

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第172號

原告 詹綴

訴訟代理人 陳憲鑑律師

被告 曾加慶

林俊宏

曾嘉文

以上3人

訴訟代理人 汪哲論律師

被告 陳三吉

楊文連

林再添

以上3人

訴訟代理人 陳坤地律師

林春長律師

被告 盛豐建設股份有限公司

法定代理人 張耀煌

訴訟代理人 陳坤地律師

林春長律師

簡昌澤

張雪華

被告 東森電視事業股份有限公司

法定代理人 林文淵

訴訟代理人 黃靖雯

被告 阮允哲

訴訟代理人 陳蕙莉

01 被 告 邱奕峻

02 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年8月8日
03 言詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 一、原告與附表一所示被告共有坐落新北市○○區○○段000地
06 號土地、同段745-6地號土地、同段第745-7地號土地各應予
07 變價分割，所得價金由原告與附表一所示被告，各按附表一
08 所示應有部分比例分配。

09 二、原告與附表二所示被告共有坐落新北市○○區○○段○○○○
10 0地號土地應予變價分割，所得價金由原告與附表二所示被
11 告，按附表二所示應有部分比例分配。

12 三、原告與附表三所示被告共有坐落新北市○○區○○段000地
13 號土地、同段746-1地號土地、同段第746-3地號土地、同
14 段第746-4地號土地、同段第746-5地號土地、同段第746-6
15 地號土地各應予變價分割，所得價金由原告與附表三所示被
16 告，各按附表三所示應有部分比例分配。

17 四、原告與附表四所示被告共有坐落新北市○○區○○段00000
18 地號土地應予變價分割，所得價金由原告與附表四所示被
19 告，按附表四所示應有部分比例分配。

20 五、訴訟費用由兩造按附表五所示應有部分比例負擔。

21 事實及理由

22 一、程序方面：

23 本件被告庚○○未於民國112年5月18日、同年7月4日、同年
24 8月8日言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款
25 所列情形，爰依職權由一造辯論而為判決。

26 二、原告主張：

27 (一)如附表一至四所示土地（下稱系爭11筆土地），各為原告與
28 附表一至四所示被告共有（應有部分各如附表一至四所
29 示），無依使用目的或法令限制不能分割（系爭11筆土地位
30 於新北市新、泰溫仔圳市地重劃案〈下稱系爭重劃案〉範圍

內；系爭重劃案第一區公告禁止分割、移轉等時間為民國109年9月24日起至同年11月23日止，第二區則為110年3月12日起至同年5月11日止，本件原告訴請分割時間，已非依法令公告禁止分割、移轉等限制處分期間，故並無依法令限制不能分割情況存在。）之情形，共有人間亦無不能分割之約定，爰依民法第823條第1項前段及第824條規定，提起本件分割共有物之訴。承前，因系爭11筆土地位於系爭重劃案範圍內，未來前景可期，故不宜僅因便於分割或維持完整之故，逕採變價分割，而使持份較少，流動資金較不寬裕之共有人，因變價分割方案下，確有可能因經濟處於劣勢，無力與他共有人及其他投資者競逐購地，而喪失參與都更機會，對部分共有人言顯失公平。即系爭11筆土地，其中附表一、二所示土地（下稱系爭4筆土地）為相鄰，但共有人未盡相同土地，原告（應有部分均 $\frac{1}{9}$ ）及被告乙○○、己○○、丙○○（下稱被告乙○○等3人，應有部分均各 $\frac{1}{3}$ 、 $\frac{1}{3}$ 、 $\frac{2}{18}$ ）（以上應有部分合計逾 $\frac{1}{2}$ 以上）既表明同意將系爭4筆土地以合併方式原物分割，原告認系爭4筆土地應以如附圖一所示方式原物分割，由原告分得附圖一所示1部分（面積128.66平方公尺）、被告乙○○分得附圖一所示3部分（面積386平方公尺）、被告甲○○分得附圖一所示5部分（面積19.31平方公尺）、被告丁○○分得附圖一所示6部分（面積12.87平方公尺）、被告戊○○分得附圖一所示7部分（面積45.03平方公尺）、被告己○○分得附圖一所示4部分（面積386平方公尺）、被告盛豐建設股份有限公司分得附圖一所示8部分（面積38.62平方公尺）、被告丙○○分得附圖一所示2部分（面積128.67平方公尺）、被告東森電視事業股份有限公司分得附圖一所示10部分（面積1.77平方公尺）、被告辛○○分得附圖一所示9部分（面積11.1平方公尺）。另其中附表三、四所示土地（下稱系爭7筆土地）亦為相鄰，但共有人未盡相同土地，原告（應有部分均 $\frac{1}{9}$ ）及被告乙○○、己○○（應有部分均各 $\frac{2}{9}$ 、 $\frac{5}{9}$ ）（以上應

