

臺灣高等法院民事判決

112年度再易字第121號

01
02
03 再 審 原 告 黃陳秀枝
04 訴訟代理人 壽若佛律師
05 再 審 原 告 黃陳明美
06 鍾玉修
07 陳述華
08 陳麗菁
09 陳麗卿
10 陳雅雪
11 上七人共同
12 訴訟代理人 陳淑真律師
13 視 同
14 再 審 原 告 財政部國有財產署
15 0000000000000000
16 法定代理人 曾國基
17 訴訟代理人 郭曉蓉
18 複 代 理 人 王貴蘭
19 視 同
20 再 審 原 告 陳林杏源
21 莊國安
22 莊子誼
23 周雅慧
24 再 審 被 告 莊寶堂
25 訴訟代理人 余育軍

26 上列當事人間請求分割共有物再審之訴事件，再審原告對於中華
27 民國112年10月18日本院112年度上易字第36號確定判決提起再審
28 之訴，本院於113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

29 主 文

30 本院112年度上易字第36號確定判決、臺灣臺北地方法院111年度

01 訴字第1264號判決，均廢棄。
02 兩造共有坐落新北市○○區○○段第○○○地號土地，准許分
03 割，其分割方法為：
04 (一)如附圖所示編號1部分面積五四三點三七平方公尺分歸中華民
05 國取得；
06 (二)如附圖所示編號2~8部分面積一七六二點九八平方公尺分歸黃
07 陳秀枝、黃陳明美、鍾玉修、陳述華、陳麗菁、陳麗卿、陳雅
08 雪取得，並依序各按應有部分四分之一、四分之一、四分
09 之一、十六分之一、十六分之一、十六分之一、十六分之一之
10 比例維持分別共有；
11 (三)如附圖所示編號9部分面積一三點二二平方公尺分歸陳林杏源
12 取得；
13 (四)如附圖所示編號10部分面積一三點二二平方公尺分歸莊寶堂取
14 得；
15 (五)如附圖所示編號11部分面積三九六點六七平方公尺分歸莊國安
16 取得；
17 (六)如附圖所示編號12部分面積一三點二二平方公尺分歸周雅慧取
18 得；
19 (七)如附圖所示編號13部分面積四點四一平方公尺分歸莊子誼取
20 得。

21 再審及前訴訟程序歷審訴訟費用，由兩造按附表「應有部分」欄
22 所示之比例負擔。

23 事實及理由

24 壹、程序方面：

25 一、按再審之訴實質上為前訴訟程序之再開及續行。故前訴訟程序
26 之訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定者，其共同訴
27 訟人中之一人所提起之再審之訴，依民事訴訟法第56條第1項
28 第1款規定，效力應及於同造之共同訴訟人全體（最高法院98
29 年度台再字第30號判決意旨參照）。查本件於前訴訟程序之訴
30 訟標的對於全體被告必須合一確定，故雖係由再審原告黃陳秀
31 枝、黃陳明美、鍾玉修、陳麗卿、陳麗菁、陳雅雪、陳述華

01 (下合稱黃陳秀枝等7人)，對於本院112年度上易字第36號判
02 決(下稱原確定判決)提起再審，依上開規定，其再審效力及
03 於同造之財政部國有財產署(下稱國產署)、陳林杏源、莊國
04 安、周雅慧、莊子誼，爰併列其等為再審原告，先予敘明。

05 二次按再審之訴，應於30日之不變期間內提起；前項期間，自判
06 決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算；其再審
07 之理由發生或知悉在後者，均自知悉時起算，民事訴訟法第50
08 0條第1項、第2項前段分別定有明文。經查，原確定判決為不
09 得上訴第三審事件，並於民國112年10月18日宣判，再審原告
10 於同年10月26日收受原確定判決，此有送達證書可稽〔見本院
11 112年度上易字第36號(下稱本院第36號)卷第317-319頁〕，
12 是再審原告黃陳秀枝於112年11月22日提起本件再審之訴(見
13 本院卷第5頁)、再審原告黃陳秀枝等7人亦於同年月23日提起
14 再審(見本院卷第195頁)，均未逾30日之不變期間，合先敘
15 明。

16 三視同再審原告國產署、陳林杏源、莊國安、周雅慧、莊子誼等
17 人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38
18 6條各款所列情形之一，爰依再審被告之聲請，由其一造辯論
19 而為判決。

20 貳、實體方面：

21 一、再審原告主張：

22 (一)黃陳秀枝等7人主張：

23 1.再審被告為富隴工程有限公司(下稱富隴公司)之法定代理
24 人，為賺取土地開發之龐大利益，其與莊國安、陳林杏源、周
25 雅慧、莊子誼等人共同購買新北市○○區○○段000地號土地
26 (下稱系爭土地)後，再審被告分得微少應有部分，並於111
27 年1月21日以買賣為原因辦妥所有權移轉登記後，旋於翌日
28 以其為系爭土地之共有人地位，向原法院提起本件分割共有物訴
29 訟，請求變價分割系爭土地，以達其土地開發之目的，顯然已
30 構成民法第148條第1項之權利濫用，並違反同條第2項規定之
31 誠信原則。又於前訴訟程序之本院第二審曾函詢新北市新店地

01 政事務所、新北市政府工務局及新北市新店區公所，均函覆認
02 為本件無原物分割之困難，且伊等與國產署即系爭土地百分之
03 84之共有人，均同意依附圖所示之原物分割方法進行分割。然
04 原確定判決逕以附圖編號11部分已遭他人占用，而鄰近之同段
05 000、000地號土地（下各稱000、000號土地）雖為莊國安所
06 有，為避免日後仍須興訟請求返還該地，致其經濟上之不利
07 益，而顯失公平為由，准予變價分割，顯然僅顧及莊國安之利
08 益，而致大多數共有人之利益於不顧，從而原確定判決有適用
09 法規顯有錯誤之再審事由。

