

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第511號

原告

即反訴被告 黃柏蒼

黃柏銘

黃瑄雯

共同

訴訟代理人 毛仁全律師

張百欣律師

共同

複代理人 張淑涵律師

被告

即反訴原告 林雪華

訴訟代理人 毛國樑律師

蔡佩嬛律師

被告 桃園市政府養護工程處

法定代理人 劉軍希

上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯與被告林雪華所共有坐落於桃園市○○區○○段○○○段○○○○○○○○地號土地（面積五百四十七平方公尺），如附圖一編號A部分（面積一百八十二平方公尺）由原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯依各三分之一應有部分比例繼續維持共有，如附圖一編號B部分（面積三百六十五平方公尺）分由被告林雪華單獨所有，原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯並應共同補償被告林雪華新臺幣（下

01 同) 參佰伍拾伍萬伍仟柒佰捌拾柒元。

02 二、原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯與被告林雪華、桃園市政府養
03 護工程處所共有坐落於桃園市○○區○○段○○○○段○○
04 0000000地號土地(面積二百九十二平方公尺),如附圖二
05 編號A部分(面積七十二平方公尺)由原告黃柏蒼、黃柏
06 銘、黃瑄雯依各三分之一應有部分比例繼續維持共有,如附
07 圖二編號B部分(面積一百四十三平方公尺)分由被告林雪
08 華單獨所有,如附圖二編號C部分(面積七十七平方公尺)
09 分由桃園市政府養護工程處單獨所有。

10 三、原告其餘之訴駁回。

11 四、訴訟費用由兩造依附表三「訴訟費用負擔比例欄」所示比例
12 負擔。

13 五、原告假執行之聲請駁回。

14 六、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

15 七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

16 事實及理由

17 甲、程序部分

18 壹、按不變更訴訟標的,而補充或更正事實上或法律上之陳述
19 者,非為訴之變更或追加,民事訴訟法第256條定有明文。
20 查:

21 一、原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯起訴時訴之聲明第一、二項分
22 別為:「一、請求原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯與被告林雪
23 華共有坐落桃園市○○區○○段○○○○段○○000000000地
24 號,面積547平方公尺之土地(下稱系爭第420-44地號土
25 地),准予分割,其分割方法如起訴狀附圖一所示:編號A
26 面積182.32平方公尺土地,分歸原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄
27 雯取得,並按每人1/3之比例保持共有;編號B面積364.67平
28 方公尺土地,分歸被告林雪華取得」、「二、請就兩造共有
29 坐落桃園市○○區○○段○○○○段○○000000000地號,面
30 積292平方公尺之土地(下稱系爭第198-3地號土地),准予
31 分割,其分割方法如起訴狀附圖二所示:編號A面積71.64平

01 方公尺土地，分歸原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯取得，並按
02 每人1/3之比例保持共有；編號B面積143.27平方公尺土地，
03 分歸被告林雪華取得；編號C面積77.09平方公尺土地，分歸
04 被告桃園市政府養護工程處（所有權人：桃園市；管理者：
05 桃園市政府養護工程處）取得」（111年度桃司調字第114號
06 卷第5-6頁）。

07 二、嗣原告等人於民國113年8月1日提出民事綜合辯論意旨狀，
08 變更訴之聲明第一、二項為「一、請就原告黃柏蒼、黃柏
09 銘、黃瑄雯與被告林雪華共有系爭第420-44地號土地，准予
10 分割，其分割方法如附圖一複丈成果圖（即桃園市蘆竹地政
11 事務所112年2月23日蘆地測法丈字第003300號複丈成果圖）
12 所示：編號A面積182平方公尺土地，分歸原告黃柏蒼、黃柏
13 銘、黃瑄雯三人取得，並按每人1/3之比例保持共有；編號B
14 面積365平方公尺土地，分歸被告林雪華取得」、「二、請
15 就兩造共有系爭第198-3地號土地，准予分割，其分割方法
16 如附圖二複丈成果圖（即桃園市蘆竹地政事務所112年2月23
17 日蘆地測法丈字第003400號複丈成果圖）：編號A面積72平
18 方公尺土地，分歸原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯取得，並按
19 每人1/3之比例保持共有；編號B面積143平方公尺土地，分
20 歸被告林雪華取得；編號C面積77平方公尺土地，分歸被告
21 桃園市政府養護工程處（所有權人：桃園市；管理者：桃園
22 市政府養護工程處）取得」（本院卷二第107-109頁）。

23 三、經核，原告等人上開聲明之變更，要僅為確認分割方案之範
24 圍、面積，屬補充、確認事實上之陳述，核與上開規定並無
25 不合，依法有據，合先敘明。

26 貳、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
27 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
28 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
29 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
30 有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連
31 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩

01 者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所
02 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。舉凡本訴標的
03 之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的
04 之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律
05 關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的
06 之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有
07 牽連關係（最高法院70年度台抗字第522號民事裁定、91年
08 度台上字第262號判決、101年度台抗字第335號民事裁定參
09 照）。查：原告三人基於民法不當得利或無因管理之法律關
10 係，請求被告林雪華應給付原告黃柏蒼新臺幣（下同）416,
11 702元、原告黃柏銘416,702元、原告黃瑄雯416,703元，並
12 均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
13 算之利息（111年度桃司調字第114號卷第6頁），被告林雪
14 華提起反訴，主張依被告林雪華與訴外人黃石儀於103年5月
15 8日簽立之協議書（下稱系爭協議書）及民法第101條之規
16 定，向原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯請求連帶給付3,220,00
17 0元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
18 算之利息（本院卷一第43頁），本訴第三項與反訴間之原因
19 事實具有共通性、牽連性（即系爭協議書所約定之法律關
20 係），相關訴訟及證據資料均可相互援用，如合併審理確可
21 節省勞費，並防止裁判牴觸。揆之前揭說明，應認被告林雪
22 華提起反訴，確屬合法。

23 參、被告林雪華於112年1月18日提出之民事答辯暨反訴狀，雖抗
24 辯被告林雪華已非系爭第198-3地號土地之所有權，被告林
25 雪華就該部分土地欠缺當事人適格等語（本院卷一第45
26 頁），然依土地謄本、異動索引所示（111年度桃司調字第1
27 14號卷第63-64頁），被告林雪華係於111年8月16日將系爭
28 第198-3地號土地出售予訴外人賴秋夙，惟本件訴訟於111年
29 8月8日即已繫屬於本院，有本院收狀戳章可佐（111年度桃
30 司調字第114號卷第5頁），而按訴訟繫屬中為訴訟標的之法
31 律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第25

01 4條第1項定有明文。故當事人於訴訟繫屬中，移轉其訴訟標
02 的法律關係時，為求訴訟程序安定、保有原訴訟遂行成果、
03 避免增加負擔等理由，本於當事人恆定主義之原則，該移轉
04 人仍為適格之當事人，可繼續以本人名義實施訴訟行為，賴
05 秋夙既未聲明承當訴訟，則被告林雪華就系爭第198-3地號
06 土地之法律關係，自應繼續以其本人名義實施訴訟行為，且
07 被告林雪華於本院辯論期日，就訴訟實施權部分，亦表示沒
08 有意見等語（本院卷二第36頁），故以被告林雪華作為當事
09 人，應無違誤，併予敘明。

10 肆、被告桃園市政府養護工程處（下稱養護工程處）經合法通
11 知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
12 所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

13 乙、實體部分

14 壹、本訴部分

15 一、原告主張：

16 (一)原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯與被告林雪華共有系爭第420-
17 44地號土地，所有權應有部分之共有比例如附表一編號1所
18 示，而系爭第420-44地號土地屬「變更大園（菓林地區）都
19 市計畫（第二次通盤檢討）案」內，使用分區為「第一種住
20 宅區」；另原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯與被告林雪華、養
21 護工程處共有系爭第198-3地號土地，所有權應有部分之共
22 有比例如附表一編號2所示，系爭第198-3地號土地則屬「大
23 園鄉（菓林地區）都市計畫案」內，使用分區為「道路用
24 地」。

