

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第38號

原告 茂迅系統工程股份有限公司

法定代理人 宋文宗

訴訟代理人 龔正文律師

被告 陳淑貞

柯怡萍

柯敏雅

共同

訴訟代理人 許美麗律師

複代理人 蔡麗雯律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一、二所示不動產應予合併分割，其分割方法為原告單獨取得上開不動產所有權全部，並由原告各補償被告柯怡萍、柯敏雅、陳淑貞如附表三所示之金額。

訴訟費用由兩造按如附表四所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條規定甚明。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，同第262條第1項、第4項亦有明文。另共有人中之被告一人將應有部分移轉予原告時，原告應承當該被告之訴訟上地位，但因原告承當時，

01 就其承當之部分已無兩造對立關係，故原告撤回該共有人之
02 訴訟，於法並無不合（最高法院97年度台上字第2105號判決
03 意旨參照）。經查：

04 一、原告於起訴時原以柯美金、柯美夙、陳淑貞、柯怡萍、柯敏
05 雅、柯泰安、柯盈如為被告，起訴請求分割如附表一、二所
06 示不動產（下稱系爭房地）。嗣因柯美金、柯美夙、柯泰
07 安、柯盈如（下稱柯美金等4人）於本件繫屬中將系爭房地應
08 有部分移轉予原告，此有本院依職權調取土地、建物登記公
09 務用謄本、新竹市地籍異動索引在卷可參（見本院卷一第45
10 5至至510頁），原告遂分別於113年11月20日、114年1月2日
11 具狀撤回對柯美金等4人之訴（見本院卷一第375至376頁、
12 第391至392頁）。被告陳淑貞、柯怡萍、柯敏雅、柯美金、
13 柯美夙、柯泰安、柯盈如對原告上開具狀撤回對柯美金等4
14 人之訴，均未提出異議，衡諸前揭判決意旨，應認原告與柯
15 美金等4人已無訴訟上對立之關係，撤回柯美金等4人之訴，
16 於法並無不合，應予准許。

17 二、原告原起訴聲明為：（一）原告與被告柯美金、柯美夙、陳淑
18 貞、柯怡萍、柯敏雅、柯泰安共有如附表一編號1所示地號
19 土地，准予分割；分割方法：變價分割，所得價金由兩造依
20 比例分配之。（二）原告與被告柯美金、柯美夙、柯怡萍、柯敏
21 雅、柯泰安共有如附表一編號2、5所示地號土地，准予合併
22 分割；分割方法：變價分割，所得價金由兩造依比例分配
23 之。（三）原告與被告柯敏雅、柯怡萍、陳淑貞、柯美金、柯美
24 夙、柯泰安、柯盈如共有如附表一編號3、4所示地號土地，
25 准予合併分割；分割方法：變價分割，所得價金由兩造依比
26 例分配之。（四）原告與被告柯敏雅、柯美金、柯美夙、柯怡
27 萍、柯泰安共有如附表二編號1所示建號建物，准予分割；
28 分割方法：變價分割，所得價金由兩造依比例分配之。嗣經
29 多次變更，並撤回對柯美金等4人訴訟後，於最終變更聲明
30 為：原告與被告陳淑貞、柯怡萍、柯敏雅共有如附表一編號
31 1、3、4所示地號等3筆土地，及原告與被告柯怡萍、柯敏雅

01 共有如附表一編號2、5所示地號等2筆土地暨如附表二編號1
02 所示建號建物合併分割；分割方法：兩造共有系爭房地應分
03 割予原告，並由原告各補償被告如附表三所示之金額(見本
04 院卷一第559至560頁)。核其上開聲明之更正僅屬分割方法
05 之變更，而分割共有物之訴，法院原不受兩造分割方案聲明
06 之拘束，原告之訴之聲明縱有更易，訴訟標的仍為共有物之
07 分割請求權，應認此屬原告補充或更正其法律上之陳述，非
08 為訴之變更或追加，揆諸前揭規定，應予准許。

