

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第440號

原告 粘秀婷
訴訟代理人 王棟樑律師
被告 李學德
訴訟代理人 曾大中律師
受告知訴訟
人 陽信商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳勝宏
訴訟代理人 林文志

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落於桃園市○○區○○段0000地號土地（面積6,495平方公尺），如附圖一編號A所示部分（面積3,247.5平方公尺）分由被告單獨所有，如附圖一編號B所示部分（面積3,247.5平方公尺）分由原告單獨所有。
- 二、兩造共有坐落於桃園市○○區○○段0000地號土地（面積5,207平方公尺），如附圖二編號A所示部分（面積2,603.5平方公尺）分由原告單獨所有，如附圖二編號B所示部分（面積2,603.5平方公尺）分由被告單獨所有。
- 三、兩造共有坐落於桃園市○○區○○段000地號土地（面積4,826平方公尺），如附圖三編號A所示部分（面積2,413平方公尺）分由原告單獨所有，如附圖三編號B所示部分（面積2,413平方公尺）分由被告單獨所有，原告並應補償被告新臺幣64萬4,896元。
- 四、訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述

01 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
02 再按分割共有物之訴，係共有人請求法院決定共有物之分割
03 方法，判決之結果使各共有人間之共有關係變成單獨所有或
04 為共有關係之其他變更，而創設共有人間之權利義務關係，
05 乃形成之訴，且具有非訟事件之性質，不受當事人聲明方法
06 之拘束，此有最高法院49年台上字第2569號判例意旨可資參
07 照。是本件為請求分割共有物事件，原告訴之聲明就分割方
08 法所參照之附圖雖有變更，最後並改以本院囑託地政事務所
09 所繪測如後述之附圖一、二、三為分割基礎，然揆諸前揭判
10 例意旨，分割共有物事件，法院原不受兩造分割方案聲明之
11 拘束，此等分割方法之聲明變更，要僅為補充或更正法律上
12 之陳述，揆諸前揭規定，要無不符，應予准許。

13 貳、實體部分：

14 一、原告主張：

15 (一)兩造就共有坐落於桃園市○○區○○段0000地號（下稱2362
16 地號）、同區新坡段431地號（下稱431地號）、同區上大段
17 1348地號（下稱1348地號）等三筆土地（下稱系爭三筆土
18 地），應有部分均各為2分之1，該等土地使用分區及使用地
19 類別均為特定農業區之甲種建築用地。其中2362地號面積6,
20 495平方公尺，公告現值每平方公尺新臺幣（下同）9,000
21 元；431地號面積4,826平方公尺，公告現值每平方公尺8,60
22 0元；1348地號面積5,207平方公尺，公告現值每平方公尺9,
23 000元，且系爭三筆土地無不分割協議，就三筆土地各為原
24 物分割亦無事實上及法律上之困難，是依照最高法院102年
25 度台上字第1336號判決之意旨，系爭三筆土地應各為原物分
26 割，而毋庸依民法第824條第5項為合併分割，分割方法則就
27 系爭三筆土地各分為二，由兩造各取得一部分，並請求將如
28 附圖一、二、三（詳如後述）編號A所示區域均分由原告單
29 獨所有、編號B所示區域均分由被告單獨所有。

30 (二)又依被告所提分割方案係主張將2362地號、1348地號土地部
31 分合併分割，由兩造各取得其中一筆土地，至431地號部分

01 則均分為二，由原告各取得一部分。惟以系爭三筆土地之面
02 積、共有人數及土地現況均無顯著差異，實無理由須以此等
03 方式加以分割；且431地號土地是系爭三筆土地中面積最小
04 者，依被告前開方案尚可為原物分割，而其他兩筆地號土地
05 面積較431地號土地大，卻須合併分割，可認被告之分割方
06 案並不可採。又系爭三筆土地若分別均分給兩造，兩造各分
07 得之面積分別3,247.5平方公尺(2362地號)、2,603.5平方公
08 尺(1348地號)、2,413平方公尺(431地號)，兩造就每筆土
09 地所取得之面積均相當大，並無礙兩造就各自分得之土地加
10 以利用及開發。且若依誠立不動產估價師聯合事務所(下稱
11 估價事務所)113年1月19日誠桃112字第1201號函所附土地價
12 值評估報告(下稱系爭鑑定報告)所認定之評估價格，因23
13 62地號及1348地號之所在位置、面積、單價及總價均不相
14 同，若強行合併分割必生相互找補及所分得土地不公平之問
15 題，而兩造之資歷、條件均有不同，實難期有合理公平之分
16 配，是被告所提分割方案顯非允適之方案。