有部分合計逾1/2以上)既表明同意將系爭7筆土地以合併方式原物分割，原告認系爭7筆土地應以如附圖二所示方式原物分割，由原告分得附圖二所示1部分（面積336.69平方公尺）、被告乙○○分得附圖二所示3部分（面積673.4平方公尺）、被告甲○○分得附圖二所示4部分（面積50.5平方公尺）、被告丁○○分得附圖二所示5部分（面積33.68平方公尺）、被告戊○○分得附圖二所示6部分（面積117.84平方公尺）、被告己○○分得附圖二所示2部分（面積1683.48平方公尺）、被告盛豐建設股份有限公司分得附圖二所示7部分（面積100.99平方公尺）、被告辛○○分得附圖二所示8部分（面積33.67平方公尺）、被告庚○○分得附圖二所示9部分（面積0.0018平方公尺）為適當分割方式。

(二)併為聲明：

(1)原告與附表一、二所示被告共有系爭4筆土地應按附圖一所示方式合併分割。

(2)原告與附表三、四所示被告共有系爭7筆土地應按附圖二所示方式合併分割。

三、被告主張：

(一)被告乙○○等3人：同意原告分割之請求及原告提出之分割方案，不同意採變價方式分割，因系爭11筆土地前景可期，倘基於便利而採以變價方式分割，將使流動資金較不寬裕之共有人無力競逐購地，而喪失參加都更機會。遑論共有人中有盛豐建設股份有限公司、東森電視事業股份有限公司等具可觀財力者存在，對被告乙○○等3人而言，此一疑慮尤甚，且無從排除，故採以變價方式分割對其等並不公平。

(二)被告甲○○、丁○○、戊○○、盛豐建設股份有限公司（下稱被告甲○○等4人）：

(1)系爭11筆土地已列入系爭重劃案之計畫範圍內，即包含於109年8月系爭重劃案第二區重劃計畫書內。依系爭重劃案之主要計畫：「變更新莊都市計畫（溫仔圳地區）主要計畫（第一次通盤檢討）案」於109年8月3日新北府都字第1

01 0914479521號公告發布實施；細部計畫：「變更新莊都市
02 計畫（溫仔圳地區）主要計畫（第一次通盤檢討）案」於
03 同日以新北府都字第1914479523號公告發布實施以來，迄
04 目前為止，系爭重劃案作業之辦理進度，已進至中期作業
05 之禁止限制事項公告，而有關辦理市地重劃前、後地價評
06 議作業，及後期作業之土地分配等事宜，迄目前為止尚未
07 進行等情，亦有系爭重劃案之重劃作業辦理進度表可證。
08 併由系爭11筆土地，其中新北市○○區○○段000地號、
09 同段746-4地號2筆土地屬公園用地；同段745-3、746-3、
10 746-5地號3筆土地屬道路用地；同段745-6地號、745-7地
11 號2筆土地屬園道用地；同段746地號、746-6地號2筆土地
12 屬第三種住宅區；同段746-1地號、746-2地號2筆土地屬
13 鄰里公園兼兒童遊樂場用地等情可知，除新北市○○區○
14 ○段○000地號及同段746-6地號2筆土地以外其餘9筆土
15 地，因係供公眾使用，事涉公益，應認依其使用目的不能
16 分割。