09 貳、實體部分：

10 一、原告主張：兩造共有系爭房地如附表一、二所示，無依法不
11 能分割之情形，且兩造無不分割之約定，復就分割方法未能
12 達成協議，爰請求裁判分割。至於分割方法，因系爭5筆土
13 地相鄰，使用分區均為乙種工業區，兩造均同意依民法第82
14 4條第6項規定合併分割，而原告為系爭5筆土地西側同段749
15 -1、743-6地號土地之所有權人，如由原告取得系爭5筆土
16 地，將可與原告所有749-1、743-6地號土地合併使用，腹地
17 及空間增加後，可使原告廠房規劃向東延伸，應有助於系爭
18 5筆土地未來之使用、發展，發揮及提升整體土地利用之最大
19 經濟效用。且原告就系爭5筆土地所佔應有部分比例明顯
20 高於其餘3位共有人，若依共有人應有部分之比例為原物分
21 配，勢將使被告等3人分割後之土地過於零碎，致日後使用
22 困難，且如未來各共有人出賣分割後之土地，因土地面積未
23 達150平方公尺，不符建築工廠類建築物之最小面積要求，
24 購買意願及價值均易降低，不利於分割後各共有人分得土地
25 之客觀經濟價值，無法充分發揮其經濟上之效用及價值，且
26 土地上復有系爭67建號房屋存在，則不論如何分割，均無可
27 避免會造成土地與房屋所有權不一致之情況，易衍生拆屋還
28 地之爭議，無法充分發揮地盡其利、物盡其用之經濟效能，
29 是採原物分配於各共有人均受原物之分配顯有事實上之困
30 難。故原告主張由原告單獨取得系爭房地所有權，並由原告
31 以金錢補償未取得原物分配之其餘共有人，應屬最佳之分割

01 方式。爰依民法第823條、第824條規定，提起本件訴訟等
02 語。並聲明：如主文所示。

03 二、被告則以：被告對系爭房地有很深之情感，並無意將系爭房
04 地出售，若依原告之主張，無異於被迫出售被告應有部分，
05 且出售應有部分之價值與整體出售之價值無法相提並論。若
06 採變價分割，兩造均得評估對系爭房地之利用情形、依存關
07 係、資力等條件，決定是否參與競標或行使優先承買權，可
08 使兩造享有均等取得系爭房地所有權之機會，又變價分割亦
09 可使兩造所能分配之金額增加，故認以變價分割較為妥適。
10 況本件如採原物分割，因鑑定報告內容有誤，專業度令人質
11 疑，且金錢補償價格顯低於市價，應以每坪45萬元計算等
12 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、得心證之理由：

14 (一)原告訴請裁判分割系爭房地，有無理由？

15 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
16 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
17 在此限。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具
18 應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同
19 意，得適用前項規定，請求合併分割，民法第823條第1項、
20 第824條第6項分別定有明文。

21 2.查系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表一、二所示所有
22 權登記情形，而系爭房地依其使用目的，並無不能分割之情
23 形，兩造間亦未訂有不分割之期限，復無不分割之協議，但
24 又不能達成分割協定等情，已據原告提出系爭房地之登記謄
25 本、房屋稅籍證明書、地籍圖謄本為證（見本院卷一第33至
26 65頁），並經本院依職權調取系爭房地土地、建物登記公務
27 用謄本、異動索引資料（見本院卷一第455至510頁）核閱無
28 訛，且為被告所不爭執，自堪信為真正。又原告為系爭房地
29 均具應有部分之共有人，且其應有部分均已過半數，則原告
30 請求合併分割系爭房地，揆諸前揭法條規定，於法即無不
31 合，應予准許。

01 (二)系爭房地最適宜之分割方法為何？

02 1.按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
03 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
04 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

05 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
06 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
07 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
08 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
09 有人，民法第824條第1、2項定有明文。再按法院為共有物
10 分割時，應斟酌共有人之意願、共有物之性質、價格、分割
11 前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有
12 人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高
13 法院96年度台上字第108號判決意旨參照）。又分割共有
14 物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之
15 權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共
16 有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量，必
17 於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人
18 （最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。

19 2.經查，系爭土地使用分區均為乙種工業區，有新竹市都市計
20 畫土地使用分區及公共設施用地證明書附卷可稽（見本院卷
21 一第37頁）。而如附表一編號1、5所示地號土地前鄰新竹市
22 牛埔南路，附表二所示建號建物（下稱系爭建物）為門牌號
23 碼「新竹市○○區○○○路000號」之4層樓加強磚造建物，
24 建物沿附表一編號1、5所示地號土地與馬路邊地籍線往後
25 蓋，除房屋主建物外，其餘空地以圍牆與附表一編號5所示
26 地號土地隔開，新竹市○○段000地號上建物為門牌號碼
27 「新竹市○○區○○○路00000號」。系爭建物圍牆所設鐵
28 門已鬆脫損壞，露出小縫可供人進入，圍牆內空地雜木叢
29 生。系爭建物已荒廢多時，門窗、玻璃皆已破損，內部碎石
30 磚瓦遍佈地上。系爭建物前半部為1至4層加強磚造建物，內
31 部以室內梯連接，其中第4層為開放式無隔間；第3層隔3間

