

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1657號

原告 葉雅緩
訴訟代理人 蕭琪男律師
被告 許瀨文
林欣翰
林柏村

兼 上一人
訴訟代理人 林宗穎
被告 李明珊
張輝煌

共同
訴訟代理人 張耕瑋

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落桃園市○○區○○段000○000地號土地合併分割，由原告、被告許瀨文、林宗穎、林欣翰、林柏村共同取得分割後桃園市○○區○○段000地號土地，並按附表二「349地號土地分割後權利範圍」欄所示比例分別共有；由被告李明珊、張輝煌共同取得分割後桃園市○○區○○段000地號土地，並按附表二「345地號土地分割後權利範圍」欄所示比例分別共有。但兩造應按附表四所示金額互為找補。

訴訟費用由兩造按附表五所示比例分擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告許瀨文、林欣翰未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：兩造均為桃園市○○區○○段000○000地號土地
03 （下分稱345、349地號土地）之共有人，應有部分如附表一
04 「345、349地號土地應有部分」欄所示，上開土地既無因物
05 之使用目的而有不能分割之情形，各共有人間亦未訂有不能
06 分割之特約，然由於兩造就分割方法無法協議，致無法為有
07 效利用土地，且345、349地號土地之共有人均相同，將34
08 5、349地號土地予以合併分割後以原物分配予各共有人，並
09 無困難之處，亦符合各共有人間之利益；另原告與被告許瀨
10 文、林宗穎、林欣翰、林柏村間具親屬關係，被告李明珊、
11 張輝煌間亦具親屬關係，是以，由原告、被告許瀨文、林宗
12 穎、林欣翰、林柏村於合併分割後共同取得349地號土地，
13 並按附表二「349地號土地分割後權利範圍」欄所示比例分
14 別共有；被告李明珊、張輝煌於合併分割後共同取得345地
15 號土地，並按附表二「345地號土地分割後權利範圍」欄所
16 示比例分別共有，自屬適當。又因上開分割方案，致被告李
17 明珊、張輝煌於分割後所取得之土地總價值較分割前高（詳
18 附表三所示），被告李明珊、張輝煌應依附表四所示金額找
19 補，爰依民法第823條第1項、第824條第3、4、5項規定，求
20 為裁判合併分割345、349地號土地之判決等語。並聲明：如
21 主文第1項所示。

22 二、被告則以：

23 （一）被告許瀨文、林宗穎、林欣翰、林柏村部分：同意原告主
24 張之分割方案等語。

25 （二）被告李明珊、張輝煌：同意原告主張於合併分割後，由被
26 告李明珊、張輝煌分得345地號土地，並按附表二「345地
27 號土地分割後權利範圍」欄所示比例分別共有；惟就補償
28 金額部分，鑑定報告書中就345、349地號土地之估價方
29 法，就345地號土地部分忽略該地周圍之土地開發方式皆
30 以住宅大樓為主，而非透天建物，惟鑑定報告卻以透天建
31 物作為評估開發分析案例，顯然有瑕疵；就349地號土地

01 部分，僅以345地號土地得出之價值，推估349地號土地之
02 價值，顯不合理，被告李明珊、張輝煌抗辯，兩造就34
03 5、349地號土地按原告主張之分割方案予以合併分割後是
04 否應予找補，均應以349號地號土地價值，即每平方公尺
05 新臺幣（下同）22萬8,860元作為找補金額計算之依據等
06 語。

07 三、本院之判斷：

08 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
09 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
10 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主
11 張345、349地號土地為兩造所共有；兩造就345、349地號
12 土地未定有不分割契約，亦無不能分割之限制，惟無法達
13 成分割協議等情，業據其提出345、349地號土地登記謄
14 本、地籍圖謄本、空照圖、調解不成立之調解單為證（見
15 桃司調卷第37-51頁、第122頁）；且為被告所不爭執，堪
16 信為真實。而兩造既就分割方法無法達成協議，則原告依
17 前開規定訴請裁判分割共有物，即屬有據。