17 (三)再者，共有人持有共有土地，依常情均期待對該共有土地使
18 用，除非有事實上或法律上困難，否則亦期望於分割時，分
19 得該土地使用，惟若依被告之分割方案，將使原告失去部分
20 土地之使用。且依被告主張合併分割部分，將產生交換土地
21 之事實，則國稅局視之為買賣，應繳交土地增值稅，且因須
22 適用新的房地兩稅合一稅制及土地持有時間重新計算之稅制
23 不利益，均將致土地持有成本增加。

24 (四)另被告稱2362地號所面臨同區段2371地號(下稱2371地號)
25 道路僅4米，若為原物分割將影響建築規畫之彈性等語，然4
26 米為道路寬度並非長度，分割不會使道路寬度變小，且2362
27 相鄰之同區段2361地號亦係兩造各自共有2分之1，僅因係屬
28 農地，而有最小面積分割限制而致不能分割，然原告同意與
29 被告達成協議，可做為兩造日後通行使用，故原告之分割方
30 案亦無礙2362地號土地之經濟效益及利用。

31 (五)末查，1348地號土地面臨上大三路，對外通行均屬無礙，且

01 依非都市土地使用管制規則第35條第3項後段之規定，該道
02 路與水溝相毗鄰合併計算後道路寬度達6公尺以上，並無被
03 告所稱太窄之問題，且1346地號土地並非兩造共有，亦無僅
04 得以該處通行之必要，而該地相鄰之同區段1348-2、1348-1
05 地號（下稱1348-2、1348-1地號，訴外人所有）已建有住宅
06 居住，道路旁之水溝亦已加蓋，絕無被告所稱太窄之問題。
07 爰依民法第823條第1項、第824條第2項等規定訴請以原告上
08 開所述分割方案原物分割系爭三筆土地等語。

09 (六)並聲明：

- 10 1.兩造共有2362地號土地准予分割，如桃園市中壢地政事務所
11 112年12月4日中地法土字第45900號複丈成果圖(附本院卷第
12 199頁，下稱附圖一)編號A所示部分（面積3,247.5平方公
13 尺）分由原告所有，如附圖一編號B所示部分（面積3,247.
14 5平方公尺）分由被告所有。
- 15 2.兩造共有1348地號土地准予分割，如桃園市中壢地政事務所
16 112年12月4日中地法土字第45900號複丈成果圖(附本院卷第
17 201頁，下稱附圖二)編號A所示部分（面積2,603.5平方公
18 尺）分由原告所有，如附圖二編號B所示部分（面積2,603.
19 5平方公尺）分由被告所有。
- 20 3.兩造共有431地號土地准予分割，如桃園市中壢地政事務所1
21 12年12月4日中地法土字第45900號複丈成果圖(附本院卷第3
22 37頁，下稱附圖三)編號A所示部分（面積2,413平方公尺）
23 分由原告所有，如附圖三編號B所示部分（面積2,413平方
24 公尺）分由被告所有。

25 二、被告則以：

26 兩造共有系爭三筆土地應有部分比例均各為2分之1，該等土
27 地使用類別均為特定農業區之甲種建築用地，且兩造並無不
28 予分割之協議，但不同意原告之分割方案：

29 (一)就2362地號及1348地號土地部分：

- 30 1.依民法第824條第5項之規定及最高法院100年度台聲字第933
31 號裁定之意旨，該兩筆土地之使用類別均為特定農業區之甲

01 種建築用地，就日後建築規畫之角度而言，宜盡量維持其最
02 大面積，始能保全各該土地建築規畫之彈性，以發揮其最大
03 價值。尤其2362地號僅能經由相鄰之同區段2362-11地號
04 （下稱2362-11地號）土地，再透過2371地號土地之現有巷
05 道對外通行，而系爭2362地號土地與2362-11地號土地鄰接
06 之長度有限，且同區段2371地號土地上之現有巷道寬度甚
07 狹，約僅4公尺，只能供小客車勉強通行，若再依原告主張
08 之分割方案，將2362地號土地再分割為如所示A、B兩部
09 分，則分割後之A、B土地非但因面積減少而影響其建築規
10 畫之彈性，且其各自鄰接2362-11地號土地之長度僅剩原來
11 長度之一半，透過2371地號土地之巷道對外通行之難度更為
12 提高，實不利於該土地之規畫利用，非但影響其價值，亦有
13 礙社會經濟發展。

