

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第196號

原告 黃張素瑄
被告 張孫誠
林張洧蓁

張珮誼
張藝騰

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年12月30日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地應依附表第1欄所示方法分割，共有人間應補償金額如附表第3欄所示。
訴訟費用由兩造按附表第4欄所示比例負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造共有新北市○○區○○段0○○0000地號土地（下稱系爭土地），面積558.01平方公尺，兩造應有部分各5分之1，系爭土地無法令限制不能分割之情事，亦無因物之使用目的不能分割之情形，兩造復無不分割之約定，因無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第1款規定，訴請將系爭土地按兩造應有部分分割，而以原物分配兩造，並依陳瑞貞建築師事務所出具系爭土地估價報告書（下稱鑑價報告）所載土地鑑價金額，就分得土地價值較高者，以金錢補償其他共有人等語。並聲明：系爭土地應依收件日期文號民國113年6月11日店測數字第79100號複丈成果圖（下稱附圖，本院卷一第107頁）分割，並將附圖（下同）編號D土地分歸原告所有，且願以金錢補償其他共有人。
- 二、被告辯稱：被告林張洧蓁願分得編號E土地、被告張珮誼願分得編號C土地、被告張藝騰願分得編號B土地、被告張孫誠願分得編號A土地。分得土地價值較高之被告林張洧蓁、張珮誼，並願以金錢補償其他共有人等語。

01 三、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可分割之期限者，
03 不在此限；又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。
04 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
05 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
06 列之分配：(一)以原物分配於各共有人。但各共有人均受原
07 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。(二)原
08 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
09 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
10 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
11 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法
12 第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。

13 四、查系爭土地為兩造共有，應有部分各5分之1。系爭土地位處
14 臺北水源特定區計畫(北勢溪部分)範圍內，乃都市計畫內土
15 地，土地分區為農業區，未領有建築執照，無最小分割面積
16 限制等情，有新北市新店地政事務所113年5月1日函、新北
17 市政府城鄉發展局113年5月6日及7日函、經濟部水利署台北
18 水源特定區管理分署113年5月9日函可據(本院卷一第65-6
19 7、71-75頁)。又系爭土地現況雜草叢生，其上無建物，相
20 鄰之678地號土地設有溝渠等情，有勘驗筆錄及現場照片可
21 憑(本院卷一第91-93、97-103頁)。前情並為兩造所不爭
22 執，均信為真，足認系爭土地無不能分割情形，復無事證顯
23 示兩造有不分割之約定，是原告請求分割系爭土地，即屬有
24 據。

25 五、關於分割方案部分

26 查系爭土地依兩造一致所陳以垂直於有溝渠之678地號土地
27 之方向，按兩造應有部分各5分之1，劃分成附圖所示由左自
28 右為編號A至E共5區土地(本院卷一第80頁)。依兩造主張，
29 原告願分得編號D土地，被告林張洵蓁願分得編號E土地、被
30 告張珮誼願分得編號C土地、被告張藝騰願分得編號B土地、
31 被告張孫誠願分得編號A土地，業如前述(一及二)，此等分

01 配意願復為對造所同意(本院卷二第140頁)。衡以兩造就分
02 得土地之利用，被告林張洵綦尚無規劃；原告及其餘被告則
03 預定供耕作使用，土地面積越大越有利農耕機械運作等情，
04 亦經兩造陳述在卷(本院卷二第140頁)，而依兩造上開分配
05 意願，原告及被告林張洵綦以外被告分得土地(編號A至D土
06 地)相連，當合於其等對土地之經營所需。基上，依兩造意
07 願並兼顧兩造最佳利益及公平原則，本院認系爭土地依附表
08 第1欄所示方法分割為適當。

09 六、關於金錢補償部分

10 (一)按將原物分配於各共有人，對不能按其應有部分價值受分配
11 者，或受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得酌以
12 金錢補償之(最高法院78年度台上字第2169號判決參照)。
13 蓋共有物之原物分割，依民法第825條規定，係各共有人就
14 存在於共有物全部之應有部分，互相移轉，使各共有人取得
15 各自分得部分之單獨所有權。故倘共有物之價值因位置不同
16 而有差異，因原物分割而取得之價值較其應有部分折算價值
17 為多者，即應以金錢補償其分配價值較少之共有人。

18 (二)查系爭土地分割後，各共有人分配位置，土地寬度、深度及
19 形狀不同，所臨灌溉溝渠流向而近水頭或水尾亦有別，則價
20 值自有差異。經審酌鑑定報告所示鑑價結果(本院卷二第5-1
21 21頁)乃依據估價條件與現況利用情形，採用一般因素分
22 析、不動產市場概況分析、區域因素分析及個別因素分析評
23 估屬於農業區之系爭土地價格，於113年10月8日至現場勘查
24 後，依系爭土地性質、當地市場供需、交易慣例及勘估標的
25 之個別條件、區域條件等價格影響因素、市場調查所得資
26 訊，並運用不動產估價原理、邏輯推論方法及經驗法則，選
27 定以比較法進行系爭土地估價，分算推估系爭土地分割前價
28 格，及分割為編號A至E等5區後，編號A土地價值新臺幣(下
29 同)84萬1680元、編號B土地價值85萬9980元、編號C土地價
30 值91萬4870元、編號D土地價值93萬3170元、編號E土地價值
31 93萬3250元，共448萬2950元(本院卷二第95頁)等情，堪

01 稱公允，且為兩造所不爭執（本院卷二第139-140頁），應
02 足採認。是依上開鑑價結果，系爭土地依兩造各有應有部分
03 折算每人之應有部分價值為89萬6590元(448萬2950元÷5)，
04 因而分得價值較高之編號C至E土地之被告張珮誼、原告、被
05 告林張洧蓁，依上說明(六、(一))，應各補償分配土地價值
06 較少之被告張孫誠、張藝騰如附表第3欄所示之金額。

07 七、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土
08 地，為有理由，應依附表第1欄所示方法分割，共有人間應
09 補償金額如附表第3欄所示，爰判決如主文第1項所示。

10 八、本件雖適用簡易程序為判決，然分割共有物之訴屬形成之
11 訴，必待判決確定，此形成判決所形成之法律效果始發生，
12 性質不適合為假執行之宣告，故不為假執行之宣告，附此敘
13 明。

14 九、訴訟費用負擔：民事訴訟法第80條之1。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

16 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

17 法 官 李陸華

18 以上正本係照原本作成。

19 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
20 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

22 書記官 張肇嘉

23 附表：

24

欄位	1	2		3			4
編號	原物分配	土地價值 (新臺幣)	應補償共 有人之總 金額 (新臺幣)	應補償人	應受補償人	補償金額 (新臺幣)	訴訟費用 負擔比例
1	附圖編號A土地分 由被告張孫誠取 得	84萬1680元	無	無	無	略	1/5
2	附圖編號B土地分 由被告張藝騰取 得	85萬9980元	無	無	無	略	1/5

(續上頁)

01

3	附圖編號C土地分 由被告張珮誼取得	91萬4870元	1萬8280元	被告張珮 誼	被告張孫誠	1萬968元	1/5
					被告張藝騰	7312元	
4	附圖編號D土地分 由原告取得	93萬3170元	3萬6580元	原告	被告張孫誠	2萬1947元	1/5
					被告張藝騰	1萬4633元	
5	附圖編號E土地分 由被告林張洵綦 取得	93萬3250元	3萬6660元	被告林張 洵綦	被告張孫誠	2萬1995元	1/5
					被告張藝騰	1萬4665元	