25 (二)就分割方案部分：

26 1.系爭第420-44地號土地部分：

27 (1)系爭第420-44地號土地面積為547平方公尺，屬於都市計畫
28 內之住宅區土地，並無任何不能以原物分割之情形，且共有
29 人本得隨時請求分割共有物，解消共有關係，使原來因共有
30 人意見分歧、無法利用土地之狀況，於分割後，得以各自取
31 得土地並各自利用，以實際達成土地利用之功效，若徒然僅

01 以未分割土地之帳面價值評斷，未考慮實際上無法使用之現
02 況，顯然對於土地利用之價值提升無益，而觀諸系爭協議書
03 之內容，被告林雪華與黃石儀未約定禁止分割系爭第420-44
04 地號土地之特約，亦未約定系爭第420-44地號土地應整筆土
05 地出售，不得各自出售之情形。

06 (2)另依據誠立不動產估價師聯合事務所提出之土地價值評估報
07 告（下稱系爭鑑價報告）所示，就附圖一編號A土地之評估
08 單價為每平方公尺153,065元、編號B土地之評估單價為每平
09 方公尺123,420元，應就價差部分進行相互找補：就附圖一
10 編號A、B土地所示之評估總價加計後，總金額為72,906,130
11 元，而原告等人之應有部分合計為三分之一、被告林雪華之
12 應有部分合計為三分之二，依應有部分比例分配上開評估總
13 金額，原告等人合計應受分配之金額為24,302,043元、被告
14 林雪華應受分配之金額為48,604,087元，若依原告等人主張
15 之分割方案，即原告等人就系爭第420-44地號土地分得附圖
16 一編號A所示部分面積，則原告等人取得該部分之評估總價
17 為27,857,830元，與其依據應有部分應受分配之價值（24,3
18 02,043元）相較，原告等人增加3,555,787元，因原告三人
19 就附圖一編號A土地乃依照每人三分之一比例保持共有，故
20 原告等人應各自以現金補償被告1,185,262元（元以下，四
21 捨五入）。

22 2.系爭第198-3地號土地部分：

23 就系爭第198-3地號土地部分，依被告林雪華、黃石儀所約
24 定之系爭協議書內容，並未為禁止系爭第198-3地號土地分
25 割之特約，亦未約定系爭第198-3地號土地應整筆土地出
26 售，不得各自出售之情形，而該土地雖編為計劃道路之土
27 地，然在徵收之前，所有權人自仍得就共有物為使用、收
28 益，故即便系爭第198-3地號土地現供作巷道通行使用，仍
29 非不能分割，僅係在政府通知開闢前，所有權人使用、收益
30 之權能受法律節制，惟此與不能分割之情形有別，故原告等
31 人主張，系爭第198-3地號土地應以附圖二作為兩造間分割

01 該土地之方案，即附圖二編號編號A面積72平方公尺土地，
02 分歸原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯取得，並按每人1/3之比
03 例保持共有；編號B面積143平方公尺土地，分歸被告林雪華
04 取得；編號C面積77平方公尺土地，分歸被告養護工程處取
05 得。

06 (三)另原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯前對被告林雪華提起清算合
07 資財產等訴訟，經本院以108年度訴字第1858號判決，認被
08 告林雪華應將系爭第420-44地號土地之權利範圍三分之一移
09 轉登記予原告等人共同共有，被告林雪華不服提起上訴，經
10 臺灣高等法院以110年度重上字第240號判決駁回上訴確定
11 (下稱系爭前案確定判決)，故原告等人持系爭前案確定判
12 決，就系爭第420-44地號土地為不動產所有權移轉登記，經
13 桃園市政府地方稅務局(蘆竹分局)核算，應繳納土地增值
14 稅1,250,107元，該土地增值稅之納稅義務人為被告林雪
15 華，然因被告林雪華卻不願配合辦理，始由原告等人代為繳
16 納，此本係被告林雪華應盡之公法上義務，原告等人於未受
17 被告林雪華委任之情形下，代被告林雪華盡公法上之義務，
18 應屬適法之無因管理，屬有益之必要費用，且被告林雪華亦
19 係無法律上原因，受有由原告等人繳納土地增值稅之利益，
20 構成不當得利，故原告等人就代繳上開土地增值稅部分，依
21 據原告等人各自應有部分之三分之一內部分擔，向被告林雪
22 華請求償還。

23 (四)為此，爰依民法第823條、第824條、第179條、第176條之規
24 定，提起訴訟等語。並聲明：1.請求分割原告黃柏蒼、黃柏
25 銘、黃瑄雯與被告林雪華共有系爭第420-44地號土地，分割
26 方法如附圖一所示：編號A面積182平方公尺土地，分歸原告
27 黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯三人取得，並按每人1/3之比例保
28 持共有；編號B面積365平方公尺土地，分歸被告林雪華取
29 得；2.請求分割兩造共有系爭第198-3地號土地，分割方法
30 如附圖二所示：編號A面積72平方公尺土地，分歸原告黃柏
31 蒼、黃柏銘、黃瑄雯取得，並按每人1/3之比例保持共有；

01 編號B面積143平方公尺土地，分歸被告林雪華取得；編號C
02 面積77平方公尺土地，分歸被告養護工程處（所有權人：桃
03 園市；管理者：桃園市政府養護工程處）取得；3.被告林雪
04 華應給付原告黃柏蒼416,702元、給付原告黃柏銘416,702
05 元、給付原告黃瑄雯416,703元，並均自起訴狀繕本送達翌
06 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；4.前項
07 聲明，願供擔保，請准對被告林雪華宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)被告林雪華部分：

10 1.系爭第420-44地號土地、系爭第198-3地號土地為被告林雪
11 華於95年間，出資向訴外人蔡正雄等購買並登記為被告林雪
12 華單獨所有，嗣於98年間，黃石儀（即原告等人之父親）偶
13 然獲悉被告林雪華購買上開土地投資轉售乙事，故與被告林
14 雪華商量投資，二人並於98年5月6日簽署協議，因黃石儀未
15 現實提出資金投資，故約定由黃石儀自98年8月起，按月給
16 付20,000元利息予被告林雪華，待系爭土地轉售時，價款扣
17 除上開土地原價金18,000,000元後之利潤餘額，依被告林雪
18 華三分之二、黃石儀三分之一比例予以分配。

19 2.嗣被告林雪華與黃石儀復於103年5月8日再簽立系爭協議
20 書，其內容除重申二人於98年間所達成之協議，並再約定系
21 爭第420-44地號土地、系爭第198-3地號土地出售後之價款
22 分配事宜，於系爭協議書第2條第2項約定：「4.損益分配：
23 合購土地出售之價款，於甲方(即被告林雪華)得先扣除：(1)
24 出資額1800萬。(2)因購買及出售合購土地支出之一切費
25 用。合購土地出售之價款於甲方扣除前開2項金額後，如仍
26 有賸餘，該餘款由甲方取得3分之2、乙方(即黃石儀)取得3
27 分之1。但經103年5月8日協商乙方(即黃石儀)應再給付甲方
28 (即被告)其依第3條約已給付之利息總額。」是以，被告林
29 雪華及黃石儀對於系爭第420-44地號土地、系爭第198-3地
30 號土地之處理，自始均為投資轉售，待出售土地後，按比例
31 分配獲益，至於系爭第420-44地號土地、系爭第198-3地號