10 2. 又伊等收受原確定判決後，直至提起本件再審之期間，始知悉
11 再證5即原法院111年度重訴字第813號判決（下稱另案第813號
12 判決）之存在，並發現000號土地之地上物占有人與莊國安、
13 訴外人錢隴工業股份有限公司（下稱錢隴公司）間存有租賃契
14 約，並約定每月租金新臺幣（下同）14萬1,551元，足證再審
15 被告於前訴訟程序之本院第二審中稱其不知悉系爭土地已遭他
16 人占用，及不確定為何人占用等語，係不可採。另從再證6、
17 7、8資料可知，再審被告曾以相同手法，將系爭土地鄰近之同
18 段000地號土地（下稱000號土地）以過戶2至4坪方式，提起分
19 割共有物訴訟，並主張變價分割，嗣後再以低價取得整批土
20 地，以達其土地開發之目的，而有違背誠信原則及濫用權利之
21 情形。再者，系爭土地為新北市政府新店寶高智慧產業園區
22 （下稱系爭園區）二期範圍，伊等曾於112年8月9日新北市經
23 濟發展局（下稱經發局）之說明會陳情表示願意就應有部分範
24 圍納入計畫範圍，且依「變更新店都市計畫（部分乙種工業
25 區、風景區為產業專用區）」案及「擬定新店都市計畫（配合
26 新店寶高智慧產業園區及周邊道路改善）細部計畫」案新北市
27 都市計畫委員會第1次專案小組研商會議紀錄（下稱系爭會議
28 紀錄）之表1編號8欄所示，伊等之陳情已被建議酌予採納，經
29 發局亦於同年11月13日函覆表示伊等所提之陳情書業經新北
30 市政府權責機關受理在案，此等均為有利於原物分割之事證，惟
31 於前訴訟程序之本院第二審中未能接獲系爭會議紀錄及函覆，

01 致伊等未能即時提出上開事證，從而發現有未經斟酌之證物或
02 得使用該證物之再審事由，爰依民事訴訟法第496條第1項第1
03 款、第13款、第497條規定，提起本件再審之訴。並聲明：(一)
04 原確定判決廢棄；(二)再審被告於第一審之訴駁回或系爭土地應
05 依附圖說明欄所示分割方法，予以分割。

06 (二)莊國安未到場陳述，據其書狀陳述略以：

- 07 1.伊不同意原物分割。又伊與錢隴公司拍賣取得000號土地，但
08 土地上有第三人之地上物，第三人與前地主以口頭約定不定期
09 租賃，後來伊在法院拍賣取得000號土地後，對第三人提出拆
10 屋還地之訴訟敗訴確定，第三人亦對伊提起確認租賃關係訴
11 訟，伊亦敗訴確定，因此，必須繼承前手之不定期租賃。000
12 號土地是伊與錢隴公司所有，且伊在000號土地上並沒有地上
13 物出租給任何人，000號土地上的地上物是第三人所有，伊收
14 取的租金是地租。伊所有000號土地被人以不定期租約占用，
15 地上物也非伊所有，伊取得土地卻無法使用，已非常痛心，不
16 希望系爭土地將伊的應有部分繼續原物分割後讓第三人占用。
- 17 2.系爭土地之地上物如果沒意外，也是第三人所有地上物之一部
18 分，但第三人非常奸詐，將每一間地上物都給不同的人頭使
19 用，所以實際上系爭土地之地上物到底目前是誰使用？名義上
20 是歸屬於誰？因伊目前與第三人是判決敗訴，無奈被迫接受土
21 地不定期租約，也沒有白紙黑字，所以不明白系爭土地之地上
22 物實際情形為何。
- 23 3.系爭土地之地上物實際占用情形不明，且伊跟第三人之間的爭
24 議非常多，不想再跟第三人有所牽扯，所以也才同意系爭土地
25 變價分割。其實，系爭土地的每一個地主包括對造都不想跟系
26 爭土地之地上物有瓜葛，國產署以前開庭時也說如果原物分割
27 的話，不想分到被占用的部分。而且對造的分割方案也是把自
28 己分到沒被占用的地方，哪有自己不想要就丟給別人的道理？
29 這種情形下，原本的法院判決說原物分割顯失公平，是沒有問
30 題的等語。

31 二再審被告則以：伊、富隴公司、莊國安、錢隴公司及訴外人郭

01 松林等人，均係透過法院拍賣或民間買賣方式，合法取得系爭
02 土地應有部分及周邊土地。於前訴訟程序中，伊已陳明不願依
03 附圖說明欄所示之分割方法進行分割，且依再審原告所提之分
04 割方案，係於系爭土地成立新共有關係，惟伊已無意願再與他
05 人共有土地。而系爭土地既已遭他人占用，以致無法有效使
06 用，伊與國產署均曾表示不同意分得有地上物之部分，若依再
07 審原告所提之分割方案進行分割，無疑係對伊顯失公平。至再
08 審原告稱系爭土地為系爭園區之規劃範圍部分，由於徵收日期
09 尚未確定，而不得據以認定原確定判決之分割方案有何不妥，
10 因此，再審原告所提出之再審事由並不符再審之要件等語，資
11 為抗辯。並聲明：再審之訴駁回。