18 （二）按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
19 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
20 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
21 配：以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配
22 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有
23 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原
24 物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
25 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或
26 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為
27 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之
28 一部分仍維持共有；共有人相同之數不動產，除法令另有
29 規定外，共有人得請求合併分割民法第824條第1項至第5
30 項分別定有明文。復按分割共有物，以消滅共有關係為目
31 的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之

01 使用目的不能分割，或部分共有人仍願維持其共有關係，
02 得就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關
03 係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院84年
04 度台上字第2104號判決意旨參照）。又裁判分割共有物訴
05 訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，法院定
06 共有物之分割方法，不受當事人聲明之拘束，然應斟酌各
07 共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經
08 濟效用等情，並符合公平原則，始得謂為適當。經查：

09 1、原告主張就345、349地號土地予以合併分割後由原告、被
10 告許瀨文、林宗穎、林欣翰、林柏村共同取得分割後桃園
11 市○○區○○段000地號土地，並按附表二「349地號土地
12 分割後權利範圍」欄所示比例分別共有；由被告李明珊、
13 張輝煌共同取得分割後桃園市○○區○○段000地號土
14 地，並按附表二「345地號土地分割後權利範圍」欄所示
15 比例分別共有等語（下稱本件分割方案）；被告到庭均稱
16 同意原告提出之本件分割方案（見本院卷第62頁、第220-
17 221頁）。審酌345、349地號土地上目前均無建物，此有
18 桃園市蘆竹區公所112年12月13日桃市蘆工字第112004252
19 2號函、桃園市政府建管處112年12月15日桃建照字第1120
20 099509號函及345、349地號土地空照圖可佐（見本院卷第
21 35頁、第37頁、桃司調卷第51頁），則本件採合併分割後
22 以原物分配予各共有人應屬妥適。又原告本件分割方案除
23 無違共有人之意願外，亦得以維持土地之完整性，避免細
24 分，發揮其經濟效用，核與共有人之全體利益相符。是經
25 本院綜合衡酌後認345、349地號土地依原告主張之本件分
26 割方案，最能兼顧土地之利用情形及兩造間對分割後之使
27 用規劃，屬最符合公平經濟原則之分割方式，是345、349
28 地號土地應按本件分割方案為原物分配。

29 2、另本院前囑託桃園市不動產估價師公會就345、349地號土
30 地價格進行鑑定，經桃園市不動產估價師公會委派葉文章
31 不動產估價師事務所進行鑑定，該事務所針對345、349地

01 號土地進行一般因素、不動產市場概況分析、個別因素分
02 析、最有效使用分析，以及估價師專業意見分析後，採用
03 比較法及土地開發分析法作為345、349地號土地價格評估
04 之依據，且因345、349地號土地並未相鄰，因此本件係分
05 為二宗地進行評估，並以345地號土地為比準地，以比較
06 法及土地開發分析法推估比準地價格後，再以宗地個別因
07 素之差異調整求取349地號土地之價格，最終認定345地號
08 土地之價格為每平方公尺235,943元；349地號土地之價格
09 為每平方公尺228,860元，以本件分割方案所示之方式為
10 分割後，各共有人於分割前、後應有之土地總價、應受補
11 償及應補償之金額如附表三所示，此有桃園市不動產估價
12 師公會113年6月24日113桃公會第624號函暨所附葉文章不
13 動產估價師事務所不動產估價報告書（見本院卷第105
14 頁）及葉文章不動產估價師事務所113年8月29日函（見本
15 院卷第147-151頁，下併稱系爭估價報告）可參。

16 3、被告李明珊、張輝煌固辯以系爭估價報告對345地號土地
17 採土地開發分析法評估過程有瑕疵；349地號土地價格評
18 估直接以345地號土地之條件類推過於草率云云。然系爭
19 估價報告乃本於鑑定人之專業意見，親自到場勘查現況，
20 並同時參酌桃園市蘆竹地政事務所所核發謄本以確認34
21 5、349地號土地之共有權利狀態，且依土地使用分區證
22 書、分區圖、航照圖等相關資料查證，確認345、349地號
23 土地之個別條件及區域環境內容後，再依鑑定人於345、3
24 49地號土地現場實際訪查周遭土地交易、售價及成本資
25 訊，採比較法及土地開發分析法為價格評估之依據綜合整
26 理而來，則其所為鑑定之結果自有相當程度之可信性。再
27 者，系爭估價報告於分析345、349地號土地價格時，業已
28 兼顧不動產市場發產概況、區域因素分析、及個別因素分
29 析等情形，且評估345、349地號土地現況為空地及雜草，
30 其周圍之土地均已開發使用，故與周圍土地已無合併開發
31 之可能，認為345、349地號土地在合法、實質可能、正當