14 2.系爭2362地號及1348地號土地既不宜各自分割，而考量該兩
15 筆土地之公告現值均為每平方公尺9,000元，面積差距亦不
16 大，且地理位置距離僅約1公里左右，客觀條件相近，固為
17 保全其最大價值，應予合併分割，其中2362地號土地分歸原
18 告單獨所有，1348地號土地則分歸被告單獨所有，其價值差
19 異部分再另以現金補償，此等分割方法應較為公允。

20 3.且若依照原告對1348地號土地之分割方案，如附圖二編號B
21 所示部分會出現畸角。又該地旁之同區段1373地號（下稱13
22 73地號）土地，目前雖可對外通行（即上大三路250巷道路
23 所在），但其道路寬度扣除兩側排水溝後約僅3公尺左右，且
24 該等水溝並未加蓋，無法提供建設開發時之起重吊掛機械、
25 載運挖土機之卡車、廢土卡車、預拌混凝土車等大型工程機
26 具車輛進出使用，故當初購入1348地號土地時，乃同時購入
27 相鄰之同區段1348-4地號（下稱1348-4地號）土地，而同區
28 段1346地號（下稱1346地號）土地則屬未編定管理機關之公
29 有土地，現狀已是開放公用空間，規劃日後建築開發1348地
30 號土地時，可透過1348-4及1346地號土地連接寬度約8至10
31 公尺寬之現有道路（即上大三路250巷，坐落土地地號為桃園

01 市○○區○○段0000地號，下稱1371地號，該地號土地所有
02 權屬桃園市，管理機關為桃園市觀音區公所）。伊當初買進
03 1348地號土地時，即因認為單純1346地號土地寬度恐尚有不足，
04 乃一併購入相鄰之1348-4地號土地。由此可知購入1348
05 地號土地當時，兩造均知悉日後土地開發建築時，無法僅透過
06 1373地號土地進行工程車輛之通行。若將1348地號土地再
07 分割為如附圖二編號A、B所示等兩筆土地，非但無法整體
08 規劃利用，且如附圖二編號B所示部分之土地即未再與上開
09 1348-4、1346地號鄰地相連，日後開發時即無法藉由該鄰地
10 經較寬之現有道路即1371地號通行大型工程車輛，造成事實
11 上無法開發之困難。也造成如附圖二編號A所示部分之價值
12 因方便對外通行，將遠高於如附圖二編號B所示部分之價值
13 （2362地號之情形亦同）。

14 (二)431地號土地部分：

15 此筆土地之分割方式，原物分割如附圖三所示A、B部分無
16 意見，僅該A部分應分由被告取得，B部分分由原告取得等
17 語，資為抗辯。

18 (三)並聲明：

19 1.兩造共有之2362地號土地、1348地號土地准予合併分割，並
20 將2362地號土地全部分由原告所有、1348地號土地全部分由
21 被告所有。原告並應補償被告2,236萬1,556元。

22 2.兩造共有431地號土地准予分割，以如附圖三編號A所示部
23 分分由被告取得、編號B所示部分由原告取得。

24 三、得心證之理由：

25 (一)原告就系爭三筆土地請求法院裁判分割，為有理由：

26 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
27 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
28 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
29 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
30 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分割之分
31 配；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得

01 請求合併分割，民法第823 條第1 項及第824 條第1 項、第
02 2 項及第5 項分別定有明文。

03 2.經查，本案原告主張系爭三筆土地為兩造所共有，應有部分
04 比例均為2分之1，土地使用分區及使用地類別均為一般農業
05 區之甲種建築用地，有系爭三筆土地之登記第一類謄本（所
06 有權個人全部）在卷可查（見調解卷第18至23頁，下稱系爭
07 土地登記謄本），亦為被告所不爭執。而該等土地均非屬農
08 業發展條例第3條第11款所稱耕地，並無受該條例第16條規
09 定最小面積分割之限制，且系爭三筆土地亦無申請建築使用
10 執照，而有受法定空地之限制，並無不能分割之情形；兩造
11 復未定有不分割之協議，亦均自承無實際使用該等土地，並
12 有桃園市中壢地政事務所112 年7 月14 日中地測字第11200
13 10921號函、桃園市政府建築管理處113年4月24日桃建照字
14 第1130027680號函可查（見調解卷第18至23、46、47頁，本
15 院卷第72、357頁），兩造迄言詞辯論終結前復未能達成協
16 議分割之共識，堪信原告之主張為真實，則原告請求分割系
17 爭三筆土地，為有理由，應予准許，且就系爭三筆土地之分
18 割並無最小面積之限制。

