

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第912號

原告 僕人投資開發有限公司

法定代理人 張芳瑜

訴訟代理人 林清漢律師

複代理人 黃翔琳

訴訟代理人 侯銘欽律師

葉育欣律師

被告 李正雄

李博文

李博政

李博仁

上四人共同

訴訟代理人 洪大明律師

李建志

被告 李美代

羅李澄美

李郁美

黃李美華

李惻美

01 李秀文

04 李富美

05 李隆光

06 李隆信

07 李汶娜

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

10 主 文

11 一、兩造共有之坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○地號、一〇八
12 二地號、一〇八四地號土地，准予合併分割。分割方法如
13 下：

14 (一)、新竹縣○○鎮○○段○○○○地號全部、一〇八二地號全
15 部、及一〇八四地號其中如附圖所示編號A（面積3863.31平
16 方公尺）部分，分歸【附表二】所示之被告共同取得，應有
17 部分如【附表二】各地號應有部分欄所示。

18 (二)、新竹縣○○鎮○○段○○○○地號其中如附圖所示編號B
19 （面積1346.05平方公尺），由原告僕人投資開發有限公司
20 及被告李富美共同取得，應有部分各二分之一。

21 (三)、新竹縣○○鎮○○段○○○○地號其中如附圖所示編號C
22 （面積631.81平方公尺），分歸兩造維持共有，應有部分如
23 【附表一】「1084地號應有部分」欄所示。

24 二、訴訟費用由兩造按【附表一】「1084地號應有部分」欄所示
25 比例負擔。

26 事實及理由

27 壹、程序事項

28 除被告李正雄、李博文、李博政、李博仁、李隆光外，其餘
29 被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
30 法第386條所列各款情形，爰依原告聲請由其一造辯論而為
31 判決。

01 貳、實體事項

02 一、原告起訴主張：

03 (一)、兩造為坐落新竹縣○○鎮○○段0000○0000○0000地號土地
04 (下稱系爭土地或分稱地號)之全體共有人，應有部分如
05 【附表一】所示，並有土地登記謄本可稽。因原告無法與被
06 告達成分割協議，爰起訴請求分割。

07 (二)、1081地號上原有李氏祖宅、1084地號靠西側有李氏祖墳且有
08 既存產業道路(柏油路面)存在，其餘皆為雜木林，有照片
09 可證(卷第47-51頁)。於本件訴訟中經與到庭被告及訴訟
10 代理人協商後，對於新竹縣竹北地政事務所複丈日期114年1
11 2月18日土地複丈成果圖(卷第237頁，下稱附圖)無意見，
12 原告與被告李富美同意共同取得如附圖所示編號B(面積134
13 6.05平方公尺)，應有部分各1/2，並與其餘被告繼續共有
14 編號C(面積631.81平方公尺)，作為道路使用，寬約6.56
15 公尺。至於1081地號及1082地號，原告均不分取，以維持李
16 氏土地之完整性。

17 (三)、1082、1084地號為特定目的事業用地，公告現值每平方公尺
18 1,700元，1081地號則為丙種建築用地，公告現值每平方公
19 尺8,600元，比例為1：5.059。因1081地號建地上原有李氏
20 祖宅，原告同意全部不分配建地，若按法院建議以1：5比例
21 換取非建地面積，請法院於判決書記明兩造無須金錢找補，
22 以避免因換算比例小數點以下捨棄後，短少之2.85平方公
23 尺，遭稅捐機關誤予課徵土地增值稅(卷第245頁)。

24 (四)、起訴時聲明：(1)李隆俊之繼承人應就系爭土地協同辦理公同
25 共有繼承登記。(2)請准就1081地號變價分割，按應有部分比
26 例分配價金。(3)請准就1082、1084地號合併分割，並分割為
27 A、B兩部分，B部分由原告與被告李富美共有各1/2。(4)訴訟
28 費用由兩造各依面積比例負擔(114年度竹司調字第24號卷
29 第12頁)。但原告未依其歷次變更之分割方案以及原共有人
30 李隆俊、李秀雄之繼承人已辦畢土地繼承登記之事實為變更
31 聲明。

