 之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之
20 訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同
21 訴訟之各人必須合一確定（最高法院42年度台上字第318號
22 判決意旨參照）。本件原告起訴請求分割兩造共有之土地，
23 依前開說明，分割共有物之訴屬固有必要共同訴訟，該訴訟
24 標的對全體共有人必須合一確定，茲分述如下：

25 (一)原告起訴時僅以A 0 0 6（原名彌識習）、A 0 7、A 0
26 8、A 0 9、A 1 0為被告，有原告之民事起訴狀可佐（
27 見本院111年度板司調字第272號卷〈下稱板司調卷〉第9
28 頁），嗣於本院審理時經多次確認追加、撤回共有人為被
29 告，並查明已死亡之原共有人李黃閻閻（原誤繕為李黃閻
30 閻）之全體繼承人為B 0 3、B 0 4、B 0 5、B 0 6、B

01 07、B08、B09、B12、B10、B00000000
02 018、B19等人，並就被繼承人李黃閻閻之應有部分辦理
03 繼承登記，於本院最後審理時以A006、A07、A0
04 8、A09、A10、A11、A12、A13、A14、
05 A15、A16、A17、A019、A20、A21、財
06 政部國有財產署、A22、A58、A23、A24、A2
07 5、A026、A27、A28（追加時誤繕為黃光亮）、
08 A29、A30、A31、A32、A33、A34、A3
09 5、A37、A38、A39、A40、A041、A04
10 2、A43、A44、A45、B20、A46、A47、
11 A48、A49（追加時原誤繕為黃云漆）、A50、B1
12 4、A51、黃瀨萱、A53、A54、B03、B04、
13 B05、B06、B07、B08、B09、B12、B1
14 0、B00000000018、B19、B15為被告，有原告
15 之民國111年9月30日民事追加被告起訴狀、111年10月31日
16 民事起訴狀（更正A28、A49之姓名）、112年4月13日
17 民事補正暨起訴補正狀（併增加及撤回被告狀，即撤回李閻
18 閻，追加其繼承人為被告）及繼承系統表、114年2月21日民
19 事補正狀等件可佐（見板司調卷第29至31、77頁，本院卷一
20 第155、189頁，本院卷四第25至26頁），且有臺北○○○○
21 ○○○○○112年3月17日北市大戶資字第1126001664號函暨
22 附件李黃閻閻之戶籍資料、新北市新店地政事務所113年9月
23 9日北新店地籍字第1136087524號函暨附件登記資料等件在
24 卷可稽（見本院卷一第103至109頁，本院卷三第303至347
25 頁），是原告前開追加坐落新北市○○區○○段000○00000
26 地號土地除原告外之其餘共有人為被告，核與上開規定相
27 符，應予准許。

28 (二)又原告前追加原共有人周黃雲霞為被告，惟周黃雲霞於本件
29 起訴後112年3月14日將其應有部分1/1800，以贈與為原因，
30 移轉登記予被告A37，已脫離共有人身分，原告即撤回被
31 告周黃雲霞，並更正被告A37之應有部分等情，有原告之

01 113年3月27日民事陳報狀、土地登記第一類謄本及地籍異動
02 索引在卷可稽（見本院卷二第319至321、339、372、387
03 頁），原告撤回被告周黃雲霞部分，因被告周黃雲霞斯時尚
04 未為本案之言詞辯論，無庸得其同意，揆諸上開規定，已生
05 撤回之效力，且經本院通知周黃雲霞（送達證書見本院卷二
06 第399頁），是原告撤回周黃雲霞部分，核無不合，應予准
07 許。