19 (二)系爭三筆土地應以原物分割較為適當：

20 1.按共有物之分割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
21 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
22 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有
23 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
24 人；二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於
25 各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
26 賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中
27 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
28 之；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得
29 請求合併分割，民法第824 條第2 項、第3 項、第5 項分別
30 定有明文。另分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁
31 判分割共有土地時，除因該土地內部之使用目的不能分割，

01 或部分共有人仍願維持共有關係，就該部分土地不予分割或
02 准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有
03 人單獨所有(參照最高法院69年台上字第1831號判決先
04 例)。再按，裁判上定共有物分割之方法，法院本有自由裁
05 量權，不受任何人主張之拘束，除應斟酌各共有人之利害關
06 係及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之使用現狀、價值、
07 經濟效用、全體共有人之利益均等及公平原則為公平合理之
08 分配。是考量系爭三筆土地面積不小，且共有人數僅為兩造
09 二人，土地上復無任何地上物妨礙分割，故就系爭土地宜以
10 原物分割之方式加以分割，被告於審理中曾主張希望採用變
11 價分割方式部分(參本院卷第291頁)，即無足採。

12 2.再兩造後均同意431地號土地採單獨原物分割，惟對於2362
13 地號土地、1348地號部分原告主張應各為原物分割、被告則
14 主張應合併分割等語。經查：

15 (1)系爭三筆土地均屬一般農業區之甲種建築用地，於分割上並
16 無特殊規定或約定，且雙方目前於該等土地上均無使用、利
17 用之情形，已如上述，又2362地號土地部分，該地若採如附
18 圖一所示之方式分由兩造各自取得編號A、B所示區域，就
19 編號A或B所示區域，均可通過與該地連接之2362-11地號
20 土地，再連通坐落於2371地號之既成巷道對外通行；至1348
21 地號土地部分，該地若採如附圖二所示之方式由兩造各自取
22 得編號A、B所示區域，就編號A或B所示區域，亦均可通
23 過與該地連接坐落於1373地號土地之道路對外通行，該兩筆
24 土地均有連外道路可供通行，故均無特殊難為獨立均分之情
25 事存在，故堪認系爭三筆土地各自獨立分割並無事實上或法
26 律上之困難，是為維護共有物之經濟效益，並兼顧共有人之
27 利益與實質公平，應就系爭三筆土地各自獨立分割之方法為
28 適當。

29 (2)至被告雖主張上開兩筆土地公告現值均為每平方公尺9,000
30 元，面積差距亦不大，且地理位置距離僅約1公里左右，客
31 觀條件相近，固為保全其最大價值，應予合併分割，其中23

01 62地號土地分歸原告單獨所有，1348地號土地則分歸被告單
02 獨所有，其價值差異部分再另以現金補償等語。惟經本院將
03 此兩筆土地囑託鑑定其各自之價值，2362地號土地部分之評
04 估單價為每坪13萬5,000元，評估總價為2億6,523萬9,563
05 元；1348地號土地部分之評估單價則為每坪14萬元，評估總
06 價為2億2,051萬6,450元，有系爭鑑定報告1份在卷可查（見
07 本院卷第125、126頁），足認兩筆土地之價值相差4,472萬
08 3,113元；則如就該等兩筆土地合併分割，並由兩造各自取
09 得其中一筆土地之單獨所有，則取得2362地號土地之人即須
10 就此部分給付取得1348地號土地之人4,472萬3,113元之一半
11 即2,236萬1,557元【元以下四捨五入】，此負擔難謂不重，
12 原告亦於本院言詞辯論時明確表示以此合併分割方式，原告
13 無法負擔如此多的差價等語（見本院卷第402頁），足見若
14 將1348地號土地及2362地號土地採合併分割方式再以金錢補
15 償他方之方割方法加以分割，恐衍生更多糾紛及公平性之質
16 疑，是為避免原告因補償金額過高未履行補償義務，致應受
17 補償之被告依民法第824條之1第4項規定對系爭土地行使法
18 定抵押權，繼而拍賣分割後之標的以取償，徒增法律關係之
19 複雜及糾紛，無法達到紛爭解決一次性之目的，故本院認此
20 兩筆土地確不適宜採取此分割方式。