01 二、被告則答辯以：

- 02 (一)、被告李正雄、李博文、李博政、李博仁、李隆光：1081地號
03 係李家老厝建地，具紀念意義，雖老厝已不存在，但祖墳仍
04 在，不同意原告起訴時所主張之變價分割。1084地號上現有
05 產業道路，兩造及週邊土地地主均須使用，不得封路。經協
06 商後，同意按照附圖所示方法分割，產業道路即附圖編號C
07 仍維持共有，附圖編號A及1081、1082地號均由除被告李富
08 美以外之其餘被告繼續維持共有，兩造無庸另以金錢補償。
- 09 (二)、被告李隆信：於調解程序到院，其意見與其他共有人之訴訟
10 代理人李建志相同（卷第38頁）。
- 11 (三)、被告李富美：出具「同意書」表明同意原告之請求（卷第55
12 頁）。
- 13 (四)、被告羅李澄美、李郁美、黃李美華、李惻美、李汶娜等人具
14 狀表示同意被告李正雄、李博文、李博政、李博仁之意見。
15 被告李汶娜再具狀表示對於依附圖所示分割方法無意見，並
16 願與李氏族人繼續共有關係等語（卷第125-133、273頁）。
- 17 (五)、被告李美代、李秀文未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
18 作何聲明或陳述。

19 三、本院之判斷：

- 20 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
21 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
22 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，兩造為系爭土
23 地全體共有人，應有部分如附表一所示，為兩造所不爭執，
24 並有115年2月23日列印之土地建物查詢資料可稽（卷第247-
25 261頁），此部分事實應可先予認定。被告李美代因於100年
26 間出境，經戶政機關逕為遷出登記，實際住所不明，有除戶
27 戶籍謄本可考（卷第177頁），原告主張分割之方法不能經
28 全體共有人協議決定，請求本院判決分割，應予准許。
- 29 (二)、按「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
30 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
31 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均

01 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。」

02 「以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就
03 共有物之一部分仍維持共有。」「共有人相同之數不動產，
04 除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。」民法第824
05 條第2項第1款、第4項、第5項分有明文。

06 (三)、經查：

07 1.系爭土地之使用現況略以：1081地號為建地，其上李氏祖宅
08 雖已不存在，但日後若須建築房屋，非經由1082地號不能通
09 達道路，1084地號土地左側仍有李氏祖墳，且有寬約6米之
10 產業道路（鋪設柏油）橫向貫通土地左右兩側，其餘面積則
11 多為雜木林，有照片可佐（卷第45-51、213-215頁）。

12 2.原告及被告李富美均同意不分配1081、1082地號，應有部分
13 均移至1084地號；兩造均同意系爭土地上既存之產業道路仍
14 維持共有，以利兩造及公眾通行；1082、1084地號為特定目
15 的事業用地，土地價值較低，114年迄今之公告現值每平方
16 公尺1,700元；1081地號為丙種建築用地，土地價值較高，1
17 14年迄今之公告現值每平方公尺8,600元，若按公告現值計
18 算，1082、1084地號（非建地）與1081地號（建地）之價值
19 比例為1：5.0588。承上，於未經不動產估價師按市價精確
20 計算之前提下，由本院參考上開數值，以1：5比例換算面
21 積。是以：

22 (1)原告及被告李富美2人合計面積1,426.24平方公尺，詳如

23 【附表三】所示。

24 (2)產業道路經竹北地政測量結果如附圖編號C（面積631.81平
25 方公尺），仍由兩造按原本應有部分比例繼續維持共有，而
26 原告及被告李富美對於1084地號應有部分均為33/520，故原
27 告及被告李富美應分攤產業道路面積為80.19平方公尺（計
28 算式： $631.81 \times 33/520 \times 2$ 人）

29 (3)扣除產業道路分攤面積後，原告及被告李富美2人應分得之
30 標示B部分面積即為1,346.05平方公尺（計算式： $1,426.24$
31 $-80.19=1,346.05$ ）。

01 (4)非建地/建地之價值比例為1：5.0588，由本院職權以1：5比
02 例換算面積，換算比例小數點以下捨棄後，誤差之面積，兩
03 造均同意無庸現金找補（卷第271頁），故本院於主文未諭
04 知另以金錢找補，附此敘明。

05 3.被告李正雄、李博文、李博政、李博仁、李隆光、李汶娜同
06 意繼續維持共有，其餘被告則未為反對意見。本院審酌系爭
07 土地上仍有李氏祖墳，且建地1081地號必須藉由1082地號才
08 能通達產業道路，若率予分割將導致建地成為袋地，且細分
09 後之建地面積過小，不利於將來興建房屋之規劃，故繼續維
10 持共有應為適當。

