

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第4757號

原告 林美惠
訴訟代理人 廖芳萱律師
黃佑民律師
邱冠豪律師

被告 林盟時

林仁惠
林玉惠

上一人
訴訟代理人 呂其昌律師
許誠華

被告 許誠杰

許玉燕
許玉鵬

兼上一人
訴訟代理人 許玉嬋

被告 黃素珠
景榮平
傅伯年

傅峻泰（原名：傅佑年）

傅其笙（原名：傅延年）

01 0000000000000000

02 張玉玲

03 受告知人 兆豐國際商業銀行股份有限公司

04 0000000000000000

05 法定代理人 董瑞斌

06 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年3月10日言
07 詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

09 兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地應予分割。分割
10 方法為：由被告林玉惠、黃素珠、景榮平、傅伯年、傅峻泰、傅
11 其笙、張玉玲按附表「分割後應有部分」欄位所示比例維持共
12 有。

13 被告林玉惠應分別補償原告、被告林盟時、林仁惠、許誠杰、許
14 玉燕、許玉鵬、許玉嬋如附表「應受補償金額」欄位所示之金
15 額。

16 訴訟費用由兩造依附表「訴訟費用負擔」欄位所示比例負擔。

17 事實及理由

18 壹、程序部分：

19 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
20 地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原
21 告起訴請求分割坐落新北市○○區○○段000地號土地（下
22 稱系爭土地）係位於本院轄區，是本院就本件訴訟具專屬管
23 轄權。

24 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
25 之基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或
26 更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事
27 訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。另
28 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
29 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

30 次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
31 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全

01 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
02 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
03 年度台上字第1797號判決意旨參照）。是當事人主張之分割
04 方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方
05 案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變
06 更。原告起訴時原以附表編號2至8所示共有人為被告，請求
07 變價分割渠等間所共有系爭土地暨坐落其上之新北市○○區
08 ○○段000○號房屋，所得價金由渠等各按應有部分比例分
09 配（見店司補字卷第7-13頁）。嗣於民國114年8月25日以民
10 事追加、變更訴之聲明暨調查證據聲請狀，追加系爭土地其
11 餘共有人即附表編號9至14所示之人為共同被告，並變更以
12 原物分配方式僅請求分割系爭土地，分割後按附表「分割後
13 應有部分」比例維持共有，暨由被告林玉惠以金錢補償原
14 告、被告林盟時、林仁惠、許誠杰、許玉燕、許玉鶯及許玉
15 嬋（見本院卷第45-51頁）。原告未於115年1月2日以民事更
16 正訴之聲明狀，就被告林玉惠金錢補償請求部分變更訴之聲
17 明為：被告林玉惠應給付原告、被告林盟時、林仁惠各新臺
18 幣（下同）355萬3,923元。被告林玉惠應給付被告許誠杰、
19 許玉燕、許玉鶯、許玉嬋各88萬9,898元（見本院卷第389
20 頁）。經核原告為訴之變更、追加，均係本於請求分割系爭
21 土地之同一基礎事實，揆諸上揭規定，均應予准許。至請求
22 被告林玉惠給付補償金額之特定，乃補充事實上陳述，非訴
23 之變更，併予敘明。

24 三、被告林盟時、林仁惠、許玉燕、黃素珠、景榮平、傅伯年、
25 傅峻泰、傅其笙、張玉玲均經合法通知，未於言詞辯論期日
26 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之
27 聲請，由其一造辯論而為判決（見本院卷第442頁）。

28 貳、實體部分：

29 一、原告主張：兩造為系爭土地之共有人，就系爭土地之權利範
30 圍如附表「原登記應有部分」欄位所示。兩造就系爭土地未
31 訂不分割期限及不分割協議，亦無依使用目的不能分割之情

