

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1414號

原告 一如永續股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 余家斌律師

被告 葉貽略

兼

訴訟代理人 葉瑞欽

被告 葉當志

葉佳瑋

葉忠和

葉宗熙

葉宗耀

上7人

訴訟代理人 繆聰律師

繆忠男律師

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國114年1月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落新北市○○區○○○段○○○○段00000地號土地，應分歸被告按附表一□欄所示之比例保持共有。

二、被告應各補償原告如附表二所示之金額。

三、訴訟費用由兩造按附表一□欄所示之比例負擔。

事實及理由

01 一、原告主張：

02 (一)新北市○○區○○○段○○○○段00000地號（下稱系爭土
03 地）為兩造所共有，應有部分比例如附表一□欄所示；又系
04 爭土地無不能分割之情事，兩造就系爭土地亦無不分割之約
05 定，惟迄未能達成分割之協議。

06 (二)系爭土地面積雖有147平方公尺，然全體共有人高達8人，如
07 欲以原物分割之方法分配予全體共有人，則各共有人所分配
08 之面積顯然過小，且如此細分之結果，反將喪失系爭土地之
09 使用價值及經濟利益，足見系爭土地不適用於原物分割之方
10 法。又系爭土地應由何共有人分配取得完整之所有權，及應
11 補償他造未受分配不動產之金額，兩造並無共識，職是，若
12 由兩造中之其一共有人分配取得系爭土地之所有權，再以金
13 錢補償未受分配之他共有人為分割方法，亦難令全體共有人
14 折服而不可採。而若採行變價分割之方法，於自由市場競爭
15 之情形下，將使系爭土地之市場價值極大化，對於兩造而言
16 顯較有利。是故，審酌系爭土地之面積及經濟效用等一切情
17 狀，系爭土地之分割方法，應以變價後價金按兩造應有部分
18 比例分配為適當。

19 (三)被告主張將系爭土地分配予被告等人維持共有，再由其等依
20 附表二所示金額補償原告之分割方法，顯與民法第824條第2
21 項之規定不符，亦與分割共有物以消滅共有關係為目的，不
22 得創設新的共有關係之立法目的不符，顯不可採，原告亦不
23 同意被告所主張之價金補償方案。被告既自陳系爭土地非都
24 市計畫之計畫道路用地，而係私設道路，依最高法院110年
25 度台上字第1272號裁定意旨，系爭土地如分割後不妨害私設
26 道路供通行目的使用前提下，現行法規並未限制不得為權利
27 分割。從而，若考量系爭土地日後可能成為都更基地之市場
28 價值利益，系爭土地若採變價分割方案，於自由市場競爭之
29 情形下，將使系爭土地之市場價值極大化，對兩造更為有
30 利，至為顯然。

31 (四)爰依民法第823條第1項、第824條規定，請求准以變價分

01 割，並聲明：系爭土地應予變賣，所得價金按兩造應有部分
02 比例分配。

03 二、被告抗辯：

04 (一)被告之被繼承人為鄰近土地之地主，被告所有之系爭土地持
05 分均係分割繼承而來。民國62年間起造人於坐落與系爭土地
06 同段之94-22、94-23、87-14、87-7地號土地上興建2棟雙併
07 4樓公寓（門牌號碼分別為新北市○○區○○路000巷0○○
08 0○○號建物，下合稱系爭建物），被告雖均非系爭建物所有
09 權人，然彼此間有共識要讓系爭建物住戶均有道路可以出
10 入，乃以系爭土地私設道路供其等通行。

11 (二)系爭土地並非都市計畫之計畫道路用地，並無可供容積移轉
12 使用之價值，一旦變價拍賣，競標拍賣人僅有兩種利用之可
13 能，其一為仍維持私設道路狀態以供系爭建物住戶通行，然
14 此一可能違反逐利競標之人性；另一可能則係將該私設道路
15 圍起來，僅留人行必要通行之寬度，脅迫上開住戶集資價購
16 系爭土地，此種個案屢見不鮮。

17 (三)原告主張變價分割方案，足見其並無意願繼續持有系爭土地
18 之應有部分，惟被告等人仍願信守先人之志願即仍維持為私
19 設道路狀態以供系爭建物住戶通行，因此共同提出分割方案
20 為系爭土地應分歸被告按附表一□欄所示之比例保持共有，
21 再以原告前取得系爭土地應有部分價金新臺幣（下同）621,
22 000元之2倍即1,242,000元為總價，由被告依各自取得之土
23 地面積計算，分別支付如附表二所示之金額補償原告。至中
24 信不動產估價師聯合事務所估價報告書（下稱系爭估價報告
25 書）就系爭土地之估價，顯然遠超過其市場價值，系爭土地
26 持分拍賣時根本無人問津，最後拍定價格621,000元應為其
27 目前之市場價值，蓋系爭土地現為既成道路，毫無經濟利用
28 價值。