08 (三)本件原告原起訴聲明為：請求分割之土地為坐落新北市○○
09 區○○段000地號土地等語（見板司調卷第10頁），嗣於本
10 院審理時，上開土地經逕為分割增加同段272-3地號土地，
11 分共後其共有人應有部分並無變化之情，有新北市板橋地政
12 事務所113年4月12日新北板地籍字第1136017250號函、113
13 年4月12日新北板地籍字第1130616600號函暨附件地籍圖、
14 土地登記公務用謄本、複丈成果圖等件存卷足參（見本院卷
15 三第15、65至133頁），原告據此變更聲明：兩造共有坐落
16 新北市○○區○○段000○00000地號土地准予分割，就分割
17 方案經多次變更，末於本院審理最後變更為變價分割，變賣
18 價金依兩造應有部分比例分配等語，有原告之113年11月26
19 日聲明變更起訴狀可佐（見本院卷三第491至497頁），從
20 而，原告前開聲明追加分割之土地地號，係因原請求分割土
21 為經地政事務所逕予分割，且就分割方案之變更，經核係就
22 請求分割土地之地號予以更正，又當事人主張之分割方案並
23 非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方案，亦
24 僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更，經
25 核與前揭規定並無不符，應予准許。

26 二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
27 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
28 訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前
29 條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條
30 及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲
31 明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於

01 他造，民事訴訟法第170條、第173條本文、第175條第1項、
02 第176條分別定有明文。查，原告本件111年8月31日起訴
03 時，被告A 5 1 為00年0月生、A 3 8 為00年0月生等情，有
04 其戶籍謄本在卷可佐（見板司調卷第159頁、本院卷三第229
05 頁），依起訴時之即修正前民法第12條規定均係未成年人，
06 被告A 5 1 由其母B 1 4 為其法定代理人（見板司調卷第15
07 7頁）；被告A 3 8 由其父母余源檳、周婉如為其法定代理
08 人，嗣被告A 5 1、A 3 8 分別於本院審理時，依修正後民
09 法第12條規定年滿18歲而成年，其二人法定代理人之代理權
10 消滅，經原告分別於112年3月22日、112年7月17日具狀聲明
11 由被告A 5 1、A 3 8 承受訴訟等情，有原告之書狀可佐
12 （見本院卷一第145、401頁），核無不合，應予准許。

13 三、本件被告A 0 0 6、A 0 7、A 1 1、A 1 2、A 1 3、A
14 1 7、A 0 1 9、A 2 0、A 5 8、A 2 3、A 2 5、A 0
15 2 6、A 2 7、A 2 8、A 2 9、A 3 0、A 3 1、A 3
16 2、A 3 3、A 3 4、A 3 5、A 3 7、A 3 8、A 3 9、
17 A 4 0、A 0 4 1、A 0 4 2、A 4 3、A 4 4、A 4 6、
18 A 5 0、B 1 4、A 5 1、黃瀨萱、A 5 3、A 5 4、B 0
19 3、B 0 4、B 0 5、B 0 6、B 0 7、B 0 8、B 0 9、
20 B 1 2、B 1 0、B 0 0 0 0 0 0 0 0 0 1 8、B 1 9均經合法通
21 知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法
22 第386條各款所列情形，爰依原告聲請，此部分由其一造辯
23 論而為判決。

24 貳、實體方面

25 一、原告起訴主張：兩造為新北市○○區○○段○○○○○○○○
26 地號土地（以下合稱系爭土地）之共有人，應有部分均如附
27 表一之分割前權利範圍欄所示，兩造就系爭土地無不能分割
28 之約定，且無法協議分割，請求准予分割，並採變價分割方
29 案，價金依應有部分比例分配兩造，為此，爰依民法第823
30 條第1項、第824條第2項第2款規定，提起本件訴訟，並聲
31 明：兩造共有系爭土地，准予變價分割，所得價金由兩造按