12 三本院就再審原告主張之再審事由所為判斷：

13 (一)關於原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第13款之事由部
14 分：

15 1.按「有下列各款情形之一者，得以再審之訴對於確定終局判決
16 聲明不服……十三、當事人發現未經斟酌之證物或得使用該證
17 物者。但以如經斟酌可受較有利益之裁判者為限」，民事訴訟
18 法第496條第1項第13款定有明文。另「當事人在前訴訟程序知
19 有證物之存在，而因當時未能檢出致不得使用者，嗣後檢出該
20 證物，即屬……所謂得使用未經斟酌之證物」、「所謂當事人
21 發見未經斟酌之證物，係指前訴訟程序事實審之言詞辯論終結
22 前已存在之證物，因當事人不知有此，致未經斟酌，現始知之
23 者而言。若在前訴訟程序事實審言詞辯論終結前，尚未存在之
24 證物，本無所謂發見，自不得以之為再審理由」，分據最高法
25 院26年抗字第453號、29年渝上字第1005號著為判決先例。又
26 民事訴訟法第496條第1項第13款「發現未經斟酌之證物或得使
27 用該證物」，必須該證物在客觀上有不能檢出之情形，如按其
28 情形並非不能檢出或命第三人提出，即無本款之適用；再當事
29 人發現未經斟酌之證物或得使用該證物者，固得據為再審之理
30 由，但以如經斟酌可受較有利益之裁判者為限，此觀同款但書
31 之規定自明。

01 2.經查：

02 (1)再證5即另案第813號判決（見本院卷第63-72頁）係屬法院判
03 決文書，該判決認定之事實內容，於兩造不爭執時，得引為本
04 件事實之判斷基礎，於兩造爭執時，得調閱該案件之卷宗，引
05 用該案卷內之證據作為事實之判斷基礎，故再審原告主張另案
06 第813號判決得以證明000號土地之地上物占有人與莊國安、錢
07 隴公司間存有租賃契約，為文書證據，其並得聲請調閱該案卷
08 宗查閱該判決所引用之相關證據，核屬民事訴訟法第496條第1
09 項第13款所定之「證物」等語，應為可採。

10 (2)另案第813號判決係於112年3月21日辯論終結，於同年5月12日
11 宣示判決（見本院卷第63-72頁），而原確定判決係於112年9
12 月6日言詞辯論終結，故另案第813號判決係前訴訟程序事實審
13 言詞辯論終結前已存在之證物一節，堪可認定。

14 (3)再審原告主張其等收受原確定判決後，從新北市政府才知，再
15 審被告以同樣方式就鄰近000號土地以過戶1、2坪方式主張變
16 價拍賣，低價取得整批土地達到其開發的目的，再審原告於10
17 月26日收到原確定判決及提起再審前這段期間，搜尋資料發現
18 另案第813號判決，發現第三人即000號土地之地上物所有人與
19 莊國安簽訂有租賃契約，每月收取租金14萬餘元，另經都發局
20 告知後搜尋，查得本院110年度上易字第572號案件資料，發現
21 再審被告等人以莊國安主導，以同樣變價分割手法，低價取得
22 共有之土地，上開資料均是收到原確定判決後搜尋得知等語，
23 衡諸上開情狀依一般社會之通念判斷，並考量另案第813號判
24 決係屬法院判決文書之性質，堪認倘非由莊國安或再審被告主
25 動提出另案第813號判決，再審原告顯難於前訴訟程序中知悉
26 此項證物之存在或能聲請命莊國安或再審被告提出而檢出。從
27 而，再審原告所提出之另案第813號判決，堪認與民事訴訟法
28 第496條第1項第13款所定之「未斟酌之證物」相合。

29 (4)原確定判決認定：「依附圖方案，莊國安所分得之附圖編號11
30 號所示部分，現遭他人占有使用中……莊國安確為附圖編號11
31 號所示部分相鄰之同段000、000地號土地共有人（見本院卷第

219至222頁) , 然倘將該部分逕分配予莊國安, 莊國安日後亦須另行提起拆屋還地訴訟, 始能占有使用該部分土地, 將導致其經濟上之不利益, 對其顯失公平」(見原確定判決第4頁第4行至12行)。然另案第813號判決認定: 鄭世明與錢隴公司及莊國安就000、00000號土地分別有租賃關係存在, 鄭世明承租富隴公司、郭松林所有000、00000號土地租金調整為每月4萬6,038元, 承租錢隴公司、莊國安所有000、00000號土地租金調整為每月14萬1,551元; 000、000地號土地上共有7棟鐵皮屋為鄭世明興建所有, 俟錢隴公司、莊國安、富隴公司、郭松林因強制執行程序拍定取得系爭土地所有權且辦理移轉登記完畢, 依修正前民法第425條規定於系爭租賃契約未經終止前, 鄭世明與富隴公司、郭松林間就000號土地租賃契約, 與錢隴公司、莊國安間就000號租賃契約當仍繼續存在(見事實及理由欄、貳、三、(五)、(六)、四(-)2.)。因此, 原確定判決認定與000號土地毗鄰之如附圖編號11號所示部分土地有遭不明之第三人占用, 然毗鄰000號土地上之建物其鐵皮棚架, 有延伸至系爭土地上, 而占有部分系爭土地, 作為開放之停車空間等情, 已據再審原告陳明在卷, 並有現場照片可參(見本院卷第267、551頁), 復為再審被告所不爭執(見本院卷第552頁), 而另案第813號判決所認定之事實, 可知000號土地之地上物係鄭世明所有, 其與莊國安間就000號土地有租賃關係存在, 自可推知如附圖編號11號所示之地上物係屬鄭世明所有。則將與000號土地毗鄰之附圖編號11所示部分分予莊國安, 其可就分得部分與其所有000、000號土地合併利用, 符合莊國安之最佳利益, 其就分得部分之占用關係, 除得與000號土地上之租賃關係合併處理外, 亦得另行訴訟處理, 於土地利用上對莊國安尚無顯失公平之情事, 故另案第813號判決, 攸關莊國安分得部分有無顯失公平之情形, 如經斟酌, 應可使再審原告受較有利益之裁判, 即應認本件應有民事訴訟法第496條第1項第13款所定之再審事由。因此, 再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第13款規定之再審事由, 洵屬有據。

