

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第1728號

原告 許崇憲

訴訟代理人 方志偉律師

被告 行政院農業委員會農田水利署（即臺灣石門農田水利會之承受訴訟人）

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 彭成青律師

被告 大觀投資顧問股份有限公司

法定代理人 許燈城

被告 許嘉軒

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落桃園市中壢區仁和段一七八之三、一七八之五、一七八之八、一七八之三三、一七八之三四、一七八之三五、一七八之三六、一七八之三七、一七八之三八地號土地准予合併分割。其分割方式為：如附圖一所示一七八之五編號A部分面積二一〇六點九平方公尺之土地，分歸原告與被告大觀投資顧問股份有限公司、許嘉軒共同取得，並按如附表一所示比例維持共有；其餘如附圖一所示一七八之五編號B部分面積九一七點八二平方公尺之土地、一七八之三、一七八之八、一七八之三三、一七八之三四、一七八之三五、一七八之三六、一七八之三七、一七八之三八地號，均歸被告行政院農業委員會農田水利署單獨取得。原告與被告大觀投資顧問股份有限公司、許嘉軒應按附表一所示比例及金額補償被告行政院農業委員會農田水利署。訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。

事實及理由

01 壹、程序事項：

02 一、按國家機關因裁撤或改組而不存在者，其性質與法人因合併
03 而消滅者相類，故其訴訟程序應類推民事訴訟法第169條及
04 第175條規定，由承受其業務之機關承受其訴訟。本件被告
05 臺灣石門農田水利會原為水利法第12條第2項規定之公法
06 人，嗣農田水利法於民國109年7月22日制定公布，同年10月
07 1日施行，改制納入行政院農業委員會農田水利署，法定代
08 理人為蔡昇甫，有行政院農業委員會109年9月18日函、行政
09 院農業委員會109年9月23日函在卷可稽（見本院訴字卷第35
10 至37頁），其於109年12月28日具狀聲明承受訴訟（見本院
11 訴字卷第33頁），經核並無不合，應予准許。

12 二、按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
13 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
14 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
15 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
16 年度台上字第1797號判決意旨參照），是當事人主張之共有
17 物分割方法，僅供法院參考，縱為分割方案之變更或追加，
18 亦僅屬補充或更正事實上陳述，而非訴之變更或追加。本件
19 原告起訴請求分割共有土地，先後就共有土地變更其分割方
20 案，核其內容，均係關於同一共有土地分割方法主張之更
21 異，屬不變更訴訟標的而更正事實上陳述，非為訴之變更或
22 追加，併此敘明。

23 三、本件被告許嘉軒經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，
24 核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，
25 由其一造辯論而為判決。

26 貳、實體事項：

27 一、原告主張：坐落桃園市中壢區仁和段178-3、178-5、178-
28 8、178-33、178-34、178-35、178-36、178-37、178-38地
29 號土地（下合稱系爭9筆土地）均為兩造所共有。兩造對系
30 爭9筆土地不能協議分割，系爭9筆土地又無因物之使用目的
31 不能分割，或約定不分割之情事，為使土地充分利用，爰依

01 民法第823條、第824條之規定請求分割系爭9筆土地等語。
02 並聲明：兩造共有之系爭9筆土地應予變價分割；倘未能變
03 價分割，同意就分得土地與被告大觀投資顧問股份有限公司
04 （下稱被告大觀公司）、許嘉軒繼續維持共有，並主張如附
05 圖二所示方案2或如附圖三所示方案3之分割方法予以分割。

06 二、被告方面：

07 (一)被告行政院農業委員會農田水利署（下稱被告農水署）表
08 示：不同意變價分割，主張依如附圖一所示方案1為分割等
09 語。

10 (二)被告大觀公司表示：同意就分得土地與原告、被告許嘉軒繼
11 續維持共有，並主張依如附圖二所示方案2或如附圖三所示
12 方案3之分割方法予以分割，優先主張如附圖二所示方案2等
13 語。

14 (三)被告許嘉軒雖未於言詞辯論期日到庭，惟具狀表示：同意就
15 分得土地與原告、被告大觀公司繼續維持共有，並主張依如
16 附圖二所示方案2為分割等語。

17 三、得心證之理由：

18 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
19 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
20 在此限。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
21 得請求合併分割。民法第823條第1項、第824條第5項分別
22 定有明文。查系爭9筆土地為兩造所共有之土地，兩造之應
23 有部分如附表三所示，系爭9筆土地使用分區均為「都市計
24 畫內住宅區」，均屬建築用地，其上並無法令規定或因物之
25 使用目的不能分割之情事，有桃園市中壢地政事務所110年1
26 月7日函暨所附土地登記公務用謄本在卷可稽（見本院訴字
27 卷第55至91頁），兩造間亦無不能分割之協議，是原告請求
28 合併分割系爭9筆土地，於法有據。

29 (二)按法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲
30 明、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情
31 狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利