01 土地登記為被告林雪華一人所有，係為了便於出售，雙方並
02 無使用收益或終局持有上開土地所有權之意。於107年6月9
03 日黃石儀逝世後，系爭第420-44地號土地、系爭第198-3地
04 號土地尚未出售，原告等人遂向被告起訴請求清算財產，主
05 張上開土地應有部分三分之一有借名登記之法律關係，於終
06 止契約後，應將應有部分三分之一移轉予原告等人共同共
07 有，系爭前案確定判決認定被告林雪華應將上開土地所有權
08 應有部分三分之一移轉予原告等人共同共有，原告等人嗣後
09 始以判決移轉為原因，登記取得上開土地所有權之應有部
10 分。

11 3.分割方案部分：

12 (1)就系爭第420-44地號土地部分，因被告林雪華與黃石儀就系
13 爭第420-44地號土地，本無成立土地共有關係之意，更無將
14 系爭第420-44地號土地細分，致整筆土地不能依系爭協議書
15 予以出售之意，倘若逕以原物分割，將影響土地經濟之價
16 值，故應採變價分割之方式，始符合系爭協議書簽立之目
17 的；縱使不採變價分割之方式，然因被告林雪華應有部分之
18 比例大於原告等人，為利於分割後之土地利用，應依照附圖
19 三所示編號A部分歸由被告林雪華所有，編號B部分，則由原
20 告等人分得。

21 (2)系爭第198-3地號土地部分，該土地為道路用地，依照該地
22 號土地之使用目的，自不得予以分割。

23 4.另就原告主張被告林雪華應給付土地增值稅部分，因系爭前
24 案確定判決認定系爭第420-44地號土地，為原告等人借名登
25 記予被告林雪華名下，既經原告等人終止借名登記關係，故
26 被告林雪華應轉上開土地所有權之應有部分三分之一移轉登
27 記予原告等人共同共有，被告林雪華既僅出借名義供原告等
28 人登記，該土地應有部分三分之一仍由原告等人享有所有權
29 之權利，自應由原告等人負擔相關稅賦，且因系爭第420-44
30 地號土地為所有權之移轉登記，原因關係係基於借名登記終
31 止後，類推適用民法第541條第2項之規定，被告林雪華既未

01 收取任何價金，屬無償行為，依土地稅法第5條之規定，本
02 應由無償取得所有權之人即原告等人負擔該土地增值稅等
03 語，以資抗辯。

04 5.並聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，願供擔保，請
05 准宣告免為假執行。

06 (二)被告養護工程處雖未於本院最後一次言詞辯論期日到庭表示
07 意見，惟提出書狀稱：

08 系爭第198-3地號土地之現況為都市計畫內道路用地，現況
09 為公眾通行使用之道路（桃園市大園區拔子林三路30巷9
10 弄），為避免分割後產生裡地阻礙、無法通行之情事，分割
11 後之土地建議仍以原有比例維持共有，以維道路用地之屬性
12 及維護公眾通行權益等語。

13 三、經查：

14 系爭第420-44地號土地之所有權人分別為原告黃柏蒼、黃柏
15 銘、黃瑄雯及被告林雪華，其等之應有部分比例如附表一編
16 號1所示，而系爭第198-3地號土地之所有權人原分別為原告
17 黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯及被告林雪華、養護工程處，嗣被
18 告林雪華於111年8月16日將其應有部分，以買賣為登記原
19 因，移轉所有權予賴秋夙，故該土地目前之所有權人為原告
20 黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯、被告養護工程處及賴秋夙，其等
21 應有部分比例如附表一編號2所示，有土地謄本、地籍異動
22 索引在卷可佐（111年度桃司調字第114號卷第60-64頁、本
23 院卷二第89-95頁），而原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯等人
24 於111年3月11日繳納系爭第420-44地號土地之土地增值稅
25 款，總計1,250,107元乙節，業據原告等人提出土地增值稅
26 繳款書（蘆竹分局）相佐（111年度桃司調字第114號卷第46
27 頁），就上開客觀事實，均堪予認定。而原告黃柏蒼、黃柏
28 銘、黃瑄雯等人主張應分割系爭第420-44地號土地、系爭第
29 198-3地號土地，並提出如附圖一、附圖二所示之分割方
30 案，且主張被告林雪華依民法不當得利或無因管理之規定，
31 應返還土地增值稅之稅金予原告三人等節，則為被告林雪華

01 所否認，並以前詞置辯，為此，兩造間之爭點厥為：(一)原告
02 等人請求分割系爭第420-44地號土地，有無理由？分割之方
03 案為何？(二)原告等人請求分割系爭第198-3地號土地，有無
04 理由？分割之方案為何？(三)原告等人依民法無因管理、不當
05 得利之規定，請求被告林雪華給付原告黃柏蒼416,702元、
06 給付原告黃柏銘416,702元、給付原告黃瑄雯416,703元暨法
07 定遲延利息，有無理由？

08 四、本院之判斷：

09 (一)原告等人請求分割系爭第420-44地號土地，有無理由？

10 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
11 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
12 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
13 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
14 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分割之分
15 配，民法第823條第1項及第824條第1項、第2項分別定有明
16 文。

17 2.經查：

18 (1)系爭第420-44地號土地為原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯及被
19 告林雪華所共有，其等之應有部分各如附表一編號1所示，
20 該土地之使用分區為大園（菓林地區）都市計畫（91年12月
21 19日）第一種住宅區，無土地法第31條最小面積單位之分割
22 限制，亦非屬農業用地、未申請興建農舍，且未受法定空地
23 分割限制發照之記載，有桃園市政府都市發展局111年11月2
24 9日桃都行字第1110041883號函、桃園市政府地政局111年11
25 月30日桃地測字第1110070339號函、桃園市政府農業局111
26 年12月2日桃農管字第1110045439號函、桃園市政府建築管
27 理處111年12月2日桃建照字第1110099440號函在卷可佐（本
28 院卷一第23、27、29、37-39頁）。

29 (2)被告林雪華雖辯稱依被告林雪華與黃石儀簽立系爭協議書之
30 真意，其等並無成立土地共有關係之意，更無將系爭第420-
31 44地號土地細分，致整筆土地不能依系爭協議書予以出售之

01 意等語，然：

02 ①系爭協議書第二條(二)部分約定「鑑於前開約定內容文義尚有
03 不明確之處，為免日後紛爭，雙方合議變更其內容如下：1.
04 合購土地之價金1800萬元，由甲方（被告林雪華）負擔1200
05 萬元、乙方（黃石儀）負擔600萬元；2.乙方依前項約定應
06 負擔之地價金600萬元，由甲方先行墊付；3.就甲方依第二
07 項約定墊付之600萬元，乙方應自95年8月起按月給付依週年
08 利率4%計算之利息（即每月2萬元）予甲方；4.損益分配：
09 合購土地出售之價款，於甲方得先扣除：(1)出資額1800萬
10 元；(2)因購買及出售合購土地支出之一切費用。合購土地出
11 售之價款於甲方扣除前開2項金額後，如仍有賸餘，該餘款
12 由甲方取得3分之2、乙方取得3分之1。但經103年5月8日協
13 商乙方應再給付甲方其依第3條約已給付之利息總額」，有
14 上開協議書在卷可佐（本院卷一第71-77頁）。

15 ②原告等人之父親即黃石儀與被告林雪華雖簽立系爭協議書，
16 然綜觀協議書該部分之內容，實僅約定其等合購系爭第420-
17 44地號土地之出資比例，以及日後若出售該地號土地，應如
18 何分配出售款項，其等「並未」約定系爭第420-44地號土地
19 之所有權人，「不得」分割系爭第420-44地號土地，換言
20 之，縱算黃石儀與被告林雪華原先合資購入系爭第420-44地
21 號土地之目的，確實係在意該地號土地之轉售價值，然在被
22 告林雪華、黃石儀未特別約定之情形下，亦無從排除其等除
23 整筆出售系爭第420-44地號土地外，對於其等應有部分比
24 例，有其餘自由處分之空間，上開內容既僅特別針對倘若出
25 售系爭第420-44地號土地時，被告林雪華與黃石儀間應如何
26 分配價金之比例，而各共有人本有權利，自由處分其所有權
27 之應有部分，觀諸系爭協議書之文義內容，又無從認定被告
28 林雪華與黃石儀簽立該協議書內容，有刻意排除系爭第420-
29 44地號土地共有人除出售該土地外，其餘處分應有部分之可
30 能，被告林雪華上開辯解內容，無異毫無理由任意限縮土地
31 共有人自由處分應有部分之權利，實屬無據。