01 (二)又再審原告提起再審之訴，於同一訴訟程序主張數項再審理由
02 者，性質上為競合合併，本院既認再審原告依民事訴訟法第49
03 6條第1項第13款規定提起再審之訴為有理由，自應就再審原告
04 前揭各項主張准予再開前訴訟程序並續行之。則就其另主張亦
05 有同法第496條第1項第1款、第497條之再審事由，並據以提起
06 再審之訴，是否有無理由，即無審論之必要，附此敘明。

07 四茲就上開再審事由為前訴訟程序之再開及續行如下：

08 (一)兩造不爭執事項：

- 09 1.系爭土地（面積：2,747.09平方公尺）為兩造所共有，各共有
10 人之應有部分，如附表所示；系爭土地需經永福土地公廟鐵柵
11 欄後始能進入，未與公路聯絡，為袋地。
- 12 2.莊國安、周雅慧、陳林杏源、莊子誼、再審被告等5人（下合
13 稱莊國安等5人）與訴外人陳建勳、劉秀珠等2人（下合稱陳建
14 勳等2人）於111年1月4日簽訂不動產買賣契約書，由莊國安
15 等5人以總價5千萬元，買受陳建勳等2人之系爭土地應有部分
16 合計962,640/6,000,000；莊國安等5人於同日給付價金2,500
17 萬元，嗣於111年1月21日辦妥所有權移轉登記時，再給付2,50
18 0萬元，莊國安等5人登記之應有部分，各如附表所示。
- 19 3.再審被告於111年1月22日向原法院提起本件分割共有物訴訟，
20 主張系爭土地無適宜之對外聯絡道路，應以變價分割為宜（見
21 原審補字卷第7-9頁之民事起訴狀）。嗣再審被告於111年6月1
22 7日提出民事撤回狀（見原審訴字卷第175頁之民事撤回狀）。

23 (二)得心證之理由：

- 24 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；但
25 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此
26 限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所共有，
27 既無因法令規定，或因物之使用目的不能分割之情事，亦未以
28 契約訂有不分割之期限，且兩造復未能達成協議分割之共識，
29 已如前述，則再審被告依上開規定訴請裁判分割以消滅兩造間
30 共有關係，於法即無不合。
- 31 2.又按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法

01 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
02 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、
03 以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難
04 者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，
05 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分
06 配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物
07 為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分
08 配者，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1項至第4項分別定有明文。是以，共有物之分割，原則
11 上應以原物分配於各共有人或部分共有人；於原物分配顯有困
12 難時，始得將共有物全部或一部變賣，以價金分配於各共有
13 人。復按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院
14 固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事
15 人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公
16 平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各
17 共有人，如法院僅因應有部分所占比例不多或甚少之共有人，
18 依其應有部分無法分得足供建築用或其他使用之面積，即將共
19 有土地變價分割，不顧原可按其應有部分使用土地之其他共有
20 人利益，尤其此等共有人對共有物在感情上或生活上有密不可
21 分之依存關係，則其所定之分割方法，是否適當，有無符合公
22 平原則，即值推求（最高法院96年度台上字第108號判決、93
23 年度台上字第1797號裁定及98年度台上字第2058號判決參
24 照）。

25 **3.**系爭土地如採原物分割方式，應以如附圖所示分割方案，為最
26 適當、公平之分割方案：

27 (1)黃陳秀枝等7人到庭主張：採原物分割，分割方案如附圖所
28 示，其等就分得之土地同意繼續維持共有等語（見原審訴字卷
29 第287頁，本院第36號卷第212頁）；陳林杏源於原審陳稱：伊
30 同意變價分割，如原物分割，依111年5月18日所提之分割方案
31 分割等語（見原審訴字卷第135-137、169頁）；周雅慧於原審

01 陳稱：採原物分割，會有部分共有人分得之土地很小，不符合
02 經濟效益，伊支持變價分割，如採原物分割，依111年6月2日
03 所提之分割方案分割等語（見原審訴字卷第139-141頁）；莊
04 國安於原審陳稱：伊堅決不同意採原物分割，希望採變價分
05 割，如採原物分割，依111年6月9日所提之分割方案分割等語
06 （見原審訴字卷第171-173頁）；國產署陳稱：希望分得土地
07 不要遭他人占用，同意採如附圖所示之分割方案等語（見本院
08 第36號卷第104、212頁）；再審被告主張伊不願意提出分割方
09 案，因為分割方案一定造成伊分得畸零地，因為伊持分太小等
10 語（見本院第36號卷第301頁）。是黃陳秀枝等7人既均表示願
11 意就其等分得之土地繼續維持共有，且因維持共有之結果，使
12 系爭土地不致過度細分，亦有利於其等就分得土地之利用，故
13 於採原物分割時，自應尊重其等之意願。準此，系爭土地採原
14 物分割時，自應按如附表「面積」欄所示之比例分割。

15 (2)系爭土地需經永福土地公廟鐵柵欄後始能進入，未與公路聯
16 絡，為袋地（見不爭執事項(-)1.）。系爭土地尚有部分農作
17 物、放農具倉庫等情，已經前訴訟程序本院第二審勘驗屬實，
18 有勘驗程序筆錄、現場照片可參（見本院第36號卷第163-169
19 、199頁）。又毗鄰000號土地上之建物其鐵皮棚架，有延伸至
20 系爭土地上，而占有部分系爭土地，作為開放之停車空間等
21 情，已據再審原告陳明在卷，並有現場照片可參（見本院卷第
22 267、551頁），復為再審被告所不爭執（見本院卷第552頁）
23 ，堪信為真實。因此，兩造對系爭土地目前既無作何經濟上利
24 用，亦無地上物存在，僅系爭土地部分土地，遭毗鄰000號土
25 地上建物所延伸之鐵皮棚架所占用，及有部分農作物、放農具
26 倉庫等情，則採原物分割除分得遭他人占用部分，須另行處理
27 外，兩造尚不致有需拆除地上物，使兩造間法律關係趨於複雜
28 之情事，堪可認定。