01 益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因
02 素，且不受任何當事人主張之拘束。而分割共有物固不受分
03 管契約之拘束，惟盡量依各共有人使用現狀定分割方法，以
04 維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之
05 一種原則（最高法院29年渝上字第1792號、49年臺上字第25
06 69號判例意旨，及69年度臺上字第3100號、82年度臺上字第
07 1990號判決意旨參照）。又以原物為分配時，因共有人之利
08 益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法
09 第824條第4項亦有明文。而分割共有物，以消滅共有關係為
10 目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之
11 使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共
12 有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新
13 共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院
14 69年臺上字第1831號判例、96年度臺上字第108號判決意旨
15 參照）。經查，本院綜合審酌下列情事，認為依附圖一之分
16 割分案，應為適當可採：

- 17 1.系爭9筆土地，其中178-5地號土地為西側地籍線曲折、東側
18 接近矩形之不規則形狀土地，178-3、178-8地號土地均為接
19 近矩形之不規則形狀土地，其餘土地則均為狹小畸零形狀土
20 地。系爭9筆土地之使用現況除178-5地號土地西側有地上物
21 占用外，其餘土地為上有樹木、雜草植被之空地等情，業經
22 本院至現場勘驗明確，有勘驗筆錄、系爭9筆土地空照圖附
23 卷可佐（見本院訴字卷第143至146頁），堪信屬實。
- 24 2.相較於兩造於最後言詞辯論期日主張原物分割之方案，除被
25 告農水署主張方案一外，其餘當事人均優先主張方案二。方
26 案一內容係分割178-5地號為二，一部分予被告農水署，一
27 部分分予其餘兩造維持共有，其餘地號土地均分予被告農水
28 署；方案二、三係分割178-3地號為二，一部分予被告農水
29 署，一部分分予其餘兩造維持共有（方案二、三分割位置略
30 有不同），其餘地號土地仍均分予被告農水署。則方案一、
31 二、三之差異，主要在於係分割178-5地號或178-3地號土地

之不同。本院審酌178-5地號與178-3地號土地之形狀，前者西側地籍線曲折、東側接近矩形，後者土地整體接近矩形；前者西側土地上部分有他人地上物占有，後者則無；二者均臨同條道路兩側；分割前，後者土地公告現值高於前者，倘若將後者分割為較小面積，勢將折損較多土地利用之經濟價值，對整體土地利用不利，且造成原告、被告大觀公司、許嘉軒等人就分得相同面積之情形下，因後者公告現值較高，兩造間就分得土地之價差增加，原告、被告大觀公司、許嘉軒等人須找補更多金錢予被告農水署，對被告農水署尚非公平。反之，倘分割前者，即令被告農水署受分配如附圖一所示之B部分土地及系爭9筆土地除178-5地號土地外之其餘土地，被告農水署雖需負擔如附圖一所示之B部分土地為畸零地及需拆除地上物之不利益，但被告農水署同意負擔該不利益（見本院訴字卷第228頁），且系爭9筆土地除178-5地號土地外之其餘土地均不再細分而得整體利用，以追求土地利用較高之經濟效益，又原告與被告大觀公司、許嘉軒均同意就其等分得之土地繼續維持共有（見本院訴字卷第296頁），是認系爭9筆土地應以如附圖一所示之A部分土地分配予原告及被告大觀公司、許嘉軒按如附表一所示之應有部分比例維持共有；如附圖一所示之A部分以外之其餘土地分配予被告農水署單獨取得之分割方案為適當，爰判決如主文第1項所示。至原告主張變價分割云云，然經本院審酌兩造提出證據資料、兩造之意願及分割後之可能經濟效益等，認為採取原物分割仍具有可行性，故原告主張逕將系爭9筆土地變價分割，即非適當之分割方法，要為本院所不採。

(三)再按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準，而共有物原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之

01 共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其
02 補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該
03 短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共
04 有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院77年度台上字第65
05 號、90年度台上字第2214號、95年度台上字第2249號判決意
06 旨參照）。本院審酌土地公告現值係平均地權條例第46條及
07 地價調查估計規則第3條規定，由地價人員調查轄區內土地
08 買賣實例及影響地價之因素，製作買賣實例調查表，繪製地
09 價分布圖，並實地勘查檢討劃分地價區段，據以估計區段地
10 價，提經地價評議委員會評定並計算宗地地價後，於每年1
11 月1日公告，故公告現值之地價標準已甚接近於市價，是認
12 以系爭9筆土地之公告現值作為共有人間為金錢補償之標
13 準，應為合理適當。依此計算，被告農水署應受補償之金額
14 為新臺幣1,336,605元（計算式詳如附表四），爰判決如主
15 文第2項所示。

16 四、綜上所述，本件原告依民法第823條、第824條之規定，請求
17 裁判分割系爭9筆土地，為有理由，爰定分割方法如主文第1
18 項所示，併酌定補償金如主文第2項所示。

19 五、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方
20 法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定
21 適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判
22 分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有
23 人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平。職此，本院經審
24 酌兩造利害關係，應由兩造各按系爭9筆土地之應有部分即
25 如附表二所示之比例負擔訴訟費用。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，與判決結
27 果不生影響，爰不另贅論，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

