

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第261號

原告 張國君  
訴訟代理人 謝碧鳳律師  
被告 張國源  
劉秋茂

上一人  
訴訟代理人 劉紀希  
劉采婷  
被告 劉秉澄

周立業  
莊發淋

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地，分割方法為依如附圖一、二及附表三所示擬分配人、分配位置、分配後應有部分比例及面積之方式分配，並按附表四所示給付補償金額。

訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，均無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：(一)如附表一所示土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分詳如附表二權利範圍欄所示，使用分區編定為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地，依法令及土地使用

01 目的並無不能分割情事，兩造亦無不為分割之約定，爰依民  
02 法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請分割系爭土  
03 地。(二)系爭土地為新北市○○區○○街00號、36號、38號、  
04 40號、42號、44號、46號及48號未保存登記建物（下稱逕稱  
05 其號）所占用，上開建物之事實上處分權人依序分別為原告  
06 及被告張國源(34號)、被告莊發淋(36號)、訴外人郭有進(3  
07 8號)、被告周立業(40號)、訴外人許錫雄及許錫皓(42號)、  
08 訴外人陳國華(44號)、訴外人簡國雄(46號)、訴外人王天賜  
09 (48號)，如依附表三所示之分割方法為原物分割，被告莊發  
10 淋、周立業即可取得36號、40號建物主體基地單獨所有權，  
11 其餘部分亦因係依38號、42號、44號、46號、48號建物主體  
12 範圍暨前方畸零地為分割，有利於原告、被告張國源與38  
13 號、42號、44號、46號、48號建物事實上處分權人商議出售  
14 土地等事宜，另受分配超出其持分面積之被告周立業，再以  
15 每平方公尺新臺幣（下同）64,466元為計算基準，金錢補償  
16 受分配不足持分面積之原告、被告張國源、莊發琳，應最為  
17 適當，且兼顧兩造共有利益等語，並聲明：如主文第1項所  
18 示。

## 19 二、被告方面：

- 20 (一)被告劉秉澄於相當時期受合法送達通知，未於言詞辯論期日  
21 到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述
- 22 (二)被告張國源具狀表示：同意原告提出之分割方案，並同意就  
23 分配之土地與原告維持共有，及同意以平均每平方公尺64,4  
24 66元做為分配面積減少找補計算基準（見本院卷第167  
25 頁）。
- 26 (三)被告劉秋茂之訴訟代理人到庭表示：同意原告提出之分割方  
27 案。（見本院卷第132頁）
- 28 (四)被告莊發琳到庭表示：同意原告提出之分割方案，對於補  
29 償價格也沒有意見。（見同上頁）
- 30 (五)被告周立業到庭表示：同意原告提出之分割方案及補償價  
31 額。（見同上頁）

01 三、本院之判斷：

02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
03 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  
04 在此限，民法第823條第1項定有明文。查：系爭土地為兩  
05 造共有，各共有人應有部分如附表二「權利範圍」欄所示，  
06 有系爭土地登記謄本在卷可稽。而兩造就系爭土地並未約定  
07 不得分割，系爭土地亦非因使用目的不能分割，惟迄未能達  
08 成分割之協議，為兩造所不爭，則原告請求裁判分割系爭土  
09 地，於法核無不合。

10 (二)再按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請  
11 求，命為下列之分配：□以原物分配於各共有人。但各共有  
12 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有  
13 人。□原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於  
14 各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變  
15 賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，因共有人之  
16 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民  
17 法第824條第2、4項定有明文。又共有人因共有物分割之  
18 方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院  
19 依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘  
20 束；定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，但以其方法  
21 適當者為限；法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害  
22 關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公  
23 平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院49年台上  
24 字第2569號判例、90年度台上字第1607號判決意旨參照）。  
25 查：

26 1.依系爭土地登記謄本所示，系爭土地面積達823.84平方公  
27 尺，又系爭土地使用分區為鄉村區乙種建築用地，北側有鄰  
28 接道路即中湖街，其餘三側則與鄰地相鄰，且該土地上有附  
29 圖一所示34號、36號、38號、40號、42號、44號、46號及48  
30 號等未保存登記建物，上開建物之事實上處分權人依序分別  
31 為原告及被告張國源(34號)、被告莊發淋(36號)、訴外人郭

01 有進(38號)、被告周立業(40號)、訴外人許錫雄及許錫皓(4  
02 2號)、訴外人陳國華(44號)、訴外人簡國雄(46號)、訴外人  
03 王天賜(48號)等情，業經本院於113年7月10日會同兩造及新  
04 北市樹林地政事務所人員履勘現場查明屬實，有勘驗筆錄、  
05 新北市政府稅捐稽徵處三鶯分處檢附上開房屋稅籍資料可  
06 佐，且為兩造所不爭，另系爭土地共有人於系爭土地分割  
07 後，原告、被告張國源表明願就分割後取得之土地維持共  
08 有，被告劉秋茂則因其應有部分換算後約僅有系爭土地面積  
09 20.6平方公尺，故表示同意原告之分割方案即分割後取得之  
10 如附圖一、二所示545(8)土地與原告、被告張國源共有，是  
11 系爭土地以原物分割應無困難，且為避免系爭土地因共有人  
12 多需細分致不利於各共有人之弊，就分割後土地應准願繼續  
13 維持共有之部分共有人成立新共有關係。