01 況。又系爭土地上現有1棟4層樓建物（即新北市○○區○○
02 段000○000○號建物，下合稱系爭建物），被告黃素珠、林
03 玉惠及張玉玲分別為系爭建物1至3樓房屋之所有權人，系爭
04 建物4樓則為被告景榮平、傅伯年、傅峻泰、傅其笙（下合
05 稱景榮平等4人）所共有，而被告黃素珠、張玉玲及景榮平
06 等4人就系爭土地之應有部分均為1/4或合計為1/4，符合渠
07 等建物應配賦之系爭土地應有部分。惟被告林玉惠就系爭土
08 地應有部分僅有1/20，不足其建物應配賦之系爭土地應有部
09 分，而原告、被告林盟時、林仁惠、許誠杰、許玉燕、許玉
10 鵬及許玉嬋（下合稱被告林盟時等6人）雖均有系爭土地應
11 有部分，卻未占有使用系爭土地，是考量系爭土地上系爭建
12 物使用現狀及所有權情形，及民法第799條第4項、公寓大廈
13 管理條例第4條第2項等規定，本件採原物分割應為適當，並
14 應由被告黃素珠、林玉惠、張玉玲及景榮平等4人繼續就系
15 爭土地維持共有，使渠等建物坐落系爭土地具足夠之合法權
16 源，分割後應有部分分配歸屬如附表「分割後應有部分」比
17 例所示（下稱系爭分割方案）。而伊及被告林盟時等6人未
18 受原物分配，應由取得渠等應有部分之被告林玉惠以金錢補
19 償。又依巨秉不動產估價師聯合事務所（下稱巨秉事務所）
20 出具之估價報告書所載（下稱系爭估價報告），系爭土地每
21 坪單價為177萬2,000元，按伊及被告林盟時等6人就系爭土
22 地應有部分比例計算，被告林玉惠應金錢補償伊、被告林盟
23 時等6人。為此，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2
24 項第1款、第3項、第4項規定提起本件訴訟等語，並聲明：
25 (一)、兩造共有系爭土地應予分割，並按附表「分割後應有部
26 分」欄位所示方法分割。(二)、被告林玉惠應給付原告、被告
27 林盟時、林仁惠各355萬3,923元。(三)、被告林玉惠應給付被
28 告許誠杰、許玉燕、許玉鵬、許玉嬋各88萬9,898元。

29 二、被告抗辯：

30 (一)、被告許誠杰、許玉燕、許玉鵬、許玉嬋、張玉玲陳述略以：
31 同意分割系爭土地，並同意系爭分割方案等語。

01 (二)、被告林玉惠辯以：伊同意分割系爭土地。惟系爭分割方案係
02 以系爭建物繼續存在為前提，系爭土地之估價自應包含系爭
03 建物之存在為估價因素。倘未納入系爭建物對土地價格之影
04 響而逕為估價，所為估價之結果將與系爭分割方案之現況不
05 符而失真。又以新北市新店區為交易範圍，鄰近系爭土地區
06 域114年土地交易金額每坪約在45萬元至80萬元間，遠低於
07 系爭估價報告所認定每坪單價177萬2,000元，系爭估價報告
08 就系爭土地係以素地為估價條件，所為評估單價與實情不符
09 並不可採等語。並聲明：原告之訴駁回。

10 (三)、被告林盟時、林仁惠、黃素珠、景榮平、傅伯年、傅峻泰、
11 傅其笙經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
12 狀作何聲明或陳述。

13 三、查本件兩造為系爭土地共有人，各共有人土地應有部分如附
14 表「原登記應有部分」欄位所示，兩造就系爭土地未訂不分
15 割期限及不分割協議，亦無依使用目的不能分割之情況等
16 情，有系爭土地登記謄本、新北市新店地政事務所114年9月
17 8日新北店地測字第1146112682號函、新北市政府農業局114
18 年9月8日新北農牧字第1141789776號函、新北市政府工務局
19 114年9月9日新北工建字第1141788056號函附卷可稽（見本
20 院卷第61-69頁、第177-182頁），且為到庭之原告、被告林
21 玉惠、許誠杰、許玉燕、許玉鵬、許玉嬋、張玉玲所不爭執
22 （見本院卷第240-241頁），自堪信為真實。