01 (3)是以，原告等人與被告林雪華既未達成分割系爭第420-44地
02 號土地之協議，其等又未定有不分割之協議，依照系爭協議
03 書之內容，亦無從認定被告林雪華與黃石儀有達成不分割該
04 土地之約定，依照該地號土地之使用目的，又無不能分割之
05 情形，則原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯請求分割系爭第420-
06 44地號土地，為有理由，應予准許。

07 (二)分割系爭第420-44地號土地之方案，以「原物分割」為宜：

08 1.按分割之方法不能協議決定，或於協議後因消滅時效完成經
09 共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列
10 分配：一、以原物分配於各共有人。以原物為分配時，因共
11 有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共
12 有。民法第824條第2項第1款前段、第4項規定甚明。以原物
13 為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之
14 一部分仍維持共有，民法第824條第1項至第4項分別定有明
15 文。而分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分
16 割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割
17 (如為道路)或部分共有人仍願維持其共有關係，或部分
18 當事人因繼承關係須就分得之土地保持共同共有者，應就該
19 部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應
20 將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院92年度台上字第
21 1534號、91年度台上字第407號判決參照）；另按以原物分
22 配於各共有人時，除應顧及均衡之原則外，並須就各共有人
23 應行分得之範圍，例如面積多寡、交通、位置及占有形勢
24 等，予以確定（最高法院55年台上字第1982號判例意旨參
25 照）；且按裁判上如何定共有物分割之方法，除應斟酌當事
26 人之聲明、共有物之性質、共有人之意願、利害關係、經濟
27 效用及全體共有人之利益等公平決定之外，並不受任何共有
28 人主張之拘束，法院為顧及全體共有人所得利用之價值等情
29 形，本有自由裁量之權，惟儘量依各共有人使用現狀定分割
30 方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分
31 割斟酌之一種原則（最高法院82年度台上字第1990號裁判亦

01 同此見解)。是共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，
02 但仍應斟酌各共有人之意願、各共有人之利害關係、共有物
03 之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之
04 利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之
05 方法以為分割，此外，共有人分得之土地是否與外界有適宜
06 之聯絡，是否會造成袋地情形，及社會利益等均在考慮之列
07 (最高法院96年度台上字第108號、90年度台上字第1607
08 號、89年度台上字第724號判決意旨參照)。

09 2.又按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固
10 有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事
11 人之聲明、共有物之性質、價格、經濟效用及全體共有人利
12 益等，公平裁量，以謀分割方法之公平適當。必於原物分配
13 有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人，且就原物分
14 配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金
15 錢補償之。尤其共有人就共有物在感情上或生活上有密不可
16 分之依存關係，倘法院全然不顧遽命變價分割，則其所定之
17 分割方法，是否適當，有無符合公平原則，即值推求(最高
18 法院98年度台上字第2058號、103年度台上字第1539號判決
19 意旨參照)。

20 3.經查：

21 (1)本院於112年4月7日會同桃園市蘆竹地政事務所人員勘驗系
22 爭第420-44地號土地，該土地面向菓林路，對向為重劃區，
23 四周有民宅、商店，路旁亦有公車站牌，有本院勘驗筆錄可
24 佐(本院卷一第177頁)，系爭第420-44地號土地以原物分
25 割既無困難，且該地號土地之共有關係並非複雜(共有人僅
26 有原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯及被告林雪華)，另依該土
27 地之地籍圖謄本所示(111年度桃司調字第114號卷第4頁
28 7)，系爭第420-44地號土地之形狀相對方正，並無崎嶇、
29 畸零難以分割之情形，斟酌上情，原告等人主張原物分割
30 之方案，確為適當。

31 (2)被告林雪華雖主張依系爭協議書之約定，可認被告林雪華與

01 黃石儀乃協議系爭第420-44地號土地應整筆出售，故不得為
02 原物分割，應變價分割等語，然誠如前述，觀諸系爭協議書
03 之文義內容，至多僅能認被告林雪華、黃石儀就出售系爭第
04 420-44地號土地後之價金分配，確有為特別之約定，除此之
05 外，無從認定被告林雪華、黃石儀對於分割之方式，有為其
06 餘之限制，且紬繹上開協議書之內容，被告林雪華、黃石儀
07 又未明文約定系爭第420-44地號土地除整筆出售外，不得為
08 其他處分等限制，被告林雪華上開主張，無疑任意增加土地
09 共有人分割土地之限制，自無所據。

10 (3)再者，被告林雪華另主張若系爭第420-44地號土地採取原物
11 分割之方式，將導致系爭第420-44地號土地之價值下降乙
12 節，然土地之利用，固可能因細分而使分割後之總價值低於
13 原未分割前之原價值，然各共有人既得隨時請求分割共有
14 物，各共有人得自行考量如何利用其分割後受分配之土地，
15 經分割後而消滅原共有關係，使各共有人成為分割後各筆土
16 地之單獨所有人，或經部分共有人合意繼續保持部分共有之
17 分割結果，更有助於各共有人之獨立、個別利用計畫，否
18 則，徒然具有估價上之較高價值卻無法使全體共有人取得協
19 議而加以利用，而各共有人亦無法按照自己之個別之利用計
20 畫加以利用，顯然對於土地之利用價值提升無益，亦有違共
21 有人得請求分割共有物之立法目的。原告等人迭主張就其等
22 應有部分，有意願維持共有（本院卷二第113-115頁），且
23 原告等人有自己使用該土地之規劃（本院卷一第230頁），
24 殆難僅因分割後之總價值有減損之虞，即遽然否定原物分割
25 之可行性，應以變價方式而為分割，是以，原告等人對於其
26 等應有部分既有土地利用之規劃，又願意維持共有提升其等
27 土地之利用，自難單以分割後之總價值有下降之可能，逕否
28 定原物分割之方式，被告林雪華此部分之主張，亦不可採。

29 (4)末以，被告林雪華尚抗辯若系爭第420-44地號土地採原物分
30 割之方式，將影響容積率等語，惟此部分經桃園市政府都市
31 發展局以113年3月21日桃都開字第1130008332號函覆本

01 院，內容略以：「查旨揭地號土地（即系爭第420-44地號土
02 地）屬『大園（菓林地區）都市計畫』第一種住宅區，面積
03 547平方公尺，法定容積率為140%，前經桃園市政府106年1
04 月3日府都行字第1050319025號函准予容積移轉229.74平方
05 公尺（30%）在案，依上開函示，該宗土地分割後，得依原
06 依核准移入容積比例申請建築」（本院卷一第309-310
07 頁），依上開函覆內容，主管機關既表示系爭第420-44地號
08 土地分割後，得依原先核准移入容積比例申請興建建築物，
09 當無被告林雪華所抗辯將影響建物容積率乙節，被告林雪華
10 此部分之辯解，實屬無據。

11 4.再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
12 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
13 有明文。又按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀
14 之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，
15 使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而
16 應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有
17 人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償
18 金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少
19 部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物
20 應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判
21 例意旨參照）。故共有物之分割，如依原物之數量按應有部
22 分比例分配，價值不相當，而須以金錢補償者，應依原物之
23 總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有
24 人實際分得部分之價值相較，由分得較高之共有人，就其超
25 出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全
26 體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額（最
27 高法院90年度台上字第1245號判決意旨參照）。

