

臺灣基隆地方法院民事判決

108年度重訴字第74號

原告 美山村股份有限公司

法定代理人 黃石堂

訴訟代理人 許猷進律師

李仲翔律師

被告 吳濟藤

李素真

吳秉聰

吳若竹

吳國裕

劉國賢

嚴平龍

黃吳彩蓮

王連素蘭

劉素芬

吳勝華

吳惠娟

吳惠珍

吳惠敏

吳佳勳

吳佳穎

吳佳蓉

兼 上一人

法定代理人 陳文珠

被告 吳榮欽

吳精典

吳建誠

吳乾維

吳乾彌

鄭吳碧霞

吳淑芬

01 吳淑慧
02 王吳美雲
03 吳承恩
04 吳承一

05 兼上五人共同

06 訴訟代理人 吳淑美
07 被 告 吳志謀
08 吳佩娟
09 吳張嫦娥
10 吳英賢
11 連智龍
12 王劉蓮花
13 陳玉珠
14 吳俊霖
15 吳俊諺
16 吳芳靜
17 吳蕭冬子
18 吳鴻文
19 吳世維
20 吳丁蓉
21 吳兆璧
22 林清池

23 兼 上 一 人

24 訴訟代理人 林清乾

25 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年8月25日言
26 詞辯論終結，判決如下：

27 主 文

28 兩造共有如附表一所示之土地應予分割。其分割方法為：全部分
29 歸原告所有，原告應按附表二「應受補償金額」欄所示之金額分
30 別補償被告。

31 訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告吳濟藤、李素真、吳秉聰、吳若竹、吳國裕、劉國賢、嚴平龍、黃吳彩蓮、王連素蘭、劉素芬、吳勝華、吳惠娟、吳惠珍、吳惠敏、吳佳勳、吳佳穎、吳佳蓉、陳文珠、吳榮欽、吳乾彌、吳佩娟、吳張嫦娥、吳英賢、連智龍、王劉蓮花、陳玉珠、吳俊霖、吳俊諺、吳芳靜、吳蕭冬子、吳鴻文、吳世維、吳丁蓉、林清池、林清乾經合法通知，都沒有在最後言詞辯論期日出庭，而他們都沒有民事訴訟法第386條各款規定（見附錄1）的情形，所以本院依原告聲請，在只有原告及被告吳精典、吳建誠、吳乾維、鄭吳碧霞、吳淑美、吳志謀、吳兆璧等人到場辯論之情形下，作成判決。

二、原告起訴主張略以：原告與被告為附表一所示土地（下稱系爭33筆土地）之共有人，原告應有部分均為7/16，如附表二編號1至45之被告（下稱吳濟藤等45人）則因繼承關係共同共有系爭33筆土地應有部分4/8，被告林清池、林清乾之應有部分均為各1/32。兩造間未定有不分割之協議，系爭33筆土地亦無因物之使用目的而不能分割之情形，前經本院108年度司調字第74號民事裁定以顯無成立之望而駁回原告就系爭33筆土地分割事宜聲請調解。系爭33筆土地均為零碎袋地，不足最小開發面積，如各共有人按其應有部分原物分配均無法單獨使用，難以發揮土地之經濟效益；如全部原物分配予原告，因其相鄰土地多為原告或其關係企業所有，可一併整合規劃開發，而發揮最大經濟效用，故依民法第823條、第824條規定請求准予原物分割均由原告取得，並願按系爭33筆土地鑑定之市場交易價格，依被告應有部分為金錢補償等語，並聲明請求法院判決如主文第1項所示。

三、被告抗辯：

(1) 被告吳榮欽、吳乾彌、連智龍：系爭33筆土地應採變價分割。

(2) 被告吳精典、吳建誠、吳乾維、鄭吳碧霞、吳淑芬、吳淑美、吳淑慧、王吳美雲、吳志謀、吳佩娟、吳承恩、吳承一、

01 吳兆璧：同意系爭33筆土地以原物分割及鑑定市價為金錢補
02 償之方案。

03 (3) 被告林清池、林清乾：就系爭33筆土地分割沒有意見，主張
04 要原物分割。

05 (4) 被告吳濟藤、李素真、吳秉聰、吳若竹、吳國裕、劉國賢、
06 嚴平龍、黃吳彩蓮、王連素蘭、劉素芬、吳勝華、吳惠娟、
07 吳惠珍、吳惠敏、吳佳勳、吳佳穎、吳佳蓉、陳文珠、吳張
08 嫦娥、吳英賢、王劉蓮花、陳玉珠、吳俊霖、吳俊諺、吳芳
09 靜、吳蕭冬子、吳鴻文、吳世維、吳丁蓉均經合法通知，沒
10 有在言詞辯論期日到庭，也沒有提出任何書面陳述意見。