29 (3)系爭土地毗鄰之000號土地為莊國安與錢隴公司所共有，000號
30 土地為莊國安、訴外人陳慧珊及錢隴公司所共有，有土地建物
31 查詢資料可參（見本院第36號卷第219-222頁）。又鄭世明與

01 錢隴公司及莊國安就000、00000號土地分別有租賃關係存在，
02 且000、000地號土地上共有7棟鐵皮屋係鄭世明興建所有，已
03 如前述，是將毗鄰000、000號土地之如附圖編號11位置之土
04 地，分歸莊國安，使其能將分得之土地與相鄰之000、000號土
05 地等土地合併利用，應能發揮該部分土地之最大經濟效用。是
06 本院審酌莊國安分得之土地與000、000號土地相鄰，能提高土
07 地之利用，及黃陳秀枝等7人對系爭土地之情感上依存關係，
08 暨其等之意願對其他共有人分得之部分，尚無不利之影響，故
09 於分割時自均應加以考量。

10 (4)雖莊國安、陳林杏源、周雅慧及再審被告均不同意原物分割，
11 莊國安不同意分得遭他人占用之部分，陳林杏源、周雅慧、莊
12 子誼及再審被告等人主張其等之持分太小，分得土地會成為畸
13 零地等語，惟查：

14 ①莊國安、周雅慧、陳林杏源、莊子誼均係再審被告公司之股
15 東，莊國安與再審被告有內部合夥關係，已據再審被告陳明在
16 卷（見本院卷第413頁），另莊子誼為莊國安之女，陳慧珊為
17 莊國安之妻，有戶籍謄本可參（見原審補字卷第51頁）。又錢
18 隴公司已發行股份為2,600,000股，董事長為莊國安、監察人
19 為陳慧珊，各持有股份數分別為2,222,000股、378,000股，有
20 經濟部商工登記公示資料查詢服務可參（見原審訴字卷第127-
21 128頁），因此錢隴公司為莊國安、陳慧珊夫妻所百分之百持
22 股一節，堪可認定。

23 ②莊國安等5人與陳建勳等2人於111年1月4日簽訂不動產買賣契
24 約書，由莊國安等5人以總價5千萬元，買受陳建勳等2人之系
25 爭土地應有部分合計962,640/6,000,000；莊國安等5人於同日
26 給付價金2,500萬元，嗣於111年1月21日辦妥所有權移轉登記
27 時，再給付2,500萬元，莊國安等5人登記之應有部分，各如附
28 表所示，有不動產買賣契約書、土地登記謄本可參（見本院卷
29 第453-463頁，原審補字卷第29-35頁）。又上開不動產買賣之
30 仲介人為地王不動產投資顧問股份有限公司（下稱地王公
31 司）、法定代理人為陳慧珊（見本院卷第461頁），地王公司

01 已發行股份為2,000,000股，董事長為陳慧珊、監察人為莊國
02 安，各持有股份數分別為1,000,000股、1,000,000股，有經濟
03 部商工登記公示資料查詢服務可參（見本院卷第35頁），因此
04 地王公司為陳慧珊、莊國安夫妻所百分之百持股一節，亦堪認
05 定。

06 ③就莊國安等5人買受陳建勳等2人之系爭土地應有部分之目的，
07 再審被告陳稱：其購買系爭土地原是願意保持共有，與其他人
08 共享土地經濟價值，但若分割取得畸零地，則與原先之投資計
09 劃不符，且再審被告與莊國安等5人當時取得系爭土地之持分
10 時，並不知如附圖編號11部分有遭他人占用，理由是取得之時
11 出賣之人與再審原告等都不知道系爭土地有遭他人占用，是出
12 賣土地後，所有共有人當年度都收到地價稅單，才知道系爭土
13 地有遭他人占用，系爭土地對再審原告並無使用上急迫性或必
14 要性；再審被告雖然是111年1月21日取得系爭土地持分，但是
15 是在同年月4日簽約購買系爭土地，其中十幾日是在辦理稅
16 目、移轉登記，在完稅時收到地價稅單，才知道系爭土地有遭
17 人占用，且再審被告從事不動產投資，購買系爭土地持分就是
18 想與共有人共同開發使用，但土地既然遭人占用，就難以使
19 用，故想變價分割等語（見本院第36號卷第300-301頁）。

20 ④依上述莊國安等5人之關係及買受系爭土地應有部分之過程可
21 知，莊國安、再審被告均係從事不動產投資，其等與關係密切
22 之莊國安之女莊子誼，及再審被告公司之股東周雅慧、陳林杏
23 源等5人，買受系爭土地應有部分時，除莊國安外，再審被
24 告、莊子誼、周雅慧、陳林杏源等人均分得如附表所示之極少
25 應有部分，莊國安等5人對於裁判分割系爭土地時，如採原物
26 分割時，其等對於再審被告、莊子誼、周雅慧、陳林杏源等人
27 分得之土地面積極少，在莊國安等5人就分得之土地，均不願
28 意繼續維持共有之情形下，除莊國安外，其餘之人分得之土地
29 將會形成畸零地之事實，當知之甚詳，且此畸零地之產生，亦
30 係因莊國安等5人過度細分系爭土地所造成。再者，錢隴公司
31 係莊國安及妻子陳慧珊所百分之百持股掌控之公司，在莊國安等