23 四、本院之判斷：

24 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
25 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
26 在此限，民法第823條第1項定有明文。是以，共有物依其使
27 用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人
28 自得隨時請求分割（最高法院84年度台上字第865號判決意
29 旨參照）。經查，兩造為系爭土地共有人，各共有人土地應
30 有部分如附表「原登記應有部分」欄位所示；又系爭土地依
31 其使用目的並無不能分割之情，法令亦未規定不能分割，兩

01 造間復無不分割之特約等情，業經認定如前，揆諸前開規
02 定，原告訴請裁判分割系爭土地，自屬有據。

- 03 (二)、次按共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消
04 滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
05 求，命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配
06 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配
07 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
08 者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或
09 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第82
10 4條第2項第1款、第3項、第4項分別定有明文。又按定共有
11 物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘
12 束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分
13 割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共
14 有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割，必
15 於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人
16 (最高法院96年度台上字第108號、98年度台上字第2058號
17 判決意旨參照)。再分割共有物，以消滅共有關係為目的，
18 法院裁判分割共有物土地時，除因該土地內部分土地之使用
19 目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部
20 分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將
21 土地分配於各共有人單獨所有(最高法院96年度台上字第10
22 8號判決意旨參照)。另按區分所有人就區分所有建築物共
23 有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總
24 面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。專有部分與其
25 所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定
26 負擔。民法第799條第4、5項定有明文。專有部分不得與其
27 所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之
28 應有部分分離而為移轉或設定負擔。則據公寓大廈管理條例
29 第4條第2項規定甚明。
- 30 (三)、經查，系爭土地面積為132.59平方公尺(即40.1085坪)，有
31 土地登記謄本附卷可憑(見本院卷第61頁)，且有系爭建物

01 坐落，系爭建物1至3樓分別由被告黃素珠、林玉惠及張玉玲
02 所有並使用中，系爭建物4樓則由被告景榮平等4人共有，此
03 亦有系爭建物登記謄本在卷可稽（見本院卷第53-57頁、第7
04 1頁），並為到庭之兩造所不爭執，堪認為真實。本院審酌
05 系爭土地上有被告黃素珠、林玉惠、張玉玲、景榮平等4人
06 所有之建物坐落，渠等之建物本應配賦相應面積之基地應有
07 部分（即應有部分各1/4），方與前揭民法第799條、公寓大廈
08 管理條例第4條規範意旨相符。而系爭分割方案得使系爭建
09 物所有人均分得建物坐落基地，符合土地利用現況，亦可避
10 免日後衍生訟爭，且到庭之被告均表示同意系爭分割方案
11 （見本院卷第240頁），復考量共有物之經濟效用以及共有
12 人全體之利益等一切情狀，可認系爭分割方案符合系爭土地
13 分割之經濟效用及共有人全體之利益，確屬適當、公允之分
14 割方法。

15 (四)、又系爭土地依系爭分割方案予以分割，原告及被告林盟時等
16 6人因未受原物分配，依民法第824條第3項規定，應由分割
17 後取得原告及被告林盟時等6人應有部分權利範圍之被告林
18 玉惠以金錢補償前述7人。詳述如下：

19 1.、就被告林玉惠於系爭土地分割後應為補償金額部分，經本院
20 囑託巨秉事務所鑑定系爭土地之價值，由估價師針對勘估標
21 的即系爭土地，進行產權、一般因素、區域因素、個別因
22 素、不動產市場現況、勘估標的最有效使用情形及估價師專
23 業意見分析後，採用比較法及土地開發分析法兩種估價方法
24 評估系爭土地之價值，鑑定認為系爭土地之土地單價為每坪
25 177萬2,000元，土地總值為7,107萬2,262元，此有系爭估價
26 報告在卷可憑（見外放卷）。本院審酌系爭估價報告係巨秉事
27 務所依系爭分割方案所為估價報告內容為基礎所為鑑定，而
28 系爭估價報告亦係依不動產估價技術規則相關規定，並針對
29 勘估標的進行產權、一般因素（政策面、總體經濟面、社會
30 條件面、供給面、交易面、價格水準面）、不動產市場概
31 況、區域因素（區域描述、近鄰地區土地及建物利用情況、