21 (3)另被告又主張就日後建築規畫之角度而言，宜盡量維持其最
22 大面積，始能保全各該土地建築規畫之彈性，以發揮其最大
23 價值。尤其2362地號僅能經由相鄰之2362-11地號土地，再
24 透過坐落於2371地號土地之現有巷道即上大三路250巷對外
25 通行，而系爭2362地號土地與2362-11地號土地鄰接之長度
26 有限，且同區段2371地號土地上之現有巷道寬度甚狹，約僅
27 4公尺，只能供小客車勉強通行，若再依原告主張之分割方
28 案，將2362地號土地再分割為如所示A、B兩部分，則分割
29 後之A、B土地非但因面積減少而影響其建築規畫之彈性，
30 且其各自鄰接2362-11地號土地之長度僅剩原來長度之一
31 半，透過2371地號土地巷道對外通行之難度更為提高等語。

01 惟依照附圖一所示，即使將2371地號土地均分，如附圖一編
02 號A、B所示部分，仍得透過2362-11地號連通坐落於2371
03 地號土地之現有巷道即上大三路250巷，並無被告所謂增加
04 通行難度或2362-11地號土地之長度減半之問題。

05 (4)被告又主張若依照原告對1348地號土地之分割方案，將該土
06 地加以均分，則如附圖二編號B所示部分會出現畸角。又該
07 地旁之同區段1373地號（下稱1373地號）土地，目前雖可對
08 外通行，但其道路寬度扣除兩側排水溝後約僅3公尺左右，
09 且該等水溝並未加蓋，無法提供建設開發時之起重吊掛機
10 械、載運挖土機之卡車、廢土卡車、預拌混凝土車等大型工
11 程機具車輛進出使用，伊當初買進1348地號土地時，即因認
12 為單純1346地號土地寬度恐尚有不足，乃一併購入相鄰之13
13 48-4地號土地；2362地號土地部分，目前僅能經由相鄰之23
14 62地號土地，再透過2371地號土地之現有巷道對外通行，而
15 2362地號土地與2362-11地號土地鄰接之長度有限，且2371
16 地號土地上之現有巷道寬度甚狹等語。查：

17 ①被告所稱1348地號土地均分後會出現畸角部分，應係指如附
18 圖二編號B所示區域上方（與1345、1348-5地號土地交界處）
19 及如附圖二編號A所示區域右方處（與1348-2、1348-1地號
20 土地交界處）之不規則區域，然此乃該土地原始狀況，不論
21 將該土地如何分割，該不規則區域不會消失，意即無論採原
22 告之各土地不合併分割，各自均分之分割方案或1348地號為
23 2362地號土地合併分割並分由不同人單獨所有單筆土地之方
24 案，該等畸角處均會存在，是被告就此部分之主張不足採
25 信。

26 ②又1348地號土地可通過坐落於1373地號土地之道路對外連
27 通，已如前述，且被告亦自承該道路寬度有4公尺左右，扣
28 除兩側排水溝後寬度仍有3公尺等語（見本院卷第233頁）；
29 2362地號部分，被告亦自承該地號對外連通坐落於2371地號
30 土地之現有巷道，寬度約4公尺左右等語（見本院卷第233
31 頁），依現況均已足供車輛通行，被告亦未主張其建築工程

01 究竟須達何寬度，僅泛詞主張，並無需特定為其考量預留特
02 定路寬之必要。況被告上開主張建設開發困難等情，其於購
03 買1348地號、2362地號土地時即應對該兩筆土地坐落處之共
04 有法律關係、對外連通道路是否足以供其施作工程納入風險
05 評估範圍，被告既自願承擔系爭土地為共有土地，日後裁判
06 分割可能無法如其所願合併分割之風險，而非購買單獨所有
07 之土地，並於評估系爭土地通行道路之狀況仍選擇購買系爭
08 土地，即應承受該等風險所生之結果，而非將合併分割可能
09 導致的龐大找補金額風險，轉由原告承擔。