01 房間及1間浴室，浴盆、馬桶皆已荒廢；第2層隔2間房間及1
02 間衛浴，現況均已荒廢，依格局看，以前係供辦公室使用；
03 1樓隔成2個房間，由第1個房間後方木門可通往系爭建物後
04 半部廠房。廠房高度約3層樓高，廠房屋頂由附表一編號4所
05 示地號土地往後蓋到新竹市○○段000地號上的廠房，但附
06 表一編號4所示地號土地廠房與新竹市○○段000地號廠房中
07 間有高約200公分的圍牆隔開，除廠房及前半部建物外，其
08 餘為空地雜草叢生等情，業經本院會同兩造勘驗現場並囑託
09 新竹市地政事務所派員到場會勘屬實，此有勘驗筆錄、複丈
10 成果圖及現場照片在卷可稽（見本院卷一第175至177頁、第
11 183頁、第187至231頁）。又原告為新竹市○○段00000○00
12 000地號土地所有權人，此2筆土地與系爭土地相鄰，並於其
13 上建有廠房，此有地籍圖謄本、土地登記第一、二類謄本、
14 複丈成果圖附卷可佐（見本院卷一第65頁、第183頁、第271
15 至275頁），而原告已取得系爭房地應有部分至少5分之4，
16 是若將系爭房地分歸原告單獨取得，並金錢補償其他共有
17 人，應有利於系爭土地之完整使用，並得與原告所有之749-
18 1、743-6地號土地合併利用，有助於法律關係之單純化，發
19 揮最大經濟效益。反觀被告等就系爭房地之持分範圍均不
20 大，若依共有人應有部分之比例原物分配予被告，勢將使被
21 告等3人分割後之土地過於零碎，日後使用困難，並致法律
22 關係複雜化。是本院審酌系爭房地前揭使用現況及其鄰近土
23 地情形，並考量系爭房地之經濟效用、分得房地之利用價值
24 及全體共有人之公平利益等一切情狀，認以原物分割，將系
25 爭房地分歸原告取得，並由原告以金錢補償他造之分割方
26 法，既可徹底消滅共有關係，使法律關係不致趨於複雜，亦
27 符合兩造利益，並有利於社會經濟效用，且與分割共有物以
28 原物分割為原則之規定亦屬相符。爰判決如主文第1項前段
29 所示，將兩造共有之系爭房地全部分配予原告取得。至被告
30 雖主張變價分割再依各共有人應有部分比例分配價金云云。
31 惟依民法第824條第2項規定，共有物分割係以原物分割為原

01 則，變價分割為例外，即需原物分配顯有困難時，始得斟酌
02 變賣共有物，而以價金分配於各共有人。本件依原物分割方
03 案並無事實上或法律上之困難，自無庸考量變價分割之必要
04 性，併予指明。

05 (三)分割後應如何找補？

- 06 1.按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
07 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
08 明文。又共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比例
09 分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原物分割後之
10 總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有
11 人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就
12 其超出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人
13 全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方
14 為公允(最高法院108年度台上字第1857號判決意旨參照)。
15 查系爭土地既分歸原告所有，被告未受分配，原告自應依民
16 法第824條第3項規定以金錢補償被告。經兩造同意本院囑託
17 由天下不動產估價師聯合事務所就系爭房地合併分割，全部
18 分歸原告單獨取得，金錢補償被告各自應補償之金額予以鑑
19 定(見本院卷一第450頁)，該事務所以114年9月1日為價格
20 日期，並依不動產估價技術規則相關規定，針對系爭房地進
21 行一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素、最有
22 效使用分析等因素進行分析後，採用比較法及土地開發分析
23 法、建物成本價格進行評估，認如附表一土地總價值70,33
24 8,000元，附表二建物價值1,000,332元，應受補償人及補償
25 金額如附表三所示，有該事務所114年10月21日函附估價報
26 告書、115年2月13日函附修正後估價報告書、意見回復暨勘
27 誤表及案例選取理由說明一覽表附卷可稽(見本院卷一第52
28 1頁、卷二第35至49頁、外放估價報告書)，該鑑定結果經核
29 並無重大明顯違背經驗法則及論理法則，應屬可採。
- 30 2.被告固辯稱鑑定單位114年10月21日函附估價報告書內容錯
31 漏百出，專業性有疑慮，且鑑定方法不當致找補金額過低等

