

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第432號

原告 潘逸學  
訴訟代理人 湯明亮律師  
謝建平  
被告 雷允中  
訴訟代理人 雷詠婷  
被告 雷玲玲  
雷琪玫

上二人共同

訴訟代理人 南雪貞律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月30日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地分  
歸被告取得，並由被告取得後繼續維持共有，其應有部分比  
例如附表三所示。
- 二、被告各應補償原告新臺幣柒佰陸拾萬元。
- 三、訴訟費用由兩造依附表二「應有部分」欄所示比例負擔。

事 實 及 理 由

- 一、原告主張：如附表一所示坐落於臺北市○○區○○段○○段  
○○○○○段○○○○地號土地（下稱系爭土地）為第三種住  
宅區，為兩造所共有，各共有人應有部分如附表二所示。因  
原告為與系爭土地相鄰之同段（下同）○○○地號土地之共有  
人，應有部分19分之2；另相鄰之○○○地號土地亦為原告與訴  
外人崇偉營造工程股份有限公司（下稱崇偉營造公司）共  
有，應有部分分別為247052351分之45752808、247052351分  
之201299543；崇偉營造公司名下尚單獨所有相鄰之○○○地號  
土地。原告為崇偉開發建設股份有限公司（下稱崇偉開發公  
司）之負責人，崇偉開發公司為崇偉營造公司之關係企業，  
負責與系爭土地等所有權人洽談合建計畫，為此依民法第82

01 3條第1項、第824條第3項規定提起本訴等語，請求由原告取  
02 得附圖「原告分割方案(二)」編號甲部分，被告取得附圖「原  
03 告分割方案(二)」編號乙部分。

04 二、被告則以：

05 (一)兩造為系爭土地及同段000地號土地之共有人，前於民國89  
06 年6月26日經臺北市政府公告實施都市更新，將系爭土地及0  
07 00地號土地劃入都市更新範圍，實施者為訴外人聖得福建設  
08 開發股份有限公司（下稱聖得福公司），於更新單元內積極  
09 整合相關權利人，被告雷玲玲、雷琪玫均同意參與都更，並  
10 簽有有「擬訂臺北市○○區○○段○○段00地號等69筆土地  
11 都市更新事業計畫同意書」，本件都市更新案在104年9月30  
12 日舉辦事業計畫公聽會，完備相關法定程序，並取得法定門  
13 檻之同意比例，擬具都市更新計畫報請主管機關核定中，是  
14 系爭土地因都市更新使用目的有不能分割之情形，原告請求  
15 分割系爭土地，應無理由，不應准許。且就被告所知，系爭  
16 土地旁之000地號土地所有權人即訴外人黃鏗（下稱黃鏗）  
17 並不同意與崇偉建設公司合建，且亦參與聖得福公司之都更  
18 計畫並劃入都更範圍，而系爭土地不可能跳過000地號土地  
19 與崇偉建設公司合建，原告執合建原因作為原物分割並由其  
20 取得全部所有權，係屬無稽。

21 (二)退步言，縱認為系爭土地得予分割，因土地分割依民法第82  
22 4條第2、3、4項規定，係以原物分割為原則，系爭土地為被  
23 告3人先父母遺留之祖產，合計持分占5分之3，占持分之多  
24 數，故被告3人願繼續維持土地共有關係，亦同意原物分割  
25 繼續維持5分之3共有關係，被告3人願共同取得系爭土地之  
26 全部所有權並以償金補償原告。倘鈞院認應採原物分割方  
27 式，請求由被告取得附圖「被告分割方案」編號A部分，原  
28 告取得附圖「被告分割方案」編號B部分等語，資為抗辯。

29 三、本院之判斷：

30 (一)原告主張兩造為系爭土地共有人，應有部分如附表二所示等  
31 情，為被告所不爭執，並有系爭土地之登記簿謄本在卷可

01 稽，原告此部分主張應堪信為真實。

02 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；  
03 分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成  
04 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下  
05 列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物  
06 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分  
07 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或  
08 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配  
09 於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或  
10 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第823  
11 條第1項、第824條第2項、第3項分別定有明文。又法院定共  
12 有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有  
13 人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割  
14 後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有  
15 關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院  
16 89年度台上字第724號判決、94年度台上字第1149號判決、9  
17 6年度台上字第108 號判決意旨參照）。

18 (三)查系爭土地上之門牌號碼內湖區○○街000號未辦理保存登  
19 記建物之歸屬情形，依臺北市稅捐稽徵處113年5月20日北市  
20 稽內湖丙字第1136004237號函檢送之稅籍登記資料（本院卷  
21 第374-380頁），所有人登記為被告及訴外人雷允文、雷琪  
22 琳。

23 (四)系爭土地之西側為000地號土地，為包含兩造在內共26人所  
24 共有；南側為000地號土地，為原告及崇偉營造公司共有；  
25 東側為000地號土地，所有人為黃鋁；000地號土地東側為00  
26 0地號土地，所有人為崇偉營造公司。此有上開土地籍圖謄  
27 本（本院卷第92頁）及土地登記簿謄本（外放資料）在卷可  
28 參。被告雷玲玲、雷琪玫主張其同意參與聖得福公司之都市  
29 更新案，有都市更新事業計畫同意書在卷可參（本院卷第9  
30 4、96頁），另依聖得福公司檢送都市計畫事業計畫案相關  
31 資料及合建契約（本院卷二、三、四），聖得福公司已就00