01 合理、財務可行前提下開發建築為住商用之透天建物或電
02 梯華廈，應屬最有效利用。另在價格評估方面，係同時選
03 定比較法及土地開發分析法作為其估價之方法，顯無偏
04 廢；且就比較法部分，乃蒐集鄰近地區與345地號土地條
05 件相近之成交案例，進行交易情況、區域因素調整、個別
06 因素調整，同時考量345地號土地之條件，應可規劃為5樓
07 層左右之電梯華廈或透天建物，因區域內低樓層之公寓、
08 電梯華廈等產品於近年來並無新成屋之成交案例，因此於
09 本件土地開發分析法決定規劃為透天建物產品；另就349
10 地號土地，因區域環境與345地號土地相同，僅土地個別
11 條件有差異，因此係以345地號土地為比準地，並以比較
12 法及土地開發分析法推估比準地價格後，再以宗地個別因
13 素之差異調整求取349地號土地價格，並同時慮及349地號
14 土地面積較大，規劃上較不受面積侷限之優勢，及因臨接
15 路寬15公尺之南昌路，依土地使用管制要點，應自計畫道
16 路境界線至少退縮4公尺建築，對地形為近似三角形之349
17 地號土地影響甚大之劣勢，推估349地號土地價格，同屬
18 合理。經核系爭估價報告係比較鄰近之6個標的，且詳載
19 比較標的條件分析、區域因素比較調整分析、個別因素比
20 較調整分析及比較價格推估等作為估價之依據，堪認系爭
21 估價報告所為估價結果自有其專業而值採憑。另針對被告
22 李明珊、張輝煌就系爭估價報告之疑問（見本院卷第119-
23 129頁），葉文章不動產估價師事務所業以113年8月29日
24 函詳述系爭估價報告判斷之依據；此外，被告李明珊、張
25 輝煌復未能舉證證明系爭估價報告究有何不可採憑之情，
26 則其空言否認系爭估價報告之結論，並非可取。

27 4、準此，系爭估價報告應堪採為金錢補償之計算標準。被告
28 李明珊、張輝煌應依附表四所示之金額補償原告、被告許
29 瀨文、林宗穎、林欣翰、林柏村。

30 四、綜上所述，345、349地號土地依其使用目的並非不能分割，
31 共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，本院

01 審酌共有人之意願、使用現況、發揮土地最大經濟效用及整
02 體利用價值等一切情狀，認345、349地號土地按本件分割方
03 案予以合併分割，並由兩造按附表四所示各該金額相互為金
04 錢之補償，較為合理及公平適當，爰分割345、349地號土地
05 如主文第1項所示。

06 五、分割共有物具有非訟事件性質，兩造就共有物分割方法不能
07 達成協議時，固得起訴請求裁判分割，然兩造各自主張之分
08 割方法，僅供法院參考，法院依民法第824條命為適當之分
09 配，乃斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼
10 顧兩造利益以為決定，不受任何共有人主張之拘束，亦不因
11 何造起訴而有不同，縱法院認原告請求分割共有物為有理
12 由，依法決定方法分割，被告應訴並提出不同主張，促使法
13 院就如何為適法分割形成積極心證，均為兩造按當時之訴訟
14 程度為伸張或防衛權利所必要，如僅因法院准許原告分割共
15 有物之請求或採納其分割方案，即命被告負擔全部訴訟費
16 用，顯失公允；本院酌量兩造均可因本件分割共有物而獲得
17 相同之利益，故以兩造共有人應有部分比例負擔訴訟費用方
18 不致失衡，是就本件訴訟費用負擔比例爰判決如主文第2項
19 所示。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
21 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
24 民事第二庭 法官 陳俐文