10 (5)綜上所述，系爭三筆土地均應採不合併分割，而係各自均分
11 由兩造分別取得之原物分割方式較為允妥。

12 (三)再系爭三筆土地既應採取各自均分由兩造分別取得之原物分
13 割方式較為允妥，已如上述，然因兩造對系爭三筆土地之應
14 有部分均各為 $1/2$ ，兩造亦無特殊情形可由本院直接決定應
15 由何人取得系爭三筆土地如附圖一、二、三編號A或B所示
16 部分，惟兩造均要求取得附圖一、二、三編號A所示部分，
17 是本院乃於113年4月9日審理期日由兩造以抽籤之方式確定
18 各筆土地分得位置，抽籤結果如下（見本院卷第294、297
19 頁）：1.2362地號部分：由被告抽得如編號A所示部分，由
20 原告抽得如編號B所示部分。2.1348地號部分：由原告取得
21 如附圖二編號A所示部分，由被告取得如附圖二編號B所示
22 部分。3.431地號部分：由原告取得如附圖三編號A所示部
23 分，由被告取得如附圖三編號B所示部分。此等抽籤之結
24 果，就最大面積之2362、1348地號土地部分，兩造均各取得
25 其中一筆土地編號A部分，應已符合兩造最大之利益，本院
26 認以此結果為兩造各自取得之區域，確屬適當。

27 (四)末按共有物之原物分割，依民法第825條規定，係各共有人
28 就存在於共有物全部之應有部分，互相移轉。故倘共有物之
29 價值因位置不同而有差異，因原物分割而取得之價值較其應
30 有部分折算之價值為多者，即應以金錢補償其分配價值較少
31 之共有人。又多筆土地，法院為裁判分割時，就各筆土地分

01 別為原物分割，並命金錢補償時，應就各筆土地之金錢補償
02 分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有
03 物分割登記時一併登記；不得就各筆土地之金錢補償互為扣
04 抵後，諭知部分共有人應給付他共有人之金額（最高法院10
05 1年度台上字第815號判決要旨參照）。是依前述分割結果，
06 兩造取得之土地位置不一，造成兩造分得土地之個別條件有
07 所差異，其經濟效益及價值尚有區別，揆諸上開說明，自有
08 以金錢補償之必要。

09 1.是查，經本院囑託系爭估價事務所，就前述方法分割後各土
10 地之價值差異及共有人間應為如何之補償為補充鑑定，有該
11 不動產估價師事務所113年7月5日誠桃112字第120101號函附
12 不動產估價報告書（補充鑑定）1份在卷足憑（見本院卷第3
13 69頁，下稱系爭補充鑑定），乃上開鑑定估價是由具備不動
14 產估價師證書資格之專業人員所為，其估價方法嚴謹，內容
15 詳實客觀有據（見本院卷第374至377頁）而得採為共有人間系
16 爭土地分割後價值差額補償之依據。而依照該補充鑑定，23
17 62地號部分如附圖一編號A、B所示部分評估總價相同，均
18 為1億853萬5,834元，並無應補償之必要；1348地號部分如
19 附圖二編號A、B所示部分評估總價亦相同，均為1億3,191
20 萬2,476元，亦無應補償之情形；而431地號部分，如附圖三
21 編號A所示部分評估總價為1億317萬3,769元，B部分評估
22 總價為1億188萬3,978元，兩者差價為128萬9,791元，分得
23 該A部分之原告，即應補償被告該評估總價差額之一半即64
24 萬4,896元【計算式： $(1\text{億}317\text{萬}3,769 - 1\text{億}188\text{萬}3,978\text{元}) \div 2$
25 $= 64\text{萬}4,896\text{元}$ ，元以下四捨五入】。

26 2.至原告雖主張該補充鑑定未說明431地號如附圖三所示A、
27 B部分報價不同之原因等語，查然該次補充鑑定除係由具備
28 不動產估價師證書資格之專業人員所為外，亦係基於系爭鑑
29 定報告所為之補充鑑定，且該補充鑑定敘明「價格評估過
30 程」、「價格日期修正說明」、「各類型指數權重決定說
31 明」、「勘估標的比準地推算至各地號個分割方案地塊個別

01 因素調整分析表」等鑑定依據（見本院卷第374至377頁），
02 進而得出價格結論，應堪認係受囑託鑑定機構即誠立不動產
03 估價師聯合事務所依照其專業技術所為之客觀鑑定結果，足
04 資採為本案認定補償金額之依據，原告該部分主張並無足
05 採。