01 附表所示應有部分之比例分配。

02 二、被告部分：

03 (一)被告A 1 4、A 1 5、A 1 6、A 2 1、A 2 2、A 2 4、
04 A 4 7、A 4 8等8人(下稱被告A 1 4等8人)則以：系爭
05 土地上有合法建物4間，即門牌號碼：新北市○○區○○路0
06 00號房屋實際處分權人為被告A 2 2、A 2 4(應有部分各
07 1/2)，同路142號房屋實際處分權人為被告A 2 1，同路14
08 4號房屋實際處分權人為被告A 1 4、A 4 7、A 4 8所共
09 有(應有部分各1/3)，同路146號房屋實際處分權人為被告
10 A 1 6，原告及黃淳賀、A 0 7、A 0 8、A 1 0、A 0 9
11 等人曾訴請A 2 4、黃永富、A 2 1、黃謙吉、A 1 6等人
12 分別拆除上開4間房屋，及A 2 2應遷出上開140號房屋，返
13 還占有土地，及給付不當得利部分，經臺灣高等法院以106
14 年度重上字第864號判決駁回A 0 5、黃淳賀、A 0 7、A
15 0 8、A 1 0、A 0 9等人於第一審之訴及假執行之聲請，
16 並經最高法院以109年度臺上字第2391號裁定駁回上訴確定
17 (下稱前案訴訟)，是前案訴訟已認定上開4間房屋係本於
18 先祖所簽立之鬮分書所成立之分管契約而有權占有系爭土
19 地，且原告並非善意受讓人，是本件被告A 1 4等8人之分
20 割方案係請求依前案訴訟所認定之分管契約內容為分割方
21 案，由被告A 1 4等8人分別分得系爭土地，再由被告A 1
22 4等8人補償其餘共有人，以免系爭土地與其上建物因分割
23 土地而分歸不同人，將造成房地所有權人不一致之法律關係
24 混亂情事，就補償方案願依本院囑託之鑑價報告書金額為補
25 償，且補償方案依民法第824條之1第4項規定，具有法定抵
26 押權，且次序優於因共有物分割而移轉於特定應有部分之抵
27 押權，亦受土地登記規則第100條之1規定之保障，被告A 1
28 4等8人亦曾積極與開發商聯繫聯合開發系爭土地，如採被
29 告A 1 4等8人之分割方案，不動產開發商亦有出資合建之
30 意願，其餘共有人之補償金依法確有保障等語資為抗辯，聲
31 明：駁回原告之訴，如認有分割必要，分割方案如附圖方

01 案二所示，就方案二編號272(3)部分（面積102平方公尺）分
02 歸被告A 2 2、A 2 4，按應有部分各1/2比例維持共有；
03 方案二編號272(2)部分（面積82平方公尺）分歸被告A 2 1
04 單獨取得；方案二編號272(1)部分（面積65平方公尺）分歸
05 被告A 1 4、A 1 5、A 4 7、A 4 8取得，依序按應有部
06 分8分之3、8分之3、12分之2、12分之1之比例維持共有；就
07 方案二編號272、272-3部分（面積分別為53、1平方公尺）
08 分歸被告A 1 6單獨取得；並依附表一所示之要求分配應找
09 補金額欄所示之金額補償其餘共有人。

10 (二)被告A 0 0 6、A 0 7未於言詞辯論期日到場，據其提出之
11 書狀略以：同意分割，採原物分割，分割方案如本院卷二第
12 39頁之地籍圖謄本所示，將其上A部分分予原告及被告A 0
13 0 6、A 0 7、A 0 8、A 0 9、A 1 0等人，其上B部分
14 分予其餘被告共有等語。

15 (三)被告A 0 8、A 0 9、A 1 0則以：同意分割，分割方案採
16 原告之變價分割方案等語。

17 (四)被告B 1 2、B 0 8、B 0 9（均為李黃閭閭之繼承人之
18 一）未於最後言詞辯論期日到場，據其之前所為陳述略以：
19 系爭土地係繼承而來等語。

20 (五)被告A 4 5、B 2 0則以：請求以變價分割為本件分割方案
21 等語。

22 (六)被告A 4 9則以：同意分割，並採被告A 1 4等8人之分割
23 方案等語。

24 (七)被告國有財產署則以：同意分割，方割方案同意被告A 1 4
25 等8人之分割方案，並以鑑價報告之金額為補償等語。

26 (八)被告A 1 1、A 1 2、A 1 3、A 1 7、A 0 1 9、A 2
27 0、A 5 8、A 2 3、A 2 5、A 0 2 6、A 2 7、A 2
28 8、A 2 9、A 3 0、A 3 1、A 3 2、A 3 3、A 3 4、
29 A 3 5、A 3 7、A 3 8、A 3 9、A 4 0、A 0 4 1、A
30 0 4 2、A 4 3、A 4 4、A 4 6、A 5 0、B 1 4、A 5
31 1、黃瀨萱、A 5 3、A 5 4、B 0 3、B 0 4、B 0 5、