29 中 華 民 國 111 年 7 月 18 日

30 民事第二庭 法 官 李麗珍

31 正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 111 年 7 月 18 日

書記官 謝伊婕

附表一：（按下列共有人分割前各土地應有部分面積乘上各土地公告現值，得出各共有人分割前各土地應有部分總價，可知各共有人土地總價之比例，依此作為分割後應有部分比例，並按此比例計算補償金額）

編號	共有人	分割後應有部分比例	應補償予農水署之金額
1	許崇憲	10000分之641	85,676元
2	大觀投資顧問股份有限公司	10000分之7679	1,026,379元
3	許嘉軒	10000分之1680	224,550元
合計			1,336,605元

附表二：（按各共有人分割前各土地應有部分面積乘上各土地公告現值，得出各共有人分割前各土地應有部分總價，再計算其等占全部土地總價之比例）

編號	共有人	訴訟費用分擔比例
1	許崇憲	10000分之142
2	行政院農田水利署農田水利會	10000分之7786
3	大觀投資顧問股份有限公司	10000分之1700
4	許嘉軒	10000分之372

附表三：

編號	共有人	權利範圍（應有部分比例）								
		178-3地號土地 (4659.26平方公尺)	178-5地號土地 (3024.72平方公尺)	178-8地號土地 (1709.49平方公尺)	178-33地號土地 (40.47平方公尺)	178-34地號土地 (62.01平方公尺)	178-35地號土地 (1.95平方公尺)	178-36地號土地 (10.13平方公尺)	178-37地號土地 (6.02平方公尺)	178-38地號土地 (3.99平方公尺)
1	許崇憲	972508分之17835	0000000分之78	540000分之15830	0000000分之78	0000000分之78	540000分之15830	540000分之15830	540000分之15830	540000分之15830
2	行政院農業委員會農田水利署	243127分之193160	0000000分之772620	49500分之36971	0000000分之772620	0000000分之772620	49500分之36971	49500分之36971	49500分之36971	49500分之36971
3	大觀投資顧問股份有限公司	972508分之150455	0000000分之184802	540000分之99255	0000000分之184802	0000000分之184802	540000分之99255	540000分之99255	540000分之99255	540000分之99255
4	許嘉軒	486254分之15789	0000000分之42500	540000分之21595	0000000分之42500	0000000分之42500	540000分之21595	540000分之21595	540000分之21595	540000分之21595
合計		1	1	1	1	1	1	1	1	1

附表四：

一、分割土地前，行政院農業委員會農田水利署應有部分比例之價值（面積乘上各土地公告現值）：

(一)178-3地號土地： $4,659.26\text{m}^2 \times 193160 / 243127 \times 31,500\text{元} = 116,603,478\text{元}$ 。

(二)178-5地號土地： $3,024.72\text{m}^2 \times 772620 / 0000000 \times 32,442\text{元} = 75,815,629\text{元}$ 。

(三)178-8地號土地： $1,709.49\text{m}^2 \times 36971 / 49500 \times 31,500\text{元} = 40,219,171\text{元}$ 。

(四)178-33地號土地： $40.47\text{m}^2 \times 772620 / 0000000 \times 31,500\text{元} = 984,940\text{元}$ 。

(五)178-34地號土地： $62.01\text{m}^2 \times 772620 / 0000000 \times 31,500\text{元} = 1,509,170\text{元}$ 。

(六)178-35地號土地： $1.95\text{m}^2 \times 36971 / 49500 \times 31,500\text{元} = 45,878\text{元}$ 。

(七)178-36地號土地： $10.13\text{m}^2 \times 36971 / 49500 \times 31,500\text{元} = 238,329\text{元}$ 。

(八)178-37地號土地： $6.02\text{m}^2 \times 36971 / 49500 \times 31,500\text{元} = 141,633\text{元}$ 。

(九)178-38地號土地： $3.99\text{m}^2 \times 36971 / 49500 \times 31,500\text{元} = 93,873\text{元}$ 。

(十)小計：235,652,101元。

二、分割土地後，行政院農業委員會農田水利署所分得土地之價值（面積乘上各土地公告現值）：

(一)如附圖所示之B部分土地： $917.82\text{m}^2 \times 32,442\text{元} = 29,775,916\text{元}$ 。

(二)其餘178-3、178-8、178-33、178-34、178-35、178-36、178-37、178-38地號土地： $(4659.26\text{m}^2 + 1709.49\text{m}^2 + 40.47\text{m}^2 + 62.01\text{m}^2 + 1.95\text{m}^2 + 10.13\text{m}^2 + 6.02\text{m}^2 + 3.99) \times 31,500\text{元} = 204,539,580\text{元}$

(三)小計：234,315,496元

01 三、原告及被告大觀投資顧問股份有限公司、許嘉軒應補償被告
02 行政院農業委員會農田水利署1,336,605元（計算式：235,6
03 52,101元－234,315,496元＝1,336,605元）