01 語。惟依鑑定單位115年2月13日函記載略以：(一)共有人部分
02 持分比例錯置，係因土地登記第二類謄本未完全顯示完整人
03 名，致同姓共有人之持分比例錯置，本次已重新修正。(二)原
04 報告摘要與結論金額不符，係未同步更新摘要資料所致，本
05 次報告書內容已特別檢核計算結果一致性。(三)單價與其面積
06 之乘積與評估總金額不相符之情形，係因Excel計算表顯示
07 值設定問題，估價報告書面尚未顯示小數點以下數值，卻以
08 四捨五入至個位數方式呈現，為此，本次報告書統一採以
09 「m²」作為計算基礎，免除與「坪」單位轉換係數0.3025之
10 四捨五入等進位與顯示疑慮外，書面表達上也僅呈現勘估標
11 的最終評估總價額與數量，避免評估單價出現非常態表示方
12 式。(四)被告認為土地應以每坪45萬元計算部分，本報告估價
13 過程係以不動產估價技術規則為作業準繩，而案例選取亦恪
14 守同規則第23至25條等規範，並針對不適格、調整幅度過大
15 及交易情況特殊者等案例，予以排除適用。依內政部不動產
16 交易實價查詢服務網資料顯示，勘估標的所在該區域113年1
17 月至114年10月間，土地成交行情約莫介於30至40萬元/坪
18 間。至於價格高低，則仍須端視標的面積、寬深比、臨路面
19 寬、地形地勢、區位等條件差異而定。然而，被告所指113
20 年及114年交易實例出現45萬/坪高價，並自認應比照為之，
21 似誤解估價作業程序及案例選取之規範要求，倘逕選取較高
22 (或較低)成交價格之案例而不檢討其於區域價格秩序中之
23 適切與合理性，恐將違誤同規則第23至26條等相關規定。至
24 於，被告所稱113年、114年3月成交45萬/坪或甚高之案例等
25 云云，經調查即是「案例選取理由說明一覽表」內之序號2
26 4、28之交易實例。此兩高價案例不予採納主要原因是「區
27 域環境與勘估標的不相當且屬非工業使用之極端價格」、
28 「以合併使用為前提下所形成的特定價格而非正常價格」，
29 並有意見回覆暨勘誤表在卷可佐(見本院卷二第41至49
30 頁)。是被告所指估價報告書誤載、鑑定方法不當、鑑定單
31 價過低等情，已經鑑定單位逐一說明並更正如前所述。從

01 而，本院審酌估價報告書就系爭房地找補金額所為鑑定結
02 果，並逐一審核補充鑑定前開意見，認該鑑定結論確實符合
03 不動產估價技術規則相關規定而得採認，被告上開所辯，尚
04 非可採。

05 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定請求裁判分割
06 系爭房地，為有理由，而裁判分割共有物，法院本不受當事
07 人聲明之拘束，本院審酌兩造利益、意願及其等受分割後使
08 用區域之完整性、妥適性，為促使地盡其利之社會經濟發展
09 等情，認系爭房地依原告主張之如主文第1項所示為最適宜
10 之分割方式；另原告應各補償被告如附表三所示之金額。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
12 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予
13 論駁之必要。

14 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
15 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
16 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
17 文。本件係因分割共有物而涉訟，且分割共有物之訴，乃形
18 式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質
19 上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，亦不因何造起訴而有不
20 同，故認本件訴訟費用應由兩造各按原應有部分比例負擔較
21 為適當，爰判決如主文第3項所示。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

23 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

24 民事第一庭法 官 楊明箴

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

29 書記官 郭家慧

30 附表一：

編號	地號	使用分區	面積	所有權登記情形
1	新竹市○ ○段00000 地號	空白	17平方公尺	陳淑貞：15分之1 柯怡萍：15分之1 柯敏雅：15分之1 茂迅系統工程股份有限公司（下稱茂迅公司）：5分之4
2	新竹市○ ○段000地 號	空白	39平方公尺	柯怡萍：60分之7 柯敏雅：12分之1 茂迅公司：5分之4
3	新竹市○ ○段000地 號	空白	48平方公尺	柯敏雅：336分之17 柯怡萍：240分之19 陳淑貞：336分之14 茂迅公司：35分之29
4	新竹市○ ○段000地 號	空白	469平方公尺	柯敏雅：336分之17 柯怡萍：240分之19 陳淑貞：336分之14 茂迅公司：35分之29
5	新竹市○ ○段000地 號	空白	44平方公尺	柯怡萍：60分之7 柯敏雅：12分之1 茂迅公司：5分之4

附表二

編號	建號	基地坐落	主要建材	樓層面積	所有權登記情形
		建物門牌		總面積	
1	新竹市 ○○段0 0○號	新竹市 ○○段0 00地號	鐵架造 及加強 磚造	第一層面積 305.02平方 公尺、第二 層面積47.2 5平方公	柯敏雅：12分之 1 柯怡萍：60分之 7

(續上頁)

01

			尺、第三層 面積 47.25 平方公尺、 第四層面積 24.84 平方 公尺	茂迅公司：5分 之4
		新 竹 市 ○ ○ ○ 路000號	合 計 總 面 積：424.36 平方公尺	

02

附表三

03

共有人	金額 (新臺幣)
柯怡萍	597萬4,714元
柯敏雅	400萬9,000元
陳淑貞	259萬3,191元

04

附表四

05

共有人	訴訟費用負擔比例
柯怡萍	100分之8
柯敏雅	100分之6
陳淑貞	100分之4
茂迅公司	100分之82