17 (2)又系爭11筆土地既在系爭重劃案範圍內，則各宗土地依土
18 地法第135條規定，市地重劃後均需重新規定其地界。又
19 重劃案之土地依市地重劃實施辦法第31條規定土地分配之
20 位置及其調整分配之方法，可能重新為土地之分配，重劃
21 後其原有土地之地形、位置、面積亦均可能調整變動，例
22 如前述原土地使用分區可能變更為公園用地、道路用地、
23 園道用地、第三種住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地等
24 情形。依其重劃後使用分區之不同，各該土地性質、價
25 格、經濟效益亦將有所變化，則在市地重劃土地分配原則
26 確定前，法院自無從就系爭土地，衡酌重劃後共有土地之
27 性質、價格、經濟效益，而兼顧各共有人利益及實質公
28 平，而公平適當之分割方案。即原告本件分割共有物之請
29 求，在市地重劃土地分配前，顯無從辦理。況系爭重劃案
30 作業正進行中，縱經法院為判分割，共有人亦受重劃後土
31 地分配結果之拘束，因此原告提起本件訴訟，欠缺權利保

護必要應予駁回。

(3)另原告所提出分割方案，對以應有部分折算後面積較小之共有人並非公平，即依市地重劃實施辦法第30條規定，重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃時定之。會更不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。系爭11筆土地倘依原告主張之方式分割，將使被告等應有部分折算後面積較小之共有人，原本能因重劃後取得土地分配，因原物分割後無法受分配，而失公平。惟被告甲○○等4人亦不同意採變價方式分割，因如打樣變價方式分割，將致被告甲○○等4人無法於土地重劃後受到分配土地之利益，對其等影響更鉅。如法院認系爭11筆土地仍可分割，則被告甲○○等4人願供原告等就分配位置進行協商。

(4)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

(三)被告辛○○：同意原告提出之分割方案。同意原告提出分割方案之原因為希望取得特定部分土地1/1所有權，將來較好分配。

(四)被告東森電視事業股份有限公司：同意採原物方式分割，分割後單獨所有，不同意採變價方式分割。

四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。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(如為道路)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號判決意旨參照)。復按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(1)以原物分配於各共有人。但各共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人。(2)原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因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共有，民法第824條第1至4項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院89年度台上字第724號、94年度台上字第1149號、96年度台上字第108號判決意旨參照）。經查：

(一)原告主張：系爭11筆土地各為原告與附表一至四所示被告共有（應有部分各如附表一至四所示）一節，有系爭11筆土地登記謄本在卷可佐，可認屬實。原告主張：系爭11筆土地無依使用目的或法令限制不能分割（系爭11筆土地位於系爭重劃案範圍內；系爭重劃案第一區公告禁止分割、移轉等時間為民國109年9月24日起至同年11月23日止，第二區則為110年3月12日起至同年5月11日止，本件原告訴請分割時間，已非依法令公告禁止分割、移轉等限制處分期間，故並無依法令限制不能分割情況存在。）之情形，共有人間亦無不能分割之約定，僅肇於共有人眾多無法達成分割協議等情，有調解回報單（詳本院111年度重調字第36號卷第239至240頁）附卷可佐；並據本院依職權函詢新北市政府、新北市新莊地政事務所，有新北市政府工務局112年4月12日新北工建字第1120632485號函、新北市新莊地政事務所112年4月12日新北莊地測字第1125855613號函、新北市政府112年4月13日新北府城測字第1120678534號函（下稱A函）、新北市新莊區公所112年4月17日新北莊工字第1122295255號函、新北市政府政局112年4月18日新北地測字第1120682196號函、新北市政