11 4.原告及被告李富美之應得面積已全部移至1084地號，故除原
12 告及被告李富美外，其他共有人就1081、1082地號以及1084
13 地號其中標示A部分之應有部分，均應按各自比例提高，應
14 有部分比例提高之結果，如【附表二】所示；至於1084地號
15 其中標示C部分，仍由兩造全體維持共有，故應有部分比例
16 未變動。以編號1被告李正雄為例，面積計算如【附表
17 四】，被告李正雄就建地部分增加分配面積8.31平方公尺，
18 就非建地部分按1：5比例應減少41.55平方公尺（因小數點
19 第3位以下之誤差，附表四計算結果為減少41.57平方公
20 尺）。其餘被告均同此計算。

21 四、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
22 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
23 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
24 本件分割結果，共有人均蒙其利，如僅因法院准原告分割共
25 有物之請求，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡，是
26 關於訴訟費用之負擔，應以共有人全體各按其應有部分比例
27 負擔，方屬事理之平，故諭知如主文第二項所示。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
29 決結果不生影響，爰不一一論列。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

31 中 華 民 國 115 年 4 月 2 日

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 115 年 4 月 2 日

書記官 涂庭姍

【附圖】新竹縣竹北地政事務所複丈日期114年12月18日土地複丈成果圖（即卷第237頁）

【附表一】

編號	共有人姓名	1081地號 應有部分	1082地號 應有部分	1084地號 應有部分
1	李正雄	3/20	3/20	3/20
2	李博文	3/20	3/20	3/20
3	李博政	1/10	1/10	1/10
4	李博仁	1/10	1/10	1/10
5	李美代	11/260	11/260	11/260
6	羅李澄美	11/260	11/260	11/260
7	李郁美	11/260	11/260	11/260
8	黃李美華	11/260	11/260	11/260
9	李惻美	11/260	11/260	11/260
10	李隆光	11/260	11/260	11/260
11	李隆信	1/26	1/26	1/26
12	李汶娜	1/26	1/26	1/26
13	僕人投資 開發有限 公司	33/520	33/520	33/520
14	李富美	33/520	33/520	33/520
15	李秀文	11/260	11/260	11/260

【附表二】

編號	共有人 姓名	1081地號 應有部分	1082地號 應有部分	1084地號 其中如附圖所 示編號A部分
1	李正雄	39/227	39/227	39/227
2	李博文	39/227	39/227	39/227
3	李博政	26/227	26/227	26/227
4	李博仁	26/227	26/227	26/227
5	李美代	11/227	11/227	11/227
6	羅李澄美	11/227	11/227	11/227
7	李郁美	11/227	11/227	11/227
8	黃李美華	11/227	11/227	11/227
9	李惻美	11/227	11/227	11/227
10	李隆光	11/227	11/227	11/227
11	李隆信	10/227	10/227	10/227
12	李汶娜	10/227	10/227	10/227
13	李秀文	11/227	11/227	11/227
	合計	227/227	227/227	227/227

【附表三】原告與被告李富美依應有部分比例換算之面積計算表

地號	面積	公告現值 每平方公 尺/元	原告 持分33/520	被告李富美 持分33/520
1081地號 (建地)	381.20 平方公尺	8,600元	24.19平方公尺 若按公告現值 1:5換算, 為 120.95平方公尺	24.19平方公尺 若按公告現值 1:5換算, 為 120.95平方公尺
1082地號	3,490.00	1,700元	221.48平方公尺	221.48平方公尺

(續上頁)

01

	平方公尺			
1084地號	5,841.17 平方公尺	1,700元	370.69平方公尺	370.69平方公尺
合計			713.12平方公尺	713.12平方公尺
			二人合計1,426.24平方公尺	

02

03

【附表四】以被告李正雄為例計算分割前/後面積變化

	分割前			分割後			
	1081地號	1082地號	1084地號	1081地號	1082地號	1084地號 中編號A	1084地號 中編號C
總 面 積	381.20m ²	3490m ²	5841.17m ²	381.20m ²	3490m ²	3863.31m ²	631.81m ²
持 分	3/20	3/20	3/20	39/227	39/227	39/227	3/20
換 算 面 積	57.18m ²	523.50m ²	876.18m ²	65.49m ²	599.60m ²	663.74m ²	94.77m ²
	分割前合計面積： 建地：57.18m ² 非建地：1399.68m ²			分割後合計面積： 建地：65.49m ² （增加8.31m ² ） 非建地：1358.11m ² （減少41.57m ² ）			