14 2.茲審酌原告所提分割方案，係以系爭土地上未保存登記34號  
15 ~48號等8棟建物主體占用範圍及前後畸零土地為原物分割，  
16 共有人如為上開建物之事實上處分權人，且未能按其應有部  
17 分受分配部分，則以金錢補償，核屬允當。再原告將36號建  
18 物所在位置即附圖一所示545(2)部分及建物前方畸零地即附  
19 圖二所示545(13)部分分割由36號房屋事實上處分權人即被告  
20 莊發琳取得；40號建物所在位置即附圖一所示545(4)部分及  
21 建物前後方畸零地即附圖二所示545(15)、545(9)部分分割由40  
22 號建物事實上處分權人即被告周立業取得；其餘部分則依其  
23 上建物位置分割分配由原告及被告張國源共同取得，或由原  
24 告、被告張國源與被告劉秉澄共同取得（即附圖二所示54  
25 5、545(1)部分），或由原告、被告張國源與被告劉秉澄共同  
26 取得（即附圖二所示545(8)部分），實兼顧兩造之利益及土  
27 地使用效益，且符公平均衡之原則，並據兩造同意，應屬合  
28 理妥適，爰定分割方法附表三所示。

29 (三)復按法院以原物為分配時，如共有人中有不能按其應有部分  
30 受分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明  
31 定。又法院裁判分割共有物，如依原物數量按應有部分之比

01 例分配，其價值顯不相當者，自應按其價值按應有部分之比  
02 例定其分配，方屬公平（最高法院85年台上字第2676號判例  
03 參照）。查系爭土地依附表三所示分割方法分割後，被告周  
04 立業分配面積增加8.406平方公尺（ $90.79 - 82.354 = 8.40$   
05  $6$ ）；被告莊發琳分配面積減少0.364平方公尺（ $82.384 - 8$   
06  $2.02 = 0.364$ ）；原告及被告張國源分配面積各減少4.021  
07 平方公尺（ $\langle 8.406 - 0.364 \rangle \div 2 = 4.021$ ）。而與系爭土地緊  
08 近之新北市○○區○○段0000地號等3筆土地，於他案中於1  
09 12年3月間曾送請估價，評估結果該等土地於分割後平均每  
10 平方公尺價值約64,466元，有原告所提不動產估價報告書在  
11 卷可稽（見本院卷第177至304頁），而本件應提出補償人即  
12 被告周立業及受補償者即原告、被告張國源、莊發琳均已同  
13 意系爭土地每平方公尺之價值以上開估價做為找補金額之計  
14 算基準，基此計算，被告周立業應補償被告莊發琳之金額為  
15 23,466元（ $0.364 \times 64,466 = 23,466$ ）、應補償原告、被告張國  
16 源之金額為各259,218元（ $4.021 \times 64,466 = 259,218$ 元），爰諭  
17 知兩造間應相互補償金額詳如附表四所示。

18 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，訴請分割系爭  
19 土地，為有理由。經本院斟酌系爭土地之性質、分割後之經  
20 濟效用及共有人之意願等情形，爰判決如主文第1項所示。

21 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
22 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
23 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
24 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本  
25 不受原告聲明分割方案之拘束。如准予裁判分割，原告之訴  
26 即為有理由，並無敗訴與否之問題。況兩造本可互換地位，  
27 原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不  
28 然。且本件分割結果，兩造均蒙其利。是本件訴訟費用之負  
29 擔，應由兩造依其就系爭土地之應有部分比例負擔較符公平  
30 原則。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及證據，核與判決

01 之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。  
02 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  
03 項後段。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日  
05 民事第四庭 法 官 古秋菊

06 以上正本係照原本作成

07 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。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日  
09 書記官 劉馥瑄

10 附表一：

土地坐落	面積(m <sup>2</sup> )
新北市○○區○○段000地號	823.84

12 附表二：

編號	共有人	權利範圍	訴訟費用負擔比例
1	張國君	80分之30	40分之15
2	張國源	80分之30	40分之15
3	劉秋茂	40分之1	40分之1
4	劉秉澄 (原名劉季郎)	40分之1	40分之1
5	周立業	10分之1	40分之4
6	莊發淋	10分之1	40分之4

01 附表三：

02

編號	擬分配人	分配位置 (暫編地號)	分配後各人之權利範圍即 應有部分比例	面積 (m <sup>2</sup> )
1	張國君 張國源 劉秉澄	545、545(1)	張國君8467/37530 張國源8467/37530 劉秉澄20596/37530	0.45+37.08 =37.53
2	莊發淋	545(2)、545(13)	莊發淋1/1	78.09+3.93 =82.02
3	張國君 張國源	545(3)、545(14)	張國君1/2 張國源1/2	87.15+2.66 =89.81
4	周立業	545(4)、545(9)、4 5(15)	周立業1/1	85.20+4.35+1.24 =90.79
5	張國君 張國源	545(5)、545(10)	張國君1/2 張國源1/2	131.26+0.16 =131.42
6	張國君 張國源	545(6)	張國君1/2 張國源1/2	90.44
7	張國君 張國源	545(7)、000(00) 000(00)	張國君1/2 張國源1/2	249.78+0.68+4.57 =255.03
8	張國君 張國源 劉秋茂	545(8)	張國君13102/46800 張國源13102/46800 劉秋茂20596/46800	46.8

03 附表四：（單位：新臺幣／元）

04

受補償人	張國君	張國源	莊發淋	應補償金合計
應補償人				
周立業	259,218元	259,218元	23,466元	541,902元