臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3268號

01
02
03 原 告 林材昌
04 訴訟代理人 楊一帆律師
05 陳興蓉律師
06 被 告 吳林梅桂
07 訴訟代理人 吳政財
08 被 告 林劉月枝
09 林材濱
10 林材亮
11 林材明（兼林淑艷之承受訴訟人）
12 0000000000000000
13 林材源（兼林淑艷之承受訴訟人）
14 0000000000000000
15 林材澤（兼林淑艷之承受訴訟人）
16 0000000000000000
17 林淑貴（兼林淑艷之承受訴訟人）
18 0000000000000000
19 林淑惠（兼林淑艷之承受訴訟人）
20 0000000000000000
21 林淑儀（兼林淑艷之承受訴訟人）
22 0000000000000000

23 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年9月12日
24 言詞辯論終結，判決如下：

25 主 文

26 兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地、同區段一一
27 零、一一一建號建物均分歸原告取得，原告應以附表「應受補償
28 金額（新臺幣）」欄位所示金錢分別補償附表編號二至十一所示
29 共有人。

30 訴訟費用由兩造依附表「分割前各就(1)、(2)、(3)所示不動產之應
31 有部分比例」欄位所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條第1項、第2項定有明文。被告林淑豔、林洪月雲分別於訴訟中民國113年2月16日、113年5月24日死亡，有其等個人基本資料在卷可稽（見訴字卷第189頁、第333頁），而被告林淑豔之繼承人為被告林材源、林淑貴、林材明、林材澤、林淑惠、林淑儀；被告林洪月雲之繼承人為原告、被告林材濱、林材亮、第三人林佳燕，原告並具狀聲明承受訴訟等情，有被告林淑豔及林洪月雲之繼承系統表、繼承人之戶籍謄本、原告聲明承受訴訟狀在卷可查（見訴字卷第235頁至第253頁、第405頁至第423頁），與前開規定相符，合先敘明。

二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項分別定有明文。被告林洪月雲於訴訟中死亡前，就其共有坐落新北市○○區○○段000○000○號建物（下合稱系爭建物）應有部分各1800分之204，各移轉450分之17予原告、被告林材濱及林材亮，原告、被告林材濱及林材亮就前開建物應有部分各成為6分之1，有系爭建物之公務用謄本在卷可稽（見訴字卷第145頁至第155頁），嗣後於112年12月、113年2月、同年4月，陸續將其所有新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）應有部分1800分之204，移轉予原告、被告林材濱、林材亮各1800分之68，原告、被告林材濱、林材亮就系爭土地應有部分各為6分之1等情，亦有系爭土地公務用謄本在卷可稽（見訴字卷第137頁

01 至第143頁、第447頁至第453頁)，原告、被告林材濱、林
02 材亮復向本院聲請承當訴訟，因部分當事人未於言詞辯論期
03 日到場，勢必無法取得兩造全體同意，本院分別於113年5月
04 16日、113年9月2日裁定准許承當訴訟，故被告林洪月雲就
05 系爭土地、建物之應有部分由原告、被告林材濱、林材亮續
06 行訴訟，其等與林佳燕基於被告林洪月雲承當訴訟人部分即
07 脫離本件訴訟，先予敘明。

08 三、被告林材濱、林材亮、林材源、林材明、林材澤、林淑貴、
09 林淑惠、林淑儀經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
10 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
11 一造辯論而為判決。

12 貳、實體部分

13 一、原告起訴主張：系爭土地及建物（下合稱系爭不動產）為兩
14 造共有，而兩造就系爭不動產並無分割之協議，亦無不為分
15 割之約定，且無不能分割之情形，原告爰依民法第823條第1
16 項規定請求分割。又系爭不動產若依共有人應有部分原物分
17 割，恐將使分割後土地變為不得建築使用之畸零地，無法發
18 揮土地之經濟利益，應以現金補償之分割方案為宜。爰依民
19 法第824條第2項第1款但書規定，請求將系爭不動產分歸原
20 告取得，並由原告價金補償其他共有人等語。