29 (四)聲明：系爭土地應分歸被告按附表一□欄所示之比例保持共
30 有，並由被告各依如附表二所示之金額補償原告。

31 三、得心證之理由

01 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
02 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
03 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
04 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
05 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，以原物分配或
06 變賣共有物，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分
07 別定有明文。經查，兩造就系爭土地之共有情形如附表□欄
08 所示，有系爭土地登記謄本在卷可考（見調解卷第35至39
09 頁）；又兩造未定有不分割之特約，系爭土地亦無因物之使
10 用目的不能分割之情形，而兩造就分割之方法仍不能為一致
11 之協議等情，復為兩造所不爭執，從而原告訴請裁判分割系
12 爭土地，自屬有據。

13 (二)復按法院得以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之
14 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分
15 配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
16 者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有人之利益或
17 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第82
18 4條第2項第1款、第3項、第4項亦有明定。又法院定共有物
19 分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意
20 願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利
21 益等為公平決定。經查：

22 1.系爭土地面積147平方公尺，為門牌號碼新北市○○區○
23 ○路000巷0○0○0○0號建物（即系爭建物）前方之現有
24 道路，無地上物，各共有人均未占有使用，現況僅供系爭
25 建物住戶進出及公眾通行使用，有地籍圖謄本、現況照片
26 在卷可稽（見調解卷第41至45頁、本院卷第55至59、73至
27 75頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第64、81頁），堪
28 認為實。

29 2.本院審酌系爭土地為系爭建物之共用出入口，進出皆須通
30 行系爭土地，而被告所提分割方式，即由其等取得系爭土
31 地，並維持系爭土地作為系爭建物住戶出入及公眾通行往

01 來之用，符合系爭土地之使用現況，具有明顯之公益性
02 質；復斟酌以原告提出本件分割共有物訴訟，且以變價分割
03 為其主張之分割方案，可認其應已無繼續與他共有人保持
04 共有之意願，則基於系爭土地使用現況及公共利益之考
05 量，並兼顧兩造在分割後有無繼續保持共有之意願，因認
06 系爭土地分歸由被告取得，並按附表一□欄所示之比例保
07 持共有，應屬妥適。

08 3. 又因依本院前開方法予以分割後，兩造所分得原物價值之
09 比例，與其應有部分之比例未盡一致，依前揭規定，應由
10 被告以金錢補償原告。本院前曾囑託中信不動產估價師聯
11 合事務所鑑估系爭土地價格，惟其評估勘估標的最有效使
12 用為與鄰地合併開發，故估價方法係以勘估標的與鄰地劃
13 為一虛擬基地，採用偏向直接買賣途徑的比較法，及類似
14 建築開發途徑的土地開發分析法予以綜合評估虛擬基地之
15 土地價格（見系爭估價報告書第28頁），未考量系爭土地
16 現況僅供系爭建物住戶進出及公眾通行使用等情，逕認系
17 爭土地權利範圍1/12之現有實際市場價值為2,949,725
18 元，應屬過高，不宜採為系爭土地分割補償之計算標準。
19 又原告係於112年8月2日以621,000元拍定買受系爭土地應
20 有部分1/12，有本院不動產權利移轉證書在卷可按（見調
21 解卷第23至24頁）。本院斟酌系爭土地現況僅作為通行使
22 用，且與毗鄰建物之所有權人並不相同（見本院卷第64至
23 65頁），較難為合併開發使用而提升其經濟價值，市場交
24 易價額應趨持平，從而依前開拍定金額作為系爭土地之市
25 場價值，繼以計算應補償金額，應較為可採；再考量系爭
26 土地112年1月之公告現值為每平方公尺187,000元、113年
27 1月之公告現值為每平方公尺204,000元（見本院卷第125
28 頁），漲幅約9%，則被告提出願以原告前取得系爭土地
29 應有部分1/12之拍定金額621,000元之2倍即1,242,000元
30 為總價，並依被告各取得之土地面積比例計算補償原告未
31 受原物之分配，應屬適當，爰判決如主文第2項所示。

01 四、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
02 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
03 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
04 文。本件係因分割共有物事件涉訟，兩造之行為，均可認係
05 按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故應由兩造按
06 應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰確認訴訟費用之
07 負擔如主文第3項所示。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
09 民事第二庭 法 官 楊雅萍

10 以上正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
12 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。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
14 書記官 李淑卿

15 附表一

編號	共有人	<input type="checkbox"/> 分割前之應 有部分比例	<input type="checkbox"/> 分割後之應 有部分比例	<input type="checkbox"/> 訴訟費用 負擔比例
1	一如永續股 份有限公司	1/12	0	1/12
2	葉瑞欽	1/12	1/11	1/12
3	葉當志	1/12	1/11	1/12
4	葉佳瑋	1/8	3/22	1/8
5	葉忠和	1/8	3/22	1/8
6	葉貽略	1/4	3/11	1/4
7	葉宗熙	1/8	3/22	1/8
8	葉宗耀	1/8	3/22	1/8

16 附表二

(續上頁)

01

編號	應補償人	應補償金額
1	葉瑞欽	112,908元
2	葉當志	112,908元
3	葉佳瑋	169,364元
4	葉忠和	169,364元
5	葉貽略	338,728元
6	葉宗熙	169,364元
7	葉宗耀	169,364元
合計：1,242,000元		