01 5人買受系爭土地應有部分前，與系爭土地毗鄰之000號土地，
02 已由莊國安、錢隴公司取得，000號土地已由莊國安、錢隴公
03 司、陳慧珊取得，業如前述，則在採原物分割之情形下，莊國
04 安當可預見其分得之系爭土地位置，應與000、000號土地毗
05 鄰，對其最有利，倘莊國安分得之土地與000、000號土地不相
06 毗鄰之結果，將使其無法就分得之土地與000、000號土地合併
07 利用，顯不符合莊國安之最佳利益。雖分歸莊國安之如附圖編
08 號11位置之土地，其上有遭毗鄰000號土地上建物所延伸之鐵
09 皮棚架占用之情形，然000號土地上建物之所有人為鄭世明，
10 其與莊國安、錢隴公司間就000號土地係有租賃關係存在，因
11 此，莊國安除可於000號土地租賃關係消滅時，一併排除上開
12 建物之占用，亦可單獨先行排除鄭世明無權占有系爭土地之部
13 分。是權衡莊國安分得如附圖編號11位置土地之前揭利益，與
14 所受之不利益，兩者相較，堪認由莊國安分得而受之利益，顯
15 大於而受之不利益。

16 ⑤再者，依再審被告所述莊國安等5人買受陳建勳等2人之系爭土
17 地應有部分之目的，係願意保持共有，與其他人共享土地經濟
18 價值，共同開發使用等語，則在系爭土地為袋地，無對外之聯
19 絡道路，且兩造均未使用系爭土地，及兩造均無使用上急迫性
20 或必要性之情形下，縱系爭土地有部分遭他人占用，惟任一共
21 有人本均得本於所有權人地位，為全體共有人利益，請求占用
22 之人拆除地上物返還占有之土地，此為從事不動產投資業務之
23 莊國安、再審被告所熟知之事，但再審被告在兩造均未使用系
24 爭土地，且兩造均無使用上急迫性或必要性之情形下，提起本
25 件分割共有物訴訟，遽然主張因系爭土地遭人占用，難以使
26 用，故想變價分割云云，顯與其前述取得系爭土地之目的相違
27 背。又採變價分割之結果，固可提高系爭土地經濟效用，然得
28 以規劃、開發系爭土地暨享有開發利益之人，僅為系爭土地之
29 買受人，為共有人之兩造則均無法享有之，顯無法達成莊國安
30 等5人前述取得系爭土地之目的。且倘莊國安等5人挾其豐厚資
31 力於變價拍賣時行使共有人之優先承買權，而取得系爭土地之

01 全部時，仍須面臨系爭土地遭人占用之問題。是以，本件顯難
02 僅以系爭土地有部分遭他人占用，即認有不宜採原物分割之情
03 形。

04 ⑥從而，莊國安、再審被告既均係從事不動產投資，莊國安等5
05 人之關係密切，其等買受系爭土地而將之細分如附表所示之應
06 有部分時，均知在採原物分割時，再審被告、莊子誼、周雅
07 慧、陳林杏源等人分得之土地將會形成畸零地，及莊國安分得
08 之系爭土地位置，應與000、000號土地毗鄰，對其最有利等各
09 情。因此，陳林杏源、周雅慧、莊子誼及再審被告以其等自己
10 行為所造成持分太小，致分得土地成為畸零地之結果，而反對
11 原物分割，自係倒果為因，不足採信。另莊國安僅因有他人占
12 用之情形，而反對分得對其最有利之與000、000號土地毗鄰之
13 系爭土地，顯非公允，亦不足採。

14 (5)另陳林杏源、周雅慧、莊國安於原審所提分割方案，均未考量
15 黃陳秀枝等7人表示就其等分得之土地繼續維持共有之意願，
16 且陳林杏源、周雅慧之方案未將毗鄰000、000號土地部分，分
17 歸莊國安，不符莊國安之最佳利益，莊國安之方案將陳林杏
18 源、再審被告、周雅慧、莊子誼分至與000、000號土地均不相
19 鄰之狹長土地，顯不利莊國安等5人將來之利用，是前揭方案
20 顯違反黃陳秀枝等7人之分割意願，且非公允之方案，自不足
21 採。

22 (6)綜上，系爭土地如採原物分割，審酌系爭土地之現況、利用情
23 形、共有物之性質、各共有人分得部分均無對外通行之道路及
24 其經濟效用，暨兩造之分割之意願及全體共有人利益等各情，
25 認系爭土地之分割方法，應以中華民國分得如附圖所示編號1
26 部分、面積543.37平方公尺之土地；黃陳秀枝等7人分得如附
27 圖所示編號2~8部分、面積1762.98平方公尺之土地，並由黃陳
28 秀枝、黃陳明美、鍾玉修、陳述華、陳麗菁、陳麗卿、陳雅雪
29 依序按應有部分4分之1、4分之1、4分之1、16分之1、16分之
30 1、16分之1、16分之1之比例維持分別共有；陳林杏源分得如
31 附圖所示編號9部分、面積13.22平方公尺之土地；再審被告分

01 得如附圖所示編號10部分、面積13.22平方公尺之土地；莊國
02 安分得如附圖所示編號11部分、面積396.67平方公尺之土地；
03 周雅慧分得如附圖所示編號12部分、面積13.22平方公尺之土
04 地；莊子誼分得如附圖所示編號13部分、面積4.41平方公尺之
05 土地，較為妥適。且因系爭土地為袋地，無對外之聯絡道路，
06 依上開分割方案分割之結果，兩造雖均無法有效利用分得之土
07 地，但係各按其應有部分比例分得土地，尚無不公平之處。