21 二、被告則以：

22 (一)被告林材濱、林材亮、林淑儀：

23 同意原告提出之分割方案。

24 (二)被告吳林梅桂、林劉月枝：

25 希望系爭土地原物分割，並保留日後可建築之分割方式，依
26 各房分割為6筆土地。不同意原告所提方案，因系爭土地附
27 近有捷運莒光站，預計1年後就會通車，屆時新北市政府會
28 提出捷運周邊土地的細部計畫，或者可由開發公司提出土地
29 使用分區變更的申請，系爭土地價值勢必上漲，倘若現在分
30 割，系爭土地價值會被低估，對全體共有人造成莫大損失。
31 至於系爭建物部分因年代已久價值不高，如何分割並無太多

01 意見等語。

02 (三)被告林材源、林材明、林材澤、林淑貴、林淑惠經合法通知
03 未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀為聲明、陳述。

04 三、本院之判斷：

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
06 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
07 在此限，民法第823條第1項定有明文。兩造為系爭不動產之
08 共有人，應有部分各如附表「分割前各就(1)、(2)、(3)所示不
09 動產之應有部分比例」欄位所示，有系爭不動產之公務用騰
10 本在卷可稽（見訴字卷第447頁至第453頁、第511頁至第514
11 頁），而系爭不動產查無因物之使用目的不能分割之情事，
12 亦查無兩造有以契約訂立不分割之期限，且兩造復未能達成
13 協議分割之共識，揆諸首揭規定，原告請求裁判分割，自無
14 不合。

15 (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
16 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
17 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
18 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
19 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
20 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
21 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
22 有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
23 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1項
24 、第2項、第3項亦有規定。而查：

25 1.系爭建物坐落於系爭土地上，包含增、改建部分面積總計
26 594.89平方公尺，約占系爭土地3分之1，且系爭土地僅有一
27 側面臨新北市中和區民享街，其餘均未臨路等情，有原告提
28 出現場照片、本院囑託勤茂不動產估價事務所製作鑑價報告
29 內所載使用現況、現場照片及地形示意圖可憑（見訴字卷第
30 83頁至第85頁、外放鑑價報告第12頁至第17頁），而原告自
31 陳系爭建物遭第三人無權占有中，到庭被告亦均陳明無使用

01 系爭不動產（見訴字卷第90頁），堪認系爭建物若以原物分
02 配予各共有人，各共有人需另支出訴訟等成本取回系爭建
03 物，原物分配予各共有人顯有困難。本院斟酌系爭建物為磚
04 造平房建物，對分得之共有人利益不高，除原告外之其餘共
05 有人亦無表明願意取得系爭建物，亦無被告反對由原告取得
06 全部，認系爭建物分歸由原告取得，並由原告以價金補償其
07 他共有人之方式分割，應符合多數共有人之意願，而為可
08 採。

09 2.又系爭土地遭系爭建物占有面積近3分之1，剩餘土地僅一側
10 臨路，故系爭土地倘若原物分割予各共有人，分割後多數土
11 地勢必形成袋地，且部分分割後土地亦有第三人無權占有之
12 系爭建物坐落，導致分割後各筆土地價值不同，除衍生共有
13 人間互相找補問題外，分割後各土地面積變小，亦減損分割
14 後利用價值，故系爭土地原物分割予各共有人顯有困難，被
15 告吳林梅桂、林劉月枝提出原物分割為6筆土地之方案（見
16 訴字卷第229頁），尚非可採。本院斟酌兩造並無實際使用
17 系爭土地，被告吳林梅桂雖提出原物分割方案，然其真意乃
18 避免捷運通車前分割系爭土地造成價值低估，而非就系爭土
19 地有具體利用之規劃，其餘被告對原告提出分割方案則無反
20 對意見，認原告提出由其取得系爭土地全部並以價金補償其
21 他共有人之分割方案，符合多數共有人之意願，且簡化共有
22 人間找補方式，亦不影響系爭土地整體經濟價值，應為可
23 採。