01 0地號、系爭土地、000地號土地，及其西部區域總計64筆土  
02 地申請都市更新計畫。其中關於000地號土地部分，總計獲  
03 得其中包含被告雷玲玲、雷琪玫在內共19位共有人、面積比  
04 例65.26%之同意合建；關於西南側00000地號土地部分，獲  
05 得全部地主同意合建；關於000地號土地部分，獲得地主黃  
06 鋰同意合建，是系爭土地除南側000地號土地外，其東西兩  
07 側土地之大部分地主均與聖得福公司簽訂合建契約，而參與  
08 聖得福公司之都市更新案。於最後言詞辯論期中，原告主  
09 張聖得福公司已撤回其都市更新申請案，且為被告所不爭執  
10 （見本院卷第527、528頁筆錄），但據被告陳稱：聖得福公  
11 司的都更案是撤回，但董事長是說物價上漲，本來鋼材是採  
12 用SRC，是否要改用RC材料，現在是針對這部分再討論，鋼  
13 材變更，還在討論中，聖得福公司給的資訊是還會繼續蓋下  
14 去，崇偉提出的都更條件不好等語（見本院卷527、528頁筆  
15 錄），可見聖得福公司雖將都市更新申請案撤回，惟未放棄  
16 與相關地主繼續合建，被告仍傾向與聖得福公司辦理合建事  
17 宜。

18 (五)兩造對於系爭土地分割方案並無共識，本院審酌被告同為地  
19 上建物之所有人，基於土地利用及所有同一考量，及系爭土  
20 地如合建開發，被告雷玲玲、雷琪玫願就系爭土地與相鄰00  
21 0、000、00000地號土地共同參與聖得福公司之合建案，使  
22 系爭土地發揮更大經濟效用，以系爭土地原係被告家族所  
23 有，有其一定之情感依存，被告表示願意繼續維持共有，如  
24 開發時傾向與聖得福公司合建意願下，將系爭土地分歸被告  
25 3人共有，並按其應有部分比例維持共有，而以金錢補償原  
26 告之分割方案，應較可採。

27 (六)關於金錢補償，應由何人補償何人及補償數額若干：

28 本院所採認之分割方案，係由被告取得系爭土地，而以金錢  
29 補償原告。依陳瑞貞建築師事務所檢送之價值鑑定報告書  
30 （本院卷第50-74頁），系爭土地價值5,700萬元。依兩造之  
31 應有部分比例換算，被告應各補償原告760萬元（計算式：

01 5,700萬 $\times 2/5 \times 1/3 = 760$ 萬)。

02 四、綜上所述，本院審酌系爭土地之性質、使用情形、經濟效用  
03 及兩造之意願、利益等一切情狀，認系爭土地分歸被告取  
04 得，按其應有部分比例繼續維持共有，再由被告各補償原告  
05 760萬元方式為分割，最為妥當。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用  
07 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
08 自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

09 六、未按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失  
10 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民  
11 事訴訟法第80條之1定有明文。本件分割結果，共有人均蒙  
12 其利，關於訴訟費用之負擔，自應由全體共有人各自按應有  
13 部分比例分擔，方屬公允，爰諭知兩造就訴訟費用應負擔之  
14 比例如主文第3項所示。

15 七、據上論結，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

17 民事第四庭

18 法 官 辜 漢 忠

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
22 命補正逕行駁回上訴。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

24 書記官 潘 盈 筠

25 附表一：系爭土地

| 土地標示    |     |            |     |    |     |               |         |        |
|---------|-----|------------|-----|----|-----|---------------|---------|--------|
| 土 地 坐 落 |     |            |     |    | 地目  | 面 積<br>(平方公尺) | 共有人應有部分 |        |
| 編號      | 縣 市 | 鄉 鎮<br>市 區 | 段   | 小段 |     |               |         | 地號     |
| 1       | 臺北市 | ○○區        | ○○段 | ○  | 000 |               | 124     | 如附表二所示 |

27 附表二：系爭土地應有部分比例

| 編號 | 共 有 人 | 應有部分 |
|----|-------|------|
|----|-------|------|

(續上頁)

01

|   |        |      |
|---|--------|------|
| 1 | 原告 潘逸學 | 五分之二 |
| 2 | 被告 雷允中 | 五分之一 |
| 3 | 被告 雷玲玲 | 五分之一 |
| 4 | 被告 雷琪玫 | 五分之一 |

02

附表三：系爭土地分割後共有人應有部分比例

03

| 編號 | 共有人    | 應有部分 |
|----|--------|------|
| 1  | 被告 雷允中 | 三分之一 |
| 2  | 被告 雷玲玲 | 三分之一 |
| 3  | 被告 雷琪玫 | 三分之一 |