08 4.再審被告提起本件分割共有物訴訟，請求變價分割，屬權利濫
09 用，不應准許：

10 (1)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
11 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148
12 條定有明文。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應
13 就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其
14 權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自
15 己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得
16 視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必
17 然之解釋（最高法院71年台上字第737號判例參照）。又判斷
18 權利之行使，是否以損害他人為主要目的、是否合於社會衡
19 平、有無權利濫用之情形，應盱衡該權利之性質、當事人之關
20 係、經濟社會狀況、權利人因權利行使所能取得之利益、他人
21 及國家社會因其權利行使所受之損失，以及其他主、客觀等因
22 素，綜合考量，依一般社會之通念，可認其權利之行使有失社
23 會衡平者，即得認有權利濫用而悖於誠信原則之情形。

24 (2)查莊國安等5人自陳建勳等2人買受系爭土地應有部分合計962,
25 640/6,000,000（即16.044%）後，將之細分如附表所示，於11
26 1年1月21日辦妥所有權移轉登記，再審被告旋於翌日即111年1
27 月22日向原法院提起本件分割共有物訴訟，主張系爭土地無適
28 宜之對外聯絡道路，應以變價分割為宜等情，已如前述，又莊
29 國安等5人於前訴訟程序中，均不同意原物分割，且就分得之
30 土地亦不願意維持共有，並倒果為因主張原物分割將使其等分
31 得之土地成為畸零地等情，是考量再審被告於111年1月21日辦

01 妥應有部分所有權移轉登記後，旋於翌日提起本件請求變價分
02 割，足認其對系爭土地僅存有價金之利益，而無任何情感上依
03 存關係。且按再審被告之應有部分僅占0.48%（即288,791/60,
04 000,000）比例甚微，分割之結果，其顯無法就分得之土地為
05 原物利用，故再審被告之目的，應係經由變價分割，以取得系
06 爭土地應有部分之價金利益，而非意在取得系爭土地之原物利
07 用甚明。則再審被告經由此方式所能取得之價金利益，與其原
08 支付之買賣價金相較，顯然獲利有限，但其結果將使黃陳秀枝
09 等7人合計高達64%之系爭土地應有部分因此喪失，除其等對系
10 爭土地之情感上依存關係因而喪失外，亦無法享受系爭土地之
11 開發成果，則因變價分割結果，再審原告所受0.48%比例之變
12 價分配價金利益，與黃陳秀枝等7人無法按合計64.18%之應有
13 部分規劃、使用系爭土地所受之損失，兩者相較，顯然失衡，
14 堪認再審被告此項請求變價分割權利之行使，顯係以損害他人
15 為目的。則權衡再審被告行使裁判分割系爭土地之權利所能取
16 得之利益，與黃陳秀枝等7人因其行使權利所受之損失，可認
17 再審被告行使權利所得利益極少而上訴人所受之損失甚大，再
18 審被告請求變價分割，非不得視為以損害黃陳秀枝等7人為主
19 要目的，應屬權利濫用，而不應准許。

20 5.系爭土地之經濟效用，比較變價分割方式與原物分割方式之結
21 果，認應以原物分割方式較為符合兩造之利益：

22 (1)查系爭土地為袋地，無對外聯絡之道路，然系爭土地係屬都市
23 計畫內土地，為乙種工業區，有新北市新店地政事務所函可參
24 （見本院第36號卷第145-146頁），且系爭土地為系爭園區二
25 期範圍，並經新北市都市計畫委員會（新北都委會）專案小組
26 初步通過將黃陳秀枝等7人之64.18%比例納入計畫範圍，有新
27 北市政府函暨系爭會議紀錄可參（見本院卷第215-237頁）。
28 準此，系爭土地採前揭之原物分割方案，其結果除陳林杏源、
29 周雅慧、莊子誼、再審被告等4人分得之土地過小而為畸零地
30 外，共有人得享有系爭土地開發之利益。如採變價分割方式，
31 雖可避免再審被告主張其等分得之土地過小，減損土地利用價

01 值，及避免畸零地之產生等情形外，亦使系爭土地能完整適當
02 之規劃，有效提高系爭土地之經濟效用，惟此一分割方式之缺
03 點為忽略共有人對系爭土地在感情上之依存關係，共有人亦無
04 法參與暨享有系爭土地開發所得之利益，僅得分配價金。

05 (2)按「直轄市、縣(市)(局)政府應視當地實際情形，規定建築基
06 地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定
07 者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面
08 積之寬度及深度，不得建築」、「前條基地所有權人與鄰接土
09 地所有權人於不能達成協議時，得申請調處，直轄市、縣(市)
10 (局)政府應於收到申請之日起一個月內予以調處；調處不成
11 時，基地所有權人或鄰接土地所有權人得就規定最小面積之寬
12 度及深度範圍內之土地按徵收補償金額預繳承買價款申請該管
13 地方政府徵收後辦理出售。徵收之補償，土地以市價為準，建
14 築物以重建價格為準，所有權人如有爭議，由標準地價評議委
15 員會評定之」、「徵收土地之出售，不受土地法第二十五條程
16 序限制。辦理出售時應予公告三十日，並通知申請人，經公告
17 期滿無其他利害關係人聲明異議者，即出售予申請人，發給權
18 利移轉證明書；如有異議，公開標售之。但原申請人有優先承
19 購權。標售所得超過徵收補償者，其超過部分發給被徵收之原
20 土地所有權人」，建築法第44條、第45條第1、2項分別定有明
21 文。另新北市畸零地使用規則第11條、第12條亦分別規定：
22 「畸零地所有權人無法依本法第四十五條規定與鄰地所有權人
23 達成協議時，得檢具申請書，並備齊下列書件正本一份、副本
24 十份向本府申請調處：一、合併使用土地之土地登記簿及地籍
25 圖謄本。二、相關土地地盤圖，並註明需合併使用土地最小面
26 積之寬度及深度。三、相關土地所有權人、他項權利人及承租
27 人之姓名、住址、電話。四、公告現值及市價概估。五、建築
28 線指定（示）圖、現場照片」、「本府受理調處畸零地合併
29 時，應於申請之日起十日內，通知有關土地所有權人、他項權
30 利人及承租人進行調處，調處之程序如下：一、審查合併土地
31 之位置、形狀及申請人所規劃合併土地最小面積、寬度及深