01 B 0 6、B 0 7、B 0 8、B 0 9、B 1 2、B 1 0、B 0
02 0 0 00000001 8、B 1 9 等人，均未於言詞辯論期日到場，
03 亦未提出書狀作何具體聲明或陳述。

04 三、本院之判斷：

05 (一)經查，兩造為系爭土地之全體共有人，應有部分如附表一之
06 分割前權利範圍內所示等情，有系爭土地之土地登記公務用
07 謄本在卷可佐（見本院卷三第535至598頁），且為原告及到
08 庭之被告所不爭執，自堪信為真正。

09 (二)按各共有人，得隨時請求分割共有物；但因物之使用目的不
10 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823
11 條第1項定有明文。查，系爭土地之使用分區及使用地類別
12 均為空白之情，有土地登記公務用謄本在卷可佐（見本院卷
13 三第535至598頁），是系爭土地並無因物之使用目的不能分
14 割之情形，兩造間亦無不能分割之約定，且於原告起訴前未
15 能就分割方案達成合意等情，為兩造所不爭執，則原告依上
16 開規定訴請裁判分割系爭土地，自屬有據。

17 (三)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
18 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
19 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

20 (一)以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有
21 困難者，得將原物分配於部分共有人。(二)原物分配顯有困難
22 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
23 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
24 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
25 應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因
26 共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持
27 共有，民法第824條第1項至第4項分別定有明文。次按現行
28 民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多樣複雜，
29 對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟性之規
30 定。依該條第2項第2款之規定，如原物分配有困難時，雖得
31 變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分

01 割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律
02 上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之
03 情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效
04 益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並
05 無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己
06 見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物
07 之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法
08 第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變
09 賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度台上
10 字第133號判決意旨參照）。復按分割共有物，以消滅共有
11 關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分
12 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
13 係，得就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有
14 關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院84年
15 度台上字第2104號判決意旨參照）。再按民法第824條第1項
16 第1款規定所謂將原物分配於部分共有人，一共有人亦足當
17 之（參謝在全著，民法物權論上，99年9月修訂五版，第561
18 頁）；且該款所定應受補償之共有人，就其補償金額，對於
19 補償義務人所分得之不動產，有抵押權，於辦理共有物分割
20 登記時，一併登記，其次序優先於因共有物分割訴訟而移存
21 於特定應有部分之抵押權，有98年7月23日修正施行之民法
22 第824條之1第4、5項規定可參。

23 (四)原告及被告A08、A09、A10、A45、B20等人
24 固請求以變賣分配價金方式分割系爭土地等語，被告A00
25 6、A07請求以本院卷二第39頁之地籍圖所示方案原物分
26 割系爭土地等語，被告A14等8人則辯稱：應依系爭土地
27 之分管契約為原物分割之方案等語，被告A49、國有財產
28 署則同意被告A14等8人之方割方案等語。經查：

- 29 1.系爭土地上有未辦保存登記建物4間，即門牌號碼：新北市
30 ○○區○○路000號至146號房屋，其中140號房屋實際處分
31 權人為被告A22、A24（應有部分各1/2），142號房屋