府農業局112年4月19日新北農牧字第1120679000號函在卷可憑，可認屬實（關於A函所載：系爭11筆土地屬系爭系重劃案範圍，依其細部計畫：其中新北市○○區○○段000地號、同段746-4地號2筆土地為「公園用地」；同段745-3、746-3、746-5地號3筆土地為「道路用地」；同段745-6地號、745-7地號2筆土地為「園道用地」；同段746地號、746-6地號2筆土地為「第三種住宅區」；同段746-1地號、746-2地號2筆土地為「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」等情，乃指經重劃完成後預計變更之使用分區，並系爭11筆土地非現行使用分區，故難執之推謂除新北市○○區○○段○○000地號及同段746-6地號2筆土地以外其餘9筆土地，因係供公眾使用，事涉公益，應認依其使用目的不能不割，附此敘明。）。因而原告訴請分割系爭11筆土地，依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，並無不合，應屬有據。

(二)次查，系爭11筆土地均已列入系爭重劃案之計畫範圍內，則各宗土地依土地法第135條規定，市地重劃後均需重新規定其地界。又重劃案之土地依市地重劃實施辦法第31條規定土地分配之位置及其調整分配之方法，可能重新為土地之分配，重劃後其原有土地之地形、位置、面積亦均可能調整變動，例如前述原土地使用分區可能變更為公園用地、道路用地、園道用地、第三種住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地等情形（即如A函所載）。依其重劃後使用分區之不同，各該土地性質、價格、經濟效益亦將有所變化，則在市地重劃土地分配原則確定前，本院並無從就系爭11筆土地，衡酌重劃後共有土地之性質、價格、經濟效益，而兼顧各共有人利益及實質公平，而公平適當之原物分割方案。參酌，附表一、二所示土地（共4筆），其公告現值雖均每平方公尺7萬9041元，但共有人未盡相同，且被告甲○○等4人表明不同意原告提出附圖一所示原物分割方式；附表三、四所示土地（共7筆），則除因各筆土地公告現值未盡相同（其中新北市○○區○○段00000地號、同段746-4地號、同段746-5地

01 號為每平方公尺7萬9041元；新北市○○區○○段000地號為
02 每平方公尺4萬4525元；其餘3筆為每平方公尺4萬4300元）
03 及共有人也未盡相同，已難認適宜將前述7筆土地以合併方
04 式原物分割（前述7筆土地之價值既未盡相同，則原告所提
05 出附圖二，以不問各共有人分配後位置價值，逕將7筆土地
06 面積加總〈共3030.25平方公尺〉後，再按應有部分折計各
07 共有人可分得面積〈例如：原告應有部分均1/9，受分配即3
08 36.69平方公尺〉，自無可採。）。又倘無法以合併方式原
09 物分割，其中新北市○○區○○段00000地號（面積20.43平
10 方公尺）、同段746-2地號（面積0.16平方公尺）、同段746
11 -3地號（面積50.86平方公尺），以共有人應有部分折算，
12 又均過小，若強加原物分割，恐將有損及重劃後可能受分配
13 土地之利益。而如將系爭11筆土地各以變價方式為分割，則
14 各共有人亦皆可應買，自屬良性公平競價之結果，如價高
15 （屬系爭重劃案範圍內，整筆變價附加價值高。），各共有
16 人能分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，系爭11筆
17 土地所有權歸一，亦可發揮更大之經濟效用，亦符合公共利
18 益之維持，從而，本院認為系爭11筆土地各以變價方式分
19 割，足能兼顧各共有之人之利益，應屬適宜。所得價金則按兩
20 造應有部分（各如附表一至四所示）之比例分配。