25 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 11 月 29 日
29 書記官 藍予伶

30 附表一：345、349地號土地分割前，兩造共有之應有部分、面積

01 及應有土地價值（系爭估價報告第47頁）

02

編號	共有人	345地號土地應有部分	345地號各共有人面積（平方公尺）	345地號各共有人土地價值（元）	349地號土地應有部分	349地號各共有人面積（平方公尺）	349地號各共有人土地價值（元）	各共有人就345、349地號應有土地總價（元）
1	葉雅緩	30分之1	10.76	253萬8,196	30分之1	18.75	429萬,1201	682萬9,397
2	許瀨文	9分之1	35.86	846萬654	9分之1	62.5	1,430萬4,004	2,276萬4,658
3	林宗穎	9分之1	35.86	846萬654	9分之1	62.5	1,430萬4,004	2,276萬4,658
4	林欣翰	9分之1	35.86	846萬654	9分之1	62.5	1,430萬4,004	2,276萬4,658
5	林柏村	30分之9	35.86	2,284萬3,765	30分之9	168.75	3,862萬812	6,146萬4,577
6	李明珊	6分之1	53.79	1,269萬981	6分之1	93.75	2,145萬6,006	3,414萬6,987
7	張輝煌	6分之1	53.79	1,269萬981	6分之1	93.75	2,145萬6,006	3,414萬6,987

03 附表二：345、349地號土地分割後，兩造應有部分、面積及應有
04 土地價值（系爭估價報告第47頁）

05

編號	共有人	345地號土地分割後權利範圍	345地號各共有人分割後面積（平方公尺）	345地號各共有人分割後土地價值（元）	349地號土地分割後權利範圍	349地號各共有人分割後面積（平方公尺）	349地號各共有人分割後土地價值（元）	各共有人就345、349地號分割後應有土地總價（元）
1	葉雅緩	0	0	0	60分之3	28.13	643萬6,802	643萬6,802
2	許瀨文	0	0	0	60分之10	93.75	2,145萬6,006	2,145萬6,006
3	林宗穎	0	0	0	60分之10	93.75	2,145萬6,006	2,145萬6,006
4	林欣翰	0	0	0	60分之10	93.75	2,145萬6,006	2,145萬6,006
5	林柏村	0	0	0	60分之27	253.13	5,793萬1,217	5,793萬1,217
6	李明珊	2分之1	161.37	3,807萬2,942	0	0	0	3,807萬2,942
7	張輝煌	2分之1	161.37	3,807萬2,942	0	0	0	3,807萬2,942

06 附表三：各共有人分割前、後應有土地總價、應補償及受補償金
07 額

08

編號	共有人	分割前後應有土地總價（元）		應補償及受補償金額（元） 【（-）短少。（+）超額】
		分割前	分割後	
1	葉雅緩	682萬9,397	643萬6,802	-39萬2,596
2	許瀨文	2,276萬4,658	2,145萬6,006	-130萬8,652
3	林宗穎	2,276萬4,658	2,145萬6,006	-130萬8,652
4	林欣翰	2,276萬4,658	2,145萬6,006	-130萬8,652
5	林柏村	6,146萬4,577	5,793萬1,217	-353萬3,360
6	李明珊	3,414萬6,987	3,807萬2,942	+392萬5,955

(續上頁)

01

7	張輝煌	3,414萬6,987	3,807萬2,942	+392萬5,955
---	-----	-------------	-------------	------------

02
03

附表四：（系爭估價報告第48頁）

應補償人	應受補償人及金額（元/新臺幣）					
	葉雅緩	許瀨文	林宗穎	林欣翰	林柏村	合計
李明珊	19萬6,298	65萬4,326	65萬4,326	65萬4,326	176萬6,680	392萬5,955
張輝煌	19萬6,298	65萬4,326	65萬4,326	65萬4,326	176萬6,680	392萬5,955
合計	39萬2,596	130萬8,652	130萬8,652	130萬8,652	353萬3,360	785萬1,910

04
05

附表五：

編號	當事人	訴訟費用分擔比例
1	葉雅緩	30分之1
2	許瀨文	9分之1
3	林宗穎	9分之1
4	林欣翰	9分之1
5	林柏村	30分之9
6	李明珊	6分之1
7	張輝煌	6分之1