01 實際處分權人為被告A 2 1，144號房屋實際處分權人為被
02 告A 1 4、A 4 7、A 4 8（應有部分各1/3），146號房屋
03 實際處分權人為被告A 1 6等情，為原告所不爭執，並有新
04 北市政府稅捐稽徵處112年7月20日新北稅板二字第11255071
05 36號函暨附件房屋稅籍資料佐卷可考（見本院卷一第417至4
06 31頁），復經本院會同兩造及新北市板橋地政事務所人員履
07 勘現場屬實，製有勘驗筆錄及複丈成果圖、現場照片在卷可
08 佐（見本院卷二第151至153、161至169、本院卷三第133
09 頁），復為原告及到庭之被告所不爭執，堪信屬實。而原告
10 及黃淳賀、A 0 7、A 0 8、A 1 0、A 0 9等人曾訴請A
11 A 2 4、黃永富、A 2 1、黃謙吉（上開144號房屋部分，後
12 由王清美、A 4 7、A 4 8等3人繼承，應有部分各1/3，嗣
13 王清美將其應有部分1/3贈與A 1 4，現由A 1 4、A 4
14 7、A 4 8共有，應有部分各1/3）、A 1 6等人分別拆除
15 上開4間房屋，及A 2 2應遷出上開140號房屋，返還占有土
16 地，及給付不當得利部分，經臺灣高等法院以106年度重上
17 字第864號判決駁回A 0 5、黃淳賀、A 0 7、A 0 8、A
18 1 0、A 0 9等人於第一審之訴及假執行之聲請，並經最高
19 法院以109年度臺上字第2391號裁定駁回上訴確定（下稱前
20 案訴訟），有臺灣高等法院106年度重上字第864號民事判
21 決、最高法院109年度臺上字第2391號民事裁定在卷可考
22 （見本院卷一第311至336頁），且經本院調閱前開卷宗核閱
23 無誤，而依前案確定判決可知開4間房屋係本於先祖所簽立
24 之鬮分書所成立之分管契約而有權占有系爭土地。是被告A
25 1 4等8人現分別為上開4間房屋之實際處分權人，以系爭土
26 地前開分管契約為前提及系爭土地上之4間房屋占有坐落使
27 用情形即如附表二之本院判決分割方法欄所示分割方案為原
28 物分割，並願以本院囑託估價師事務所之鑑價金額找補未分
29 得土地之共有人，本院審酌上情，認以如附表二所示分割方
30 法為分割，與各共有人使用系爭土地之現況大致相符，且無
31 利用系爭土地之困難，故以原物分割，另以金錢補償未受分

01 配者，確為較適當之分割方案。

- 02 2.次查，系爭土地經本院囑託勝利不動產估價師事務所鑑定總
03 價為新臺幣（下同）178,624,066元，其中附圖方案二編號2
04 72、272-3部分土地之估價金額為32,551,706元，方案二編
05 號272(1)部分土地之估價金額為38,669,545元，方案二編號2
06 72(2)部分土地之估價金額為48,295,335元，方案二編號272
07 (3)部分土地之估價金額為59,107,480元等情，有勝利不動產
08 估價師事務所函覆之估價報告書在卷可佐（見外放估價報告書
09 〈下稱系爭報告書〉摘要第2頁）可參，本院審酌前開估價
10 報告書依勘估標的係坐落於新北市○○區○○段000○○0000
11 地號等2筆土地之不動產，基於估價目的為法院訴訟之分割
12 共有物市場買賣評估參考，價格種類為正常價格，價格日期
13 為113年11月1日，考量委託人提供之勘估標的基本資料，評
14 估勘估標的於價格日期當時不動產市場條件下合理評估價
15 值。針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因
16 素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本
17 估價師專業意見分析後，採用比較法、土地開發分析法等2
18 種估價方法進行評估，應堪採信，而原告及到庭之被告A 1
19 4等8人、A 0 9、A 0 8、A 1 0、財政部國有財產署、
20 A 4 5、B 2 0、A 4 9均對鑑價結果沒有意見等語（見本
21 院卷四第159至160頁），本院參酌系爭土地共有人意願，並
22 考量系爭土地之使用現況、土地利用之經濟效益情形，堪認
23 系爭土地按附表二所示方案分割，並依上開估價報告書所
24 載，計算各共有人原應有部分價值，及分得土地共有人所分
25 得土地之價值，並以此計算被告A 1 4等8人應分別對於原
26 告及其餘被告為金錢補償之數額如附表一所示，即被告A 1
27 4等8人分別應付之補償金如附表一之應付補償金額欄所
28 示，原告及除被告A 1 4等8人外之被告等人各自受補償之
29 金額如附表一之受補償金額欄所示，應屬適當。
- 30 3.又被告A 1 4等8人以系爭土地經鑑定之現值，按未受分配
31 之原告及其餘被告之應有部分比例而以金錢補償，對於原告

01 及其餘被告亦屬公平，且修正後之民法第824條之1第4項已
02 增訂應受補償人對於補償義務人之補償金債權，就補償義務
03 人分得之不動產有法定抵押權，得以保障因不動產之裁判分
04 割而應受補償共有人之權益，是此分割方案應屬可採，且本
05 件採此原物分割方案既無困難，依法即無從採取變價分割方
06 案，併此敘明。