28 (1)原告黃柏蒼、黃柏銘、林雪華及被告林雪華就系爭第420-44
29 地號土地之原物分割方案，分別提出附圖一、附圖三所示之
30 分割方法，上開分割方案之差異即在於分得之位置，有無臨
31 菓林路，而觀諸原告等人提出之現場照片所示（111年度桃

01 司調字第114號卷第70-71頁)，系爭第420-44地號土地上目
02 前多為雜草，並未有任何開發或其他利用，另上開分割方案
03 經原告等人聲請，由誠立不動產估價師聯合事務所評估系爭
04 第420-44地號土地之價值，有系爭第420-44地號土地價值評
05 估報告書1份可佐，依系爭鑑價報告結果（如附表二所示，
06 詳如下述），無論係附圖一或附圖三所示之方案，分得編號
07 A所示土地之共有人，其所分得之價值，皆高於按其應有部
08 分比例計算之價值，依上開規定，舉凡分得編號A所示土地
09 之共有人，均應就分得價值較低之共有人全體為補償，而觀
10 諸原告等人提出之準備狀，原告等人確有意願就附圖一之分
11 割方案，對分得價值較低之被告林雪華為補償（本院卷二第
12 125-127頁），然依林雪華所提出之答辯狀（本院卷二第7
13 頁），被告林雪華則僅稱其主張之附圖三分割方案有較高之
14 經濟價值，惟被告林雪華自始均未表示有無意願補償原告等
15 人上開短少之金額，且被告林雪華約須補償原告等人總計4,
16 603,249元（計算式詳如附表二），該金額並非少數，被告
17 林雪華自始既未表示願補償被告等人上開金額，為避免被告
18 林雪華因補償金額過高未履行補償義務，致得受補償之原告
19 等人依民法第824條之1第4項規定對系爭第420-44地號土地
20 行使法定抵押權，繼而拍賣分割後之標的以取償，徒增法律
21 關係之複雜及糾紛，本院認就系爭第420-44地號土地，應採
22 附圖一所示將編號A部分分由原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯
23 共有（因原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯等人為手足關係，且
24 有意願維持共有，以此統合規劃土地之利用，對於土地之使
25 用並未形成過度複雜之法律關係，故原告等人仍繼續就此部
26 分土地以各三分之一應有部分比例維持維持共有），編號B
27 部分則分由被告林雪華所有，對兩造而言應屬最為有利，堪
28 認允適，應為可採。

29 (2)所謂金錢補償，係指依原物市場交易之價格予以補償而言，
30 法院並應本於職權綜合各共有人之利益、審酌一切情狀以為
31 定奪。且審酌共有物分割之金錢補償，係以各共有人按應有

01 部分比例算出之價額是否相當公允而定其找補金額，各共有
02 人之經濟能力自非審酌之範疇（臺灣高等法院民事判決107
03 年度上字第859號判決參照）。查：系爭第420-44地號土地
04 經誠立不動產估價師聯合事務所鑑價，估價師對該土地進行
05 產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、
06 該土地最有效使用情況及專業意見分析後，就附圖一所示之
07 分割分案評估單價如附表二編號1所示，有系爭鑑價報告在
08 卷可參，而上開鑑定單位乃原告等人、被告林雪華所合意選
09 定（本院卷一第275-281頁），系爭鑑價報告亦已敘明相關
10 鑑價之規定及方法予以鑑定，鑑價過程尚屬客觀詳實、專業
11 公允，其鑑定亦無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情
12 事，是本院認系爭鑑價報告所認之估價金額，應堪採信，得
13 為系爭第420-44地號土地找補金額之基準，故依系爭鑑價報
14 告之鑑定價格，原告等人應依附表二「補償金額」欄所示金
15 額補償被告林雪華總計3,555,787元。

16 5. 綜上，系爭第420-44地號土地之分割方案應採原告黃柏蒼、
17 黃柏銘、黃瑄雯所主張如附圖一所示，編號A部分，由原告
18 黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯以各三分之一應有部分比例維持維
19 持共有，編號B部分，則分由被告林雪華所有，再依系爭鑑
20 價報告之鑑定價格所示，原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯依附
21 圖一所示分割方案分得編號A部分，超出其等依照應有部分
22 比例算出之價值，而因原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯等人係
23 共有附圖一編號A部分土地，故原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄
24 雯應共同補償被告林雪華此部分土地之價值即3,555,787
25 元，原告等人主張各以現金補償被告1,185,262元，尚有誤
26 會。

27 (三)原告等人請求分割系爭第198-3地號土地，有無理由？

28 1. 系爭第198-3地號土地於原告等人起訴時，為原告黃柏蒼、
29 黃柏銘、黃瑄雯及被告林雪華、養護工程處所有，嗣被告林
30 雪華將其應有部分移轉予賴秋夙，故系爭第198-3地號土地
31 現應有部分如附表一編號2所示，而該部分土地之使用分區

01 為道路用地，無土地法第31條最小面積單位之分割限制，亦
02 非屬農業用地、未申請興建農舍，且未受法定空地分割限制
03 發照之記載，有桃園市政府都市發展局111年11月29日桃都
04 行字第1110041883號函、桃園市政府地政局111年11月30日
05 桃地測字第1110070339號函、桃園市政府農業局111年12月2
06 日桃農管字第1110045439號函、桃園市政府建築管理處111
07 年12月2日桃建照字第1110099440號函在卷可佐（本院卷一
08 第23、29、37-39頁）。

09 2.被告林雪華雖一再辯稱系爭第198-3地號土地為道路用地，
10 不得予以分割等語，然按民法第823條第1項但書所謂因物之
11 使用目的不能分割，係指該共有物現在依其使用目的不能
12 分割者而言，倘現在尚無不能分割之情形，則將來縱有可
13 能依其使用目的不能分割，亦無礙於共有人之分割請求
14 權；又依都市計畫法第42條、第50條、第51條之規定，道路
15 預定地屬於公共設施用地。於一定期限內以徵收等方式取得
16 之，逾期即視為撤銷，且於未取得前，所有權人仍得繼續為
17 原來之使用或改為妨礙指定目的較輕之使用，並得申請為臨
18 時建築使用。故經都市計畫法編為道路預定地而尚未闢為道
19 路之共有土地，其共有人非不能訴請分割（最高法院75年度
20 5次民事庭會議決議、最高法院70年度台上字第260號判決意
21 旨參照），又按編為計劃道路之土地，在徵收之前，所有權
22 人仍得為使用、收益（最高法院96年度台上字第1704號判決
23 意旨足參），是以，縱使依桃園市政府都市計畫土地使用分
24 區（或公共設施用地）證明書所示（本院卷一第34頁），系
25 爭第198-3地號土地確為大園（菓林地區）都市計畫（70年8
26 月17日）之道路用地（屬公共設施用地，土地取得方式為徵
27 收。需地機關為桃園市政府工務局），然揆諸前開說明，因
28 系爭第198-3地號土地於未經徵收前，原告黃柏蒼、黃柏
29 銘、黃瑄雯及被告養護工程處、賴秋夙皆仍為系爭第198-3
30 地號土地之共有人，自得本於所有權使用、收益該土地，並
31 訴請分割，即便該土地若有符合既成道路成立公用地役關

01 係，亦僅係土地所有權人有容忍他人通行使用之義務，所有
02 權權能中關於使用收益之權能受到壓縮，然於所有權之其他
03 權能則不受影響，無限制共有人訴請分割共有物、脫離共有
04 關係之理，故被告林雪華以此辯稱系爭第198-3地號土地不
05 能分割，自屬無據。

06 3.是以，兩造既未達成分割系爭第198-3地號土地之協議，其
07 等又未定有不分割之協議，依照該地號土地之使用目的，又
08 無不能分割之情形，則原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯請求分
09 割系爭第198-3地號土地，為有理由，應予准許。