01 近鄰地區公共設施概況、近鄰地區之交通運輸概況、區域環
02 境內之重大公共建設、近鄰地區未來發展趨勢）、個別因素
03 （土地個別條件、土地法定使用管制與其他管制事項）、最
04 有效使用分析及估價師專業意見等因素分析進行評估，進而
05 認定系爭土地之價值，鑑定內容及技術具有一定之專業性，
06 應屬公正客觀，堪可憑採。至被告林玉惠固抗辯系爭估價報
07 告係以素地之條件進行系爭土地之估價，與系爭分割方案之
08 現況不符，估價結果過高而失真，系爭土地附近114年土地
09 交易行情每坪約為45萬元至80萬元間云云，然系爭分割方案
10 本僅針對系爭土地，系爭建物則非本件應分割之共有物標
11 的，系爭估價報告以系爭土地素地為基礎進行價格鑑定，與
12 現況並無不符。況系爭土地面積達40.1085坪，然被告林玉
13 惠所舉之同地段591地號、同地段621地號、同地段621地號
14 及廣明段25地號土地僅分別為16.43坪、11.13坪、4.64坪及
15 2.44坪（見本院卷第425-435頁），與系爭土地之條件顯非
16 相當，被告林玉惠所舉地號土地之交易行情，尚無從作為評
17 估系爭土地價值之依據，其上開所辯，無足憑採。

18 2、據此，系爭估價報告認定系爭土地之總價值7,107萬2,262
19 元，按原告及被告林盟時等6人如附表「原登記應有部分」
20 欄位之比例計算，被告林玉惠應補償原告、被告林盟時、林
21 仁惠各355萬3,613元【計算式：7,107萬2,262元 \times 1/20=355
22 萬3,613元】；應補償被告許誠杰、許玉燕、許玉鶻、許玉
23 嬋各88萬8,403元【計算式：7,107萬2,262元 \times 1/80=88萬8,
24 403元】（詳如附表「應受補償金額」欄位所示）。至原告訴
25 之聲明所計算之補償金額，係誤以系爭土地面積40.1178坪
26 為計算基礎（見本院卷第390、442頁），尚非可採，應以本
27 院前開認定為準，附此敘明。

28 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項第
29 1款、第3項、第4項規定，請求分割系爭土地，為有理由，
30 應予准許，爰判決如主文第1項所示；另被告林玉惠應以金
31 錢補償原告及被告林盟時等6人，爰判決如主文第2項所示。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
02 與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

03 七、末因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
04 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
05 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
06 本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進
07 共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割
08 方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，
09 惟關於訴訟費用負擔，依民事訴訟法第80條之1規定，
10 仍應由共有人全體各依附表「訴訟費用負擔」欄位比例負
11 擔，爰諭知如主文第3項所示。

12 中 華 民 國 115 年 5 月 19 日
13 民事第五庭 法官 蔡牧容

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 5 月 19 日
18 書記官 薛德芬

19 附表：

20

編號	共有人	原登記應有部分	分割後應有部分	應受補償金額(新臺幣)	訴訟費用負擔
1	林美惠(原告)	20分之1	0	355萬3,613元	20分之1
2	林盟時	20分之1	0	355萬3,613元	20分之1
3	林仁惠	20分之1	0	355萬3,613元	20分之1
4	林玉惠	20分之1	4分之1		20分之1
5	許誠杰	80分之1	0	88萬8,403元	80分之1
6	許玉燕	80分之1	0	88萬8,403元	80分之1
7	許玉鵬	80分之1	0	88萬8,403元	80分之1
8	許玉嬋	80分之1	0	88萬8,403元	80分之1
9	黃素珠	4分之1	4分之1	0元	4分之1

(續上頁)

01

10	景榮平	16分之1	16分之1	0元	16分之1
11	傅伯年	16分之1	16分之1	0元	16分之1
12	傅峻泰	16分之1	16分之1	0元	16分之1
13	傅其笙	16分之1	16分之1	0元	16分之1
14	張玉玲	4分之1	4分之1	0元	4分之1