07 四、綜上所述，原告、被告A006、A07、A08、A0
08 9、黃文顯、A45、B20等人分別請求以變價或與使用
09 現況、分管契約不符之原物分割方案分割系爭土地，均非可
10 採之分割方案。本院審酌到庭當事人之意願，兼顧兩造利
11 益，及共有物之性質、分割前之使用狀態、經濟效用等情，
12 認系爭土地應按如附表二所示分割方式為分割，被告A14
13 等8人別應分別以如附表一之應補償金額欄所示金額分別補
14 償如附表一之應補償金額欄所示之人，各自受補償金額如附
15 表一之受補償金額欄所示之金額。

16 五、按因分割共有物具有非訟事件性質，兩造就共有物分割方法
17 不能達成協議時，固得起訴請求裁判分割，然兩造各自主張
18 之分割方法，僅供法院參考，法院依民法第824條命為適當
19 之分配，乃斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，
20 並兼顧兩造利益以為決定，不受任何共有人主張之拘束，亦
21 不因何造起訴而有不同，縱法院認原告請求分割共有物為有
22 理由，而依法定方法分割，被告應訴並提出不同主張，係使
23 法院就如何為適法分割形成積極心證，實質上並無何造勝訴
24 或敗訴之問題，是以本院酌量兩造可因本件分割共有物而獲
25 得之利益，認以兩造共有人於系爭土地應有部分比例負擔訴
26 訟費用方不致失衡。是本件訴訟費用即應由兩造依系爭土地
27 應有部分合計之比例負擔之，爰判決如主文第2項所示。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
29 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
30 論列，附此敘明。

31 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。

中華民國 114 年 12 月 4 日

民事第五庭 法官 鄧雅心

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 12 月 4 日

書記官 賴峻權

附表一：

編號	共有人	分割前權利範圍	分割共有物總價	受補償金額	要求分配總價	應付補償金額	分割後取得土地、面積及權利範圍(m ²)
原告	A 0 5	48分之1	178,624,066元	3,721,335元			
1	A 0 0 6	1800分之115	178,624,066元	11,412,093元			
2	A 0 7	144分之1	178,624,066元	1,240,445元			
3	A 0 8	1800分之90	178,624,066元	8,931,203元			
4	A 0 9	1800分之90	178,624,066元	8,931,203元			
5	A 1 0	1800分之90	178,624,066元	8,931,203元			
6	A 1 1	120分之1	178,624,066元	1,488,534元			
7	A 1 2	120分之1	178,624,066元	1,488,534元			
8	A 1 3	120分之2	178,624,066元	2,977,068元			
9	A 1 4	64分之1	178,624,066元	應有部分之價值為2,791,001元	14,501,079元	11,710,078元(計算式：14,501,079元-2,791,001元=11,710,078元)	取得附圖方案二編號272(1)土地，面積為65m ² ，權利範圍8分之3
10	A 1 5	64分之1	178,624,066元	分割前應有部分之價值為2,791,001元	14,501,079元	11,710,078元(計算式：14,501,079元-2,791,001元=11,710,078元)	取得附圖方案二編號272(1)土地，面積為65m ² ，權利範圍8分之3
11	A 1 6	360分之15	178,624,066元	分割前應有部分之價值為7,442,669元	32,551,706元	25,109,037元(計算式：32,551,706元-7,442,669元=25,109,037元)	取得附圖方案二編號272土地，面積為54m ² ，權利範圍全部
12	A 1 7	24分之1	178,624,066元	7,442,669元			
13	A 0 1 9	120分之1	178,624,066元	1,488,534元			
14	A 2 0	50分之1	178,624,066元	3,572,481元			
15	A 2 1	25分之2	178,624,066元	分割前應有部分之價值為14,289,925元	48,295,335元	34,005,410元(計算式：48,295,335元-14,289,925元=34,005,410元)	取得附圖方案二編號272(2)土地，面積為82m ² ，權利範圍全部
16	財政部國	150分之1	178,624,066元	15,480,752元			