06 3.原告又主張本案抽籤時未說明要鑑定及補差額，既然無補差
07 額之前提就進行抽籤，即不應以補充鑑定之鑑定價格作為補
08 差額之依據等語。惟查，分割共有物是否需互相找補差額係
09 前述法律所明定，無論是否進行鑑定均需進行之法定程序，
10 以維持當事人間分割共有物之公平，囑託專業機關鑑定亦係
11 為補足本院就該等專門技術知識之欠缺，以給予當事人間較
12 公正之補償金額，故原告本應於提起訴訟時即知悉無論本案
13 是否採取合併分割，或採取何種分割方案，亦無論是否以抽
14 籤決定分得位置，只要兩造所分得之土地價值不相等，即須
15 為金錢補償。意即抽籤係輔佐本院決定兩造分得位置，至分
16 得位置決定後，如有價值差異，即生是否應為金錢補償之問
17 題。非可謂如以抽籤決定分得位置，當事人即不得再爭執價
18 值差異，是原告就此所述不足憑採。

19 4.準此，原告自應就431地號土地之分割部分，依前揭補充鑑
20 定計算之評估總價差額補償被告，爰判決如主文第3項後段
21 所示。

22 (五)按「應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
23 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
24 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共
25 有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。又
26 「不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其
27 抵押權不因此而受影響。」「前項但書情形，於以價金分配
28 或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1
29 項規定。」民法第824條之1第2項、第3項分別定有明文。經
30 查，原告於108年9月24日將其所有系爭三筆土地之應有部分
31 各2分之1，均向受告知訴訟人陽信商業銀行股份有限公司設

01 定最高限額抵押權8,520萬元，有系爭土地登記謄本可稽，
02 經本院依原告聲請依法對受告知訴訟人告知訴訟，陽信銀行
03 亦有參加本案言詞辯論程序，有送達證書、言詞辯論筆錄可
04 憑（見本院卷第21、23、73頁），而生民法第824條之1第2
05 項第2款所定告知訴訟之效力。是上開受告知訴訟人之抵押
06 權於本案分割共有物判決確定時，應移存至抵押人即原告所
07 分得部分，而此乃法律明文規定之效力，毋庸載明於分割共
08 有物判決主文，附此敘明。

09 (六)另按「以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
10 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」「前條第三項之
11 情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金
12 額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。」「前項
13 抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先
14 於第2項但書之抵押權。」民法第824條第3項、第824條之1
15 第4項、第5項定有明文。此係為保障因不動產之裁判分割而
16 應受補償共有人之權益，應受補償人對於補償義務人之補償
17 金債權，就補償義務人所分得之不動產，有法定抵押權，且
18 該法定抵押權於向地政機關申請共有物分割登記時，應一併
19 申請登記，以確保應受金錢補償共有人之利益，並兼顧交易
20 安全，併此敘明。

21 四、綜上所述，本院審酌兩造之聲明、應有部分比例、共有物之
22 客觀情狀及其使用現況等各因素，堪認系爭土地分割如主文
23 第1、2、3項所示對全體共有人即兩造較為公允合理，且合
24 乎系爭土地之整體使用、經濟效益，爰判決分割系爭土地如
25 主文第1、2、3項所示。

26 五、因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
27 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
28 事訴訟法第80條之1定有明文。查分割共有物事件本質上並
29 無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分
30 割，均無不可，且兩造均因本件裁判分割而互蒙其利，由敗
31 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，故依上開規定，本院認裁

01 判分割共有物訴訟，於法院准予分割時，應由兩造分別依系
02 爭不動產應有部分比例分擔訴訟費用較符合公平原則。是本
03 件訴訟費用應由兩造原應有部分均2分之1之比例負擔為宜，
04 爰依兩造獲得之利益及就系爭三筆土地應有部分之比例確定
05 訴訟費用之負擔判決如主文第4項所示。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

07 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

08 民事第三庭 法官 林靜梅

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

13 書記官 鄭敏如

14 附圖一：桃園市中壢地政事務所112年12月4日中地法土字第4590
15 0號複丈成果圖，附本院卷第199頁【2362地號土地】

16 附圖二：桃園市中壢地政事務所112年12月4日中地法土字第4590
17 0號複丈成果圖，附本院卷第203頁【1348地號土地】

18 附圖三：桃園市中壢地政事務所112年12月4日中地法土字第4590
19 0號複丈成果圖，附本院卷第337頁【431地號土地】