21 (三)基上，原告依民法第823條第1項前段之規定，訴請就系爭11
22 筆土地為裁判分割，為有理由，本院依系爭11筆土地之性質
23 及分割後之經濟效用等情形，認各以變價分割，並按兩造應
24 有部分（如附表一至四所示）之比例分配價金為適當。

25 五、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔顯失公平
26 者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴
27 訟法第80條之1定有明文。查系爭11筆土地雖因兩造無法達
28 成分割協議，原告因而提起訴訟，然兩造均因系爭11筆土地
29 之分割而互蒙其利，揆諸上開規定，本院認此部分訴訟費用
30 應由兩造按分割前之原所有權應有部分比例價值負擔，始屬
31 公平，爰判決如主文第五項所示。

01 結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項後段、第
02 80條之1，判決如主文。

03 中 華 民 國 112 年 8 月 31 日

04 民事第六庭 法 官 黃信滿

05 以上正本係照原本作成

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 8 月 31 日

09 書記官 黃曉紋

10 附表一：

共有人	新北市○○區 ○○段000地 號 (應有部分)	新北市○○區 ○○段00000 地號 (應有部分)	新北市○○區 ○○段00000地 號 (應有部分)
原告	1/9	1/9	1/9
被告乙○○	1/3	1/3	1/3
被告甲○○	45/2700	45/2700	45/2700
被告丁○○	30/2700	30/2700	30/2700
被告戊○○	105/2700	105/2700	105/2700
被告己○○	1/3	1/3	1/3
被告丙○○	2/18	2/18	2/18
被告盛豐建 設股份有限 公司	90/2700	90/2700	90/2700
被告辛○○	30/2700	30/2700	30/2700

12 附表二：

共有人	新北市○○區
-----	--------

(續上頁)

01

	○○段 00000 地號 (應有部分)
原告	1/9
被告乙○○	1/3
被告甲○○	45/2700
被告丁○○	30/2700
被告戊○○	105/2700
被告己○○	1/3
被告丙○○	2/18
被告盛豐建設股份有限公司	90/2700
被告東森電視事業股份有限公司	30/2700

02

附表三：

03

共有人	新北市○○區 ○○段000地號 (應有部分)	新北市○○區 ○○段00000地 號 (應有部分)	新北市○○區 ○○段00000地 號 (應有部分)	新北市○○區 ○○段 00000 地號 (應有部分)	新北市○○區 ○○段 00000 地號 (應有部分)	新北市○○區 ○○段00000地 號 (應有部分)
原告	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9
被告乙○○	2/9	2/9	2/9	2/9	2/9	2/9
被告甲○○	45/2700	45/2700	45/2700	45/2700	45/2700	45/2700
被告丁○○	30/2700	30/2700	30/2700	30/2700	30/2700	30/2700
被告戊○○	105/2700	105/2700	105/2700	105/2700	105/2700	105/2700
被告己○○	5/9	5/9	5/9	5/9	5/9	5/9
被告盛豐建設股份有限公司	90/2700	90/2700	90/2700	90/2700	90/2700	90/2700
被告辛○○	30/2700	30/2700	30/2700	30/2700	30/2700	30/2700

01 附表四：

02

共有人	新北市○○區 ○○段00000地 號 (應有部分)
原告	1/9
被告乙○○	2/9
被告甲○○	45/2700
被告丁○○	30/2700
被告戊○○	105/2700
被告己○○	5/9
被告盛豐建 設股份有限 公司	90/2700
被告庚○○	30/2700

03 附表五：

04

	訴訟費用負擔比例
原告	0000000/00000000
被告乙○○	0000000/00000000
被告甲○○	166667/00000000
被告丁○○	111111/00000000
被告戊○○	388889/00000000
被告己○○	0000000/00000000
被告丙○○	332274/00000000
被告盛豐建設股份 有限公司	333333/00000000

(續上頁)

01

被告辛○○	106541/00000000
被告東森電視事業 股份有限公司	4568/00000000
被告庚○○	2/00000000