10 (四)分割系爭第198-3地號土地之方案：

11 1.依系爭第198-3地號土地之地籍圖謄本所示（111年度桃司調
12 字第114號卷第48頁），該土地之形狀較為狹長，另佐以該
13 地號土地之現場照片，該地號土地目前現況為通行之道路、
14 巷弄使用（111年度桃司調字第114號卷第72-73頁），且經
15 本院至上開地號土地勘驗現場狀況（本院卷一第177-178
16 頁），該土地位於路口進入後之巷弄，四周皆係公寓及住宅
17 大樓，路口處則設有一個停車場等情，首堪認定。

18 2.揆諸系爭第198-3地號土地之現況，形狀較為狹長、平整，
19 而參以原告等人所提出之附圖二分割方案，即以該地號土地
20 之地籍線平行劃分為編號A、B、C，編號A分由原告黃柏蒼、
21 黃柏銘、黃瑄雯等人維持共有、編號B分由被告林雪華所
22 有、編號C則分由養護工程處所有，該分割方案分割後之土
23 地多仍完整，且因該地號土地之共有人尚屬單純，以該方案
24 分割土地後，土地亦未過於零碎或過度細分，審酌該地號土
25 地之位置坐落於巷弄內，現供通行之道路使用，該分割方案
26 相異編號位置之經濟價值，縱有交易價值之差異，惟幅度難
27 謂甚大，暨該地號土地未來可使用之目的有限、土地價格可
28 能之波動、當事人可獲得利益及公平性等節，本院認原告黃
29 柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯等人所提出之分割方案尚屬適當，即
30 如附圖二所示，由原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯分得編號A
31 部分、被告林雪華分得B部分，而被告養護工程處則分得C部

01 分，又因原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯就附圖二編號A部分
02 表示願意維持共有，考量其等為手足關係，可一併規劃使用
03 該部分土地，對於土地利用並未過度複雜化，故就附圖二編
04 號A部分由原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯各以三分之一應有
05 部分比例維持維持共有，自得允許，併予敘明。

06 (五)原告等人依民法無因管理、不當得利之規定，請求被告林雪
07 華給付原告黃柏蒼416,702元、給付原告黃柏銘416,702元、
08 給付原告黃瑄雯416,703元暨法定遲延利息，有無理由？

09 1.按借名登記契約之成立，側重於出名者與該登記有關之勞務
10 給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約
11 性質，應與委任契約同視（最高法院109年度台上字第190號
12 判決意旨參照）。次按稱委任者，謂當事人約定，一方委託
13 他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人以自己之名
14 義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人；當事人之任何
15 一方得隨時終止委任契約，民法第528條、第541條第2項、
16 第549條第1項分別定有明文，是委任契約不論有無報酬，
17 或有無正當理由，均得隨時終止（最高法院86年度台上字
18 第2230號判決意旨參照）。

19 2.經查：原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯前向被告林雪華提起清
20 算合資財產等事件，前經本院以108年度訴字第1858號判決
21 認定黃石儀與被告林雪華就系爭第420-44地號土地、系爭第
22 198-3地號土地以及桃園市○○區○○段○○○○段○○○○
23 地號土地應有部分三分之一，存在以黃石儀給付本金6,000,
24 000元及依系爭協議書第2條第2項第3款約定給付利息，為借
25 名登記關係終止條件之借名登記契約，故黃石儀之繼承人即
26 原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯依繼承關係及類推適用民法第
27 541條第2項之規定，可請求被告林雪華將上開土地移轉登記
28 予原告等人共同共有，嗣被告林雪華不服該判決，上訴二
29 審，經臺灣高等法院以110年度重上字第240號判決同認黃石
30 儀與被告林雪華就上開合購之土地，雖全數登記於被告林雪
31 華名義下，然其等就上開土地應有部分三分之一，確有成立

01 借名登記之法律關係，該借名登記關係既已告終止，則原告
02 等人向被告林雪華請求將上開土地應有部分三分之一移轉登
03 記予原告等人共同共有，當屬有據，有上開判決在卷可佐
04 （111年度桃司調字第114號卷第23-44頁），依前開確定判
05 決（111年度桃司調字第114號卷第45頁）認定之內容，黃石
06 儀與被告林雪華就系爭第420-44地號土地間，確有成立借名
07 登記之法律關係，則黃石儀之繼承人即原告黃柏蒼、黃柏
08 銘、黃瑄雯自得類推適用民法第541條第2項之規定，請求被
09 告林雪華將系爭第420-44地號土地之應有部分三分之一移轉
10 予原告等人，是以，被告林雪華應移轉系爭第420-44地號土
11 地應有部分三分之一予原告等人之原因關係，乃係基於終止
12 黃石儀與被告林雪華間所成立之借名登記法律關係乙節，應
13 堪認定。

14 3. 又按土地增值稅之納稅義務人如左：(1)土地為有償移轉者，
15 為原所有權人，(2)土地為無償移轉者，為取得所有權之人，
16 (3)土地設定典權者，為出典人，前項所稱有償移轉，指買
17 賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉；所稱無償移
18 轉，指遺贈及贈與等方式之移轉，土地稅法第5條定有明
19 文。然上開規定僅屬例示，其究為有償移轉抑或無償移
20 轉，應視取得土地所有權人取得土地是否付出對價為其判
21 斷標準，並不以當事人間之契約類型為買賣、交換等典型
22 有償契約為限，若當事人訂立之契約係屬民法債編中所無之
23 非典型契約，如當事人之一方取得土地已支付相當之對價，
24 即屬土地稅法第5條第1項所稱之有償取得土地，其土地增值
25 稅即應由原所有權人負擔，此觀該條第1項亦稱應由「原所
26 有權人」而未稱應由「出賣人」為其土地增值稅之納稅義務
27 人之文義自明；至該條所稱之無償移轉，則係指取得土地
28 所有權人取得土地並未支付相當之對價，而係以與贈與、
29 遺贈等相類之方式取得土地者，諸如因土地分割而取得土地
30 所有權者而言（司法院大法官會議釋字第173號解釋意旨參
31 照）。又若係當事人間有信託關係之存在，於信託關係消滅

01 時，返還移轉信託物於信託人，應亦屬上開土地法第5條第1
02 項第2款所謂之無償移轉（最高法院71年度台上字第2412號
03 判決意旨參照）。查：原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯等人主
04 張其等以系爭前案確定判決，辦理系爭第420-44地號土地之
05 不動產所有權移轉登記，原告等人繳納土地增值稅共1,250,
06 107元，然該繳納義務人應為被告林雪華，爰依民法無因管
07 理或不當得利之法律關係，向被告林雪華請求返還上開稅
08 額，然為被告林雪華以前詞否認，故首應釐清原告等人取得
09 系爭第420-44地號土地之所有權究竟係基於「有償移轉」
10 抑或「無償移轉」。

11 (1)誠如前述，黃石儀與被告林雪華就系爭第420-44地號土地間
12 存有借名登記法律關係，原告等人乃係基於終止借名登記法
13 律關係，請求被告林雪華將系爭第420-44地號土地之應有部
14 分三分之一移轉登記予原告等人共同共有，借名登記契約乃
15 基於彼此間之信任關係及出名人應負移轉登記相關之勞務給
16 付關係，實非互有對價之有償行為，借名登記契約終止或消
17 滅後，原告等人本得基於借名登記契約法律關係，請求被告
18 林雪華移轉系爭第420-44地號土地之所有權應有部分三分之
19 一，並未因此產生有償行為之關係，揆諸前開說明，系爭第
20 420-44地號土地之所有權應有部分移轉，既係基於終止借
21 名登記之法律關係，並未收取對價，該應有部分移轉應屬
22 無償行為，揆諸上開說明，移轉登記時應負擔土地增值稅
23 之人為「取得所有權之人」，則依法當由原告黃柏蒼、黃柏
24 銘、黃瑄雯共同負擔至明。