	有財產署	3					
17	A 2 2	25分之1	178,624,066元	分割前應有部分之價值為7,144,963元	29,553,740元	22,408,777元(計算式: 29,553,740元 - 7,144,963元 = 22,408,777元)	取得附圖方案二編號272(3)土地,面積為102m ² ,權利範圍2分之1
18	A 5 8	240分之1	178,624,066元	744,267元			
19	A 2 3	240分之1	178,624,066元	744,267元			
20	A 2 4	25分之1	178,624,066元	分割前應有部分之價值為7,144,963元	22,408,777元	22,408,777元(計算式: 29,553,740元 - 7,144,963元 = 22,408,777元)	取得附圖方案二編號272(3)土地,面積為102m ² ,權利範圍2分之1
21	A 2 5	180分之1	178,624,066元	992,356元			
22	A 0 2 6	180分之1	178,624,066元	992,356元			
23	A 2 7	180分之1	178,624,066元	992,356元			
24	A 2 8	180分之1	178,624,066元	992,356元			
25	A 2 9	180分之1	178,624,066元	992,356元			
26	A 3 0	180分之1	178,624,066元	992,356元			
27	A 3 1	180分之1	178,624,066元	992,356元			
28	A 3 2	180分之1	178,624,066元	992,356元			
29	A 3 3	180分之1	178,624,066元	992,356元			
30	A 3 4	180分之1	178,624,066元	992,356元			
31	A 3 5	180分之1	178,624,066元	992,356元			
32	A 3 7	1800分之34	178,624,066元	3,374,010元			
33	A 3 8	1800分之28	178,624,066元	2,778,597元			
34	A 3 9	1800分之28	178,624,066元	2,778,597元			
35	A 4 0	360分之24	178,624,066元	11,908,271元			
36	A 0 4 1	2160分之24	178,624,066元	1,984,712元			
37	A 0 4 2	2160分之24	178,624,066元	1,984,712元			
38	A 4 3	2160分之24	178,624,066元	1,984,712元			
39	A 4 4	2160分之24	178,624,066元	1,984,712元			
40	A 4 5	1000分之9	178,624,066元	1,607,617元			
41	B 2 0	1000分之6	178,624,066元	1,071,744元			
42	A 4 6	1000分之15	178,624,066元	2,679,361元			
43	A 4 7	288分之2	178,624,066元	分割前應有部分之價值為1,240,445元	6,444,924元	5,204,479元(計算式: 6,444,924元 - 1,240,445元 = 5,204,479元)	取得附圖方案二編號272(1)土地,面積為65m ² ,權利範圍12分之2
44	A 4 8	288分之1	178,624,066元	分割前應有部分之價值為620,222元	3,222,462元	2,602,240元(計算式: 3,222,462元 - 620,222元 = 2,602,240元)	取得附圖方案二編號272(1)土地,面積為65m ² ,權利範圍12分之2

(續上頁)

01

45	A 4 9	2160分之24	178,624,066元	1,984,712元			
46	A 5 0	2160分之24	178,624,066元	1,984,712元			
47	B 1 4	共同共有 50分之1	3,572,481元	3,572,481元			
48	A 5 1						
49	黃靜萱	120分之1	178,624,066元	1,488,534元			
50	A 5 3	360分之1	178,624,066元	496,178元			
51	黃平(原名A 5 4)	360分之1	178,624,066元	496,178元			
52	B 0 3	共同共有 120分之1	1,488,534元	1,488,534元			
53	B 0 4						
54	B 0 5						
55	B 0 6						
56	B 0 7						
57	李明峰						
58	B 0 9						
59	B 1 2						
60	B 1 0						
61	B 1 9						
62	李羿達						
合計		100%		178,624,066元	178,624,066元	135,158,877元	

02

附表二：

03

編號	附圖方案二號	面積(平方公尺)	本院判決分割方法		備註(其上坐落房屋)
1.	272(3)	102	被告A 2 2、A 2 4依右欄所示比例維持共有	A 2 2 : 1/2 A 2 4 : 1/2	新北市○○區○○路000號房屋
2.	272(2)	82	被告A 2 1單獨取得		同路142號房屋
3.	272(1)	65	被告A 1 4、A 1 5、A 4 7、A 4 8依右欄所示比例維持共有	A 1 4 : 3/8 A 1 5 : 3/8 A 4 7 : 2/12 A 4 8 : 1/12	同路144號房屋
4.	272、272-3	53、1	被告A 1 6單獨取得		同路146號房屋

04

附圖：