01 度，必要時並酌予調整。二、查估合併土地附近之買賣市價，
02 徵詢參與調處人之意見，並由各土地所有權人協商合併建築或
03 公開議價，互為買賣或合併建築。調處不成立時，依本法第四
04 十五條規定處理」。準此，系爭土地因分割之結果致陳林杏
05 源、周雅慧、莊子誼、再審被告等4人分得部分產生畸零地
06 時，畸零地之基地所有權人與鄰接土地所有權人，自得依建築
07 法第45條、新北市畸零地使用規則第11條、第12條規定之調
08 處、調處不成申請新北市政府徵收後出售等程序辦理。且其等
09 分得之位置與莊國安、陳慧珊、錢隴公司所共有之000號土地
10 相鄰，其等與莊國安等人之關係密切，亦得與莊國安等人之00
11 0號土地合併利用。

12 (3)兩造除莊國安等5人表示同意以變價方式分割外，其餘共有人
13 均反對變價分割，業如前述。又如以變價分割方式固可提高系
14 爭土地經濟效用，然得以規劃、開發系爭土地暨享有開發利益
15 之人，僅為系爭土地之買受人，為共有人之兩造則均無法享有
16 之。而如採原物分割方式，兩造就分得之土地即得各自或合併
17 進行規畫、開發暨享有開發之利益，如因分得之土地過小致形
18 成畸零地時，在無法協議而有效利用之情形下，尚可藉由前述
19 建築法第45條、新北市畸零地使用規則第11條、第12條規定之
20 程序辦理，亦可達提高系爭土地經濟效用之目的。是以，權衡
21 以變價或原物分割方式均係符合提高系爭土地經濟效用之手
22 段，暨除莊國安等5人外之共有人均反對變價分割，且莊國安
23 分得之土地亦可與毗鄰之000、000號土地合併利用，暨再審被
24 告請求變價分割，有權利濫用之情事等各情，堪認以原物分割
25 方式之上開分割方案符合兩造之利益。

26 (三)綜上所述，系爭土地並無不能分割之情形，爰審酌系爭土地之
27 現狀、各共有人之利益、意願及兩造所提方案之優劣，兼顧兩
28 造利益，併共有物之性質、經濟效用、分得部分之利用價值等
29 情，認依附圖所示分割方案之分割方法較為可採，即以原物分
30 配之分割方式，由中華民國分得如附圖所示編號1部分、面積5
31 43.37平方公尺之土地；黃陳秀枝等7人分得如附圖所示編號2~

01 8部分、面積1762.98平方公尺之土地，並由黃陳秀枝、黃陳明
02 美、鍾玉修、陳述華、陳麗菁、陳麗卿、陳雅雪依序按應有部
03 分4分之1、4分之1、4分之1、16分之1、16分之1、16分之1、1
04 6分之1之比例維持分別共有；陳林杏源分得如附圖所示編號9
05 部分、面積13.22平方公尺之土地；再審被告分得如附圖所
06 示編號10部分、面積13.22平方公尺之土地；莊國安分得如附
07 圖所示編號11部分、面積396.67平方公尺之土地；周雅慧分得
08 如附圖所示編號12部分、面積13.22平方公尺之土地；莊子誼
09 分得如附圖所示編號13部分、面積4.41平方公尺之土地。前訴
10 訟程序第一審判決命變賣系爭土地，以價金分配於兩造，及原
11 確定判決駁回再審原告之上訴，均有未洽，再審原告依民事訴
12 訟法第496條第1項第13款規定，對原確定判決提起再審之訴，
13 指摘原確定判決及前訴訟程序第一審判決不當，求予廢棄改
14 判，為有理由，應予准許，爰由本院將原確定判決及第一審判
15 決予以廢棄，改判如主文第二項所示。

16 五末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
17 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
18 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件
19 係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程
20 度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形式形
21 成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無
22 所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟
23 所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依原應有部分比
24 例分擔，始為公平，附此敘明。

25 六本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經本院斟酌
26 後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論述之必
27 要，併此指明。

28 七據上論結，本件再審之訴為有理由，依民事訴訟法第505條、
29 第450條、第80條之1、第463條、第385第1項前段，判決如主
30 文。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 8 日

民事第十一庭

審判長法官 李慈惠

法官 鄭貽馨

法官 謝永昌

附表：

土地坐落：新北市○○區○○段000地號（面積2,747.09平方公尺）			
編號	共有人	應有部分	面積（平方公尺）
1	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	1,978/10,000	543.37
2	黃陳明美	16,044/100,000	如採原物分割，編號2至8之共有人，願繼續維持共有關係，其等合計之面積為：1,762.98
3	黃陳秀枝	16,044/100,000	
4	鍾玉修	16,044/100,000	
5	陳述華	4,011/100,000	
6	陳麗卿	4,011/100,000	
7	陳麗菁	4,011/100,000	
8	陳雅雪	4,011/100,000	
9	陳林杏源	288,792/60,000,000	13.22
10	莊寶堂	288,792/60,000,000	13.22
11	莊國安	8,663,760/60,000,000	396.67
12	周雅慧	288,792/60,000,000	13.22
13	莊子誼	96,264/60,000,000	4.41

正本係照原本作成。

不得上訴。

中華民國 113 年 10 月 8 日

書記官 王增華