25 (2)原告等人雖主張依據系爭前案確定判決之認定，黃石儀與被
26 告林雪華就上開土地間，存有以黃石儀給付6,000,000元，
27 及依系爭協議書第2條第2項第3款約定給付利息，為借名登
28 記關係終止條件之借名登記契約，是以，原告等人請求被告
29 林雪華返還系爭第420-44地號土地，自屬於「有償移轉」土
30 地等語（本院卷二第133頁），然誠如前述，原告等人乃係
31 基於終止借名登記之法律關係，向被告林雪華請求返還系爭

01 第420-44地號土地之所有權應有部分三分之一，而成立借名
02 登記契約間之權利義務，本係基於當事人間之信任關係與出
03 名人所負應轉登記之給付關係，借名人本即有法律上之權
04 利要求出名人返還借名登記之標的物，此乃基於借名人本
05 即係該標的物所有權人之緣故，是以，原告黃柏蒼、黃柏
06 銘、黃瑄雯本即有法律上權利要求被告林雪華應返還系爭第
07 420-44地號土地，並不會因原告等人未給付6,000,000元或
08 利息，即喪失上開請求返還借名登記標的物之權利，既然無
09 論原告等人究竟有無給付被告林雪華6,000,000元或利息，
10 均可向被告林雪華請求返還系爭第420-44地號土地，自應認
11 該系爭第420-44地號土地應有部分三分之一移轉登記予原告
12 黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯等人，確屬無償行為，至於原告等
13 人須給付被告林雪華6,000,000元及利息部分，前開臺灣高
14 等法院110年度重上字第240號判決即認定「依系爭協議書約
15 定之真意，雖合購土地之價金由上訴人（即被告林雪華）先
16 代墊，然黃石儀應按月給付上訴人代墊款600萬元之4%利
17 息...」（111年度桃司調字第114號卷第37頁），亦即前開
18 6,000,000元或利息，乃係黃石儀與被告林雪華合資購買土
19 地時，由被告林雪華先行代黃石儀墊付購買土地之價金，顯
20 然黃石儀須給付6,000,000元暨利息與被告林雪華，與其等
21 間成立借名登記契約，乃係基於迥然有異之法律關係，原告
22 等人卻以此主張其等取得系爭第420-44地號土地之應有部分
23 移轉登記，係出於有償移轉，顯然混淆上開相異之法律原因
24 事實，自不足採。

25 (3)至於原告等人所提出上開土地增值稅繳款書，雖核定被告林
26 雪華為納稅義務人，然完納稅捐屬公法上之義務，自應依法
27 令為之，土地稅法第5條既已為土地增值稅納稅義務人之認
28 定，則稅務機關如依申請人申報形式填載納稅義務人，法院
29 仍得為實質認定以確定納稅義務人之所屬，方符規定，尚不
30 得僅憑稅務局人員在土地增值稅繳款書上記載納稅義務人為
31 被告林雪華，即認被告林雪華應為系爭第420-44地號土地之

01 土地增值稅納稅義務人，併予敘明。

02 4.是以，原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯等人雖主張系爭第420-
03 44地號土地之土地增值稅納稅義務人為被告林雪華，其等既
04 代被告林雪華繳納總計1,250,107元之土地增值稅，自可依
05 民法無因管理或不當得利之法律關係，向被告林雪華請求返
06 還上開款項等節，然因原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯等人本
07 為繳納上開土地增值稅之納稅義務人，自應繳納土地增值
08 稅，故原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯此部分之請求，要無可
09 採。

10 五、綜上所述，就分割系爭第420-44地號土地、系爭第198-3地
11 號土地部分，本院審酌兩造之聲明、應有部分比例、共有物
12 之客觀事項、上開土地之整體使用、經濟效益之情形，爰判
13 決分割系爭土地如主文第一項、第二項所示，至於原告黃柏
14 蒼、黃柏銘、黃瑄雯等人另主張依民法無因管理、不當得利
15 之法律關係，請求被告林雪華返還土地增值稅予原告等人，
16 則為無理由，不應准許，應予駁回，就此部分既經駁回，其
17 假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

18 貳、反訴部分

19 一、反訴原告主張：

20 (一)系爭協議書第2條第2項第4款約定「4.損益分配：合購土地
21 出售之價款，於甲方得先扣除：(1)出資額1800萬元；(2)因購
22 買及出售合購土地支出之一切費用。合購土地出售之價款於
23 甲方扣除前開2項金額後，如仍有賸餘，該餘款由甲方取得3
24 分之2、乙方取得3分之1。但經103年5月8日協商乙方應再給
25 付甲方其依第3條約已給付之利息總額」，依該約定內容，
26 土地於出售辦理結算，應由黃石儀再給付其依系爭協議書第
27 3條之約定，已給付之利息總額予反訴原告。

28 (二)另依系爭前案確定判決認定之事實，依系爭協議書第2條第2
29 項第4款之前後文義整體脈絡，倘反訴原告欲依該條約定請
30 求利息，須於土地出售後結算時，反訴原告始有請求加計利
31 息之權利，故反訴被告依據系爭協議書之約定，有就土地出

01 售該條件成就時，給付加計利息予反訴原告之義務，然反訴
02 被告依照系爭前案確定判決，移轉登記土地所有權應有部分
03 後，卻以違背系爭協議書目的之不正方法，起訴請求分割土
04 地，欲取得該土地之單獨所有，無非係以「分割」之方式處
05 分土地，阻止兩造共有之整筆土地出售，應認系爭協議書第
06 2條第2項第4款請求利息之「系爭土地出售時」之條件業已
07 成就，反訴被告應依該協議內容，給付利息總額予反訴原
08 告。

09 (三)而系爭協議書第3條約定已給付之利息總額分別為黃石儀自9
10 5年8月起至107年7月間給付之利息，總計2,880,000元、反
11 訴原告等人自107年8月起至108年12月間之利息，總計340,0
12 00元，反訴原告總計已給付之利息總額為3,220,000元。

13 (四)為此，爰依系爭協議書第2條第2項第4款、民法第101條之規
14 定，提起訴訟。並聲明：1.反訴被告應連帶給付反訴原告3,
15 220,000元及反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
16 計算之利息；2.反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、反訴被告則以：

18 (一)系爭協議書第2條第2項第4款所約定之損益分配條款，並未
19 禁止兩造為土地分割之特約，亦未約定系爭第420-44地號土
20 地、系爭第198-3地號土地應整筆出售，禁止各自出售之情
21 形，待土地分割後，兩造各自取得分割之土地後，若未來時
22 機成熟、不動產市價看漲，其等仍可出售土地，再依據「損
23 益分配」條款進行找補，自無「不正當方法」可言。遑論反
24 訴原告已自行出售系爭第198-3地號土地應有部分予賴秋
25 夙，更可見兩造並未約定土地須整筆出售。

26 (二)另依系爭協議書第2條第2項第4款之整體脈絡，該約定適用
27 於「出售後」，且須扣除「出資額1800萬元」、「因購買及
28 出售合購土地支出之一切費用」，尚有賸餘，兩造再就該
29 「賸餘金額」進行損益分配，而反訴被告就「賸餘金額」可
30 分配三分之一，但反訴被告應再給付反訴原告其依第3條約
31 定已給付之利息總額，故反訴原告可請求反訴被告給付依第

01 3條約定已給付之利息總額之「前提」，為「土地出售後扣
02 除出資與費用」尚有「賸餘金額」，且反訴被告依據三分之
03 一比例獲分配之賸餘金額，尚且大於依第3條約定已給付之
04 利息總額，然土地既然「尚未出售」，豈會有所謂出售金額
05 扣除出資與費用，尚有賸餘金額，且反訴被告依據三分之
06 一比例獲分配之賸餘金額，尚且大於依第3條約定已給付之利
07 息總額此情形等語，資為抗辯。並聲明：1.反訴原告之訴駁
08 回；2.如受不利判決，反訴被告願供擔保，請准宣告免為假
09 執行。