24 3.關於原告應補償被告之合理金額乙節，經核系爭土地、建物
25 之價格分別為4億6,156萬6,251元、9萬6,547元，共計4億
26 6,166萬2,798元，此有勤茂不動產估價師事務所113年3月29
27 日函文及檢送鑑價報告在卷可稽（見訴字卷第195頁及外放
28 鑑價報告），據此計算，原告應補償被告之金額分別如附表
29 「應受補償金額（新臺幣）」欄位所示。被告吳林梅桂、林
30 劉月枝雖稱鑑價報告採用比較標的均為土城區，而非中和區
31 鄰近捷運站之標的，且採用土地使用分區「農建地」估價，

01 也低估未來開發價值，新北市議員陳錦錠之書面質詢提到捷
02 運莒光站旁40公頃農地要納入都市計畫變更之通盤檢討，可
03 預見將來很快完成，應重新鑑價或適度調高鑑價金額云云。
04 然系爭土地位於新北市中和區、土城區交界，周邊多為農業
05 區用地，目前生活條件欠佳，居民生活多仰賴土城區金城生
06 活圈，且系爭土地之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於
07 180%，與鑑價報告採用位於土城區之比較標的較為相近等
08 情，此有勤茂不動產估價師事務所113年7月3日函覆在卷可
09 參（見訴字卷第367、368頁），可知被告吳林梅桂、林劉月
10 枝提出591新建案網路資料（見訴字卷第337頁）所示中和區
11 標的，與系爭土地之生活圈、生活條件、建蔽率及容積率有
12 相當差異，故無從僅以是否同行政區、鄰近捷運站等因素而
13 為比較標的之選擇；又系爭土地所屬「農業區」之使用分
14 區，目前尚未確定變更，議員書面質詢雖有建議，仍僅屬期
15 待利益，尚無從作為價格評估之正當基礎，故被告吳林梅
16 桂、林劉月枝稱鑑價金額低估云云，並不足採。

17 四、綜上所述，原告訴請分割系爭不動產，為有理由，應予准
18 許，並斟酌當事人聲明、不動產之經濟效用及全體共有人之
19 利益，將系爭不動產分割如主文第1項所示。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據資料，
21 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳
22 予論駁之必要。

23 六、原告訴請被告分割共有物雖依法有據，惟分割共有物之訴，
24 係固有必要共同訴訟，故被告應訴乃不得不然，且被告因本
25 件分割結果，亦受其利，是訴訟費用之負擔自以兩造就系爭
26 不動產應有部分比例分擔始為公允，爰依職權酌定如主文第
27 2項所示。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 8 日
29 民事第四庭 法官 莊佩穎

30 以上正本係照原本作成

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
 02 中 華 民 國 113 年 10 月 8 日
 03 書記官 李瑞芝

04 附表：
 05

共有不動產：(1)新北市○○區○○段000地號土地 (2)新北市○○區○○段000○號建物 (3)新北市○○區○○段000○號建物				
編號	共有人姓名	分割前各就(1)、(2)、(3)所示不動產之應有部分比例	分割後應有部分	應受補償金額 (新臺幣)
1	林材昌	6分之1	全部	-----
2	吳林梅桂	6分之1	0	7,694萬3,800元
3	林劉月枝	6分之1	0	7,694萬3,800元
4	林材濱	6分之1	0	7,694萬3,800元
5	林材亮	6分之1	0	7,694萬3,800元
6	林材源	288分之7	0	1,122萬971元
7	林材明	288分之7	0	1,122萬971元
8	林材澤	288分之13	0	2,083萬8,946元
9	林淑貴	288分之7	0	1,122萬971元
10	林淑惠	288分之7	0	1,122萬971元
11	林淑儀	288分之7	0	1,122萬971元