10 三、本院之判斷：

11 (一)按條件，謂法律行為效力的發生或消滅，繫於將來成否客觀
12 上不確定之事實（民法第99條）。當事人預期不確定事實之
13 發生，以該事實發生時為債務之清償期者，應認該事實發生
14 時或其發生已不能時，為清償期屆至之時（最高法院28年渝
15 上字第1740號判決先例要旨參照）。又民法第101條第1項規
16 定，因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其
17 條件之成就者，視為條件已成就。當事人預期不確定事實之
18 發生，以該事實之發生時為債務之清償期者，倘債務人以不
19 正當行為阻止該事實之發生，類推適用民法第101條第1項規
20 定，應視為清償期已屆至（最高法院87年度台上字第1205號
21 判決先例意旨參照）。且上開規定固為維護誠實信用原則，
22 貫徹附條件法律行為之效力，於因條件成就而受不利益當事
23 人以不正當行為阻止條件成就時，特設該條件視為已成就之
24 規定。惟對於條件成就施以影響之行為，究應如何定性其為
25 不正當行為？舉凡故意妨害、違反法令或違背正義之行為均
26 屬之外，當視法律行為時當事人之意思依誠實信用之原則
27 客觀地評價，以決定該當事人所為是否可被允許？其評價
28 之作成，並應考慮該當事人對系爭條件之成就或清償期屆至
29 施以影響之動機、目的，再參酌具體個案情況予以認定之
30 （最高法院103年度台上字第2068號判決意旨參照）。

31 (二)反訴原告雖迭主張反訴被告起訴請求分割系爭第420-44地號

01 土地、系爭第198-3地號土地，係以分割為方式處分上開土
02 地，阻止兩造共有之上開土地「整筆」出售等語，然誠如前
03 述，綜觀系爭協議書之內容，黃石儀與反訴原告就合購土地
04 價金之出資、代墊出資利息之給付、利潤分配與出售後利息
05 之補償等細節約定甚詳，然除此之外，黃石儀或反訴原告皆
06 未對於其等取得上開土地所有權為任何之限制，換言之，其
07 等僅係約定若土地出售後，資金究竟應如何分配，以杜絕日
08 後之爭議，惟上開協議書別無限制反訴原告或黃石儀取得土
09 地所有權後，不得分割該土地或單獨出售其應有部分之土
10 地，倘若反訴原告或黃石儀確達成協議限制系爭第420-44地
11 號土地、系爭第198-3地號土地僅可「整筆」土地出售，土
12 地所有權人別無其餘處分之權利，反訴原告或黃石儀應會將
13 上開顯然影響其等權利之事由，明文約定於系爭協議書內，
14 然遍查該協議書之內容，難認雙方之真意係指黃石儀及反訴
15 原告僅得「整筆」出售土地，且土地所有權人本有自由處分
16 其所有物之權利，反訴原告上開主張，毋寧係極度限縮上開
17 土地所有權人之權利，系爭協議書既僅係黃石儀與反訴原告
18 對於土地出售後，應如何分配利潤，為詳盡之約定，然除此
19 之外，無從認定黃石儀與反訴原告之真意，尚包含有限縮土
20 地所有權人之權利，實難逸脫該協議書之文義，認定系爭第
21 420-44地號土地、系爭第198-3地號土地之所有權人受有除
22 整筆土地出售外，別無其他處分土地所有權之權利，反訴原
23 告上開主張，顯然恣意擴張系爭協議書之約定內容，自無所
24 據。

25 (三)從而，反訴原告主張反訴被告等人提起分割系爭第420-44地
26 號土地、系爭第198-3地號土地之訴，乃係以不正當方法阻
27 止條件成就乙節，實已逸脫系爭協議書之文義內容，系爭協
28 議書僅係反訴原告與黃石儀對於上開土地若係採「整筆出
29 售」之處分方式，其等應如何分配利潤為特別之約定，然無
30 論係自協議書之約定內容或文義解釋，皆無法以此判斷黃石
31 儀、反訴原告之真意，尚包含限制土地所有權人處分土地應

01 有部分之方式，難認反訴被告等人上開提起分割共有物訴訟
02 之舉，有何構成民法第101條第1項規定之餘地，自無視為條
03 件成立或清償期已成立之效力，反訴原告以此主張反訴被告
04 等人應給付3,220,000元之利息總額，顯然於法不合，洵屬
05 無據。

06 四、綜上所述，反訴原告依系爭協議書第2條第2項第4款、民法
07 第101條之規定，請求反訴被告應連帶給付3,220,000元及反
08 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
09 為無理由，並無所據，應予駁回。反訴原告之訴既經駁回，
10 其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

11 丙、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 丁、本訴訴訟費用負擔之依據：因共有物分割、經界或其他性質
15 上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平
16 者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴
17 訟法第80條之1定有明文。而分割共有物事件之分割方法，
18 應由法院裁量適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故
19 本件關於裁判分割共有物部分之訴訟費用負擔，爰依前開規
20 定，命兩造按其應有部分比例分擔之，其餘原告敗訴部分之
21 訴訟費用，則應由原告負擔，如主文第四項所示；反訴訴訟
22 費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

24 民事第三庭 法官 潘曉萱

25 以上正本係照原本作成。

26 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。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

29 書記官 陳佩伶

30 附圖一：桃園市蘆竹地政事務所112年2月23日蘆地測法丈字第00
31 3300號複丈成果圖（本院卷一第187頁）

01 附圖二：桃園市蘆竹地政事務所112年2月23日蘆地測法丈字第00
02 3400號複丈成果圖（本院卷一第185頁）

03 附圖三：桃園市蘆竹地政事務所112年2月23日蘆地測法丈字第00
04 3300號複丈成果圖（本院卷一第219頁）

05 附表一

編號	土地地號	共有人	應有部分
1	桃園市○○區○○段○○○段000000地號 (面積547平方公尺)	黃瑄雯	9分之1
		黃柏蒼	9分之1
		黃柏銘	9分之1
		林雪華	3分之2
2	桃園市○○區○○段○○○段000000地號 (面積292平方公尺)	黃瑄雯	9000分之736
		黃柏蒼	9000分之736
		黃博銘	9000分之736
		賴秋夙	3000分之1472
		桃園市	1000分之264

07 附表二：系爭鑑價報告之鑑價結果（系爭第420-44地號土地）

編號	分割方案	土地標示	面積 (平方公尺)	評估單價 (新臺幣/平方公尺)	評估總價 (新臺幣)	應負擔補償金額 (新臺幣)
1	附圖一	編號A	182	153,065	27,857,830元	3,555,787元
		編號B	365	123,420	45,048,300元	
2	附圖二	編號A	365	156,090	56,972,850元	4,603,243元
		編號B	182	118,580	21,581,560元	
3		系爭第420-44地號土地	547	156,090	85,381,230元	

09 ◎編號1「應負擔補償金額欄」之計算式：

10 $27,857,830元 + 45,048,300元 = 72,906,130元$

11 $72,906,130元 \div 3 = 24,302,043元$

12 $27,857,830元 - 24,302,043元 = 3,555,787元$

13 ◎編號2「應負擔補償金額欄」之計算式：

14 $56,972,850元 + 21,581,560元 = 78,554,410元$

15 $78,554,410元 \div 3 \div 2 = 52,369,607元$

16 $56,972,850元 - 52,369,607元 = 4,603,243元$

17 附表三：本訴部分訴訟費用負擔比例

編號	共有人	本訴部分之訴訟費用負擔比例
1	原告黃柏蒼、黃柏銘、黃瑄雯	①訴訟費用其中百分之八十七分 擔百分之三十一。

(續上頁)

01

		②其餘訴訟費用百分之十三由原告負擔。
2	被告林雪華	訴訟費用其中百分之八十七分擔百分之六十二。
3	被告桃園市政府養護工程處	訴訟費用其中百分之八十七分擔百分之七。