11 四、法院的判斷：

12 (一) 「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
13 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
14 在此限。」、「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。
15 分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成
16 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
17 列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
18 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
19 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
20 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
21 於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或
22 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」民法第82
23 3條第1項、第824條第1項至第3項分別定有明文。查系爭33
24 筆土地為兩造所共有，原告應有部分均為7/16，被告應有部
25 分均如附表二「分割前權利範圍」所示，有原告所提土地登
26 記第一類謄本（地號全部）可考，又系爭33筆土地並無因物
27 之使用目的不能分割或契約訂有不分割期限之情事，且兩造
28 無法就分割方法成立調解，有本院108年度司調字第74號民
29 事裁定可稽，依上開法律規定，原告請求裁判分割系爭33筆
30 土地，自屬有據。

31 (二) 又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其

方法適當者為限。法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決要旨可參）。至分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決要旨參照）。若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價金分配於各共有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途（最高法院94年度台上字第1768號判決要旨可供參考）。經查，被告林清池、林清乾就系爭33筆土地雖主張原物分割，經本院於109年2月13日言詞辯論期日當庭告知於庭後30日內提出分割方案，但其等並未遵期提出，迄本院言詞辯論終結時且均未到庭或表明如何原物分割之意見，被告吳濟藤等45人則公同共有系爭33筆土地應有部分 $\frac{1}{2}$ ，其中或有主張變價分割，或有同意原告所提之分割方案，或未表示任何意見，而無法達成一致，本院審酌系爭33筆土地多為面積零碎，現況除附表一編號5之土地為平坦梯形空地、附表一編號3之土地作為台2線（北部濱海公路）道路、附表一編號6、7之土地為福連街道路之一部分外，其餘均為雜木林，多為不規則形山坡地，全區居住機能及日常生活所需之便利性尚可，屬較封閉式小漁村，位於東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫內，其土地使用分區為甲種住宅區、乙種旅館區、青年活動中心及道路用地，其中乙種旅館區、青年活動中心最小開發規模各不得小於1.5公頃、5公頃，尚待整合，有本院囑託亞太不動產估價師聯合事務所估價報告書及其現況照片可憑，綜合系爭33筆土地共有人之意願及使用現況，並考量原告之應有部分為 $\frac{7}{16}$ ，各共有人依其應有部分得分配之面積甚為零碎，共有

01 人各分得土地價值、經濟效益及成本等一切情狀，認系爭33
02 筆土地以原物全部分配予原告，由原告依市價補償被告未受
03 分配之應有部分，應為妥適。

04 (三)經本院依原告聲請囑託亞太不動產估價師聯合事務所鑑定系
05 爭33筆土地之市場交易價格，據該所估價師針對系爭33筆土
06 地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場
07 現況及系爭33筆土地依最有效使用情況下分析，採用比較法
08 等估價方法進行評估，評估系爭33筆土地價格總計3,013萬9
09 ,100元，有亞太不動產估價師聯合事務所於109年6月2日檢
10 送109估字第109號估價報告書在卷可參，且為被告吳精典、
11 吳建誠、吳乾維、鄭吳碧霞、吳淑芬、吳淑美、吳淑慧、王
12 吳美雲、吳志謀、吳佩娟、吳承恩、吳承一、吳兆璧所不爭
13 執，並同意依該鑑定市價計算之補償方案（詳本院卷第363
14 、373頁），故原告應補償被告吳濟藤等45人1,506萬9,550
15 元、被告林清池及林清乾各94萬1,847元（計算式：詳如附
16 表二所示，元以下四捨五入）。

17 (四)綜上所述，原告依共有物分割請求權之規定，請求裁判分割
18 系爭33筆土地均由原告取得，並由原告補償被告吳濟藤等45
19 人1,506萬9,550元、被告林清池及林清乾各94萬1,847元，
20 應屬適當，故判決如主文第1項所示。

21 五、本件訴訟的事實已經明確，當事人提出其他的攻擊防禦方法
22 及證據，都已經法院詳細斟酌，經認定不會影響本判決的結
23 果，所以不再一一論述。

24 六、末因分割共有物具有非訟事件性質，共有人就共有物分割方
25 法不能達成協議時，固得起訴請求裁判分割，原告主張之分
26 割方法，僅供法院參考，法院依民法第824條命為適當之分
27 配，是斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼
28 顧雙方利益而決定，不受任何共有人主張之拘束，亦不因何
29 人起訴而有不同，況本件分割結果，原告與被告實屬均獲其
30 利，本應依原告及被告各按系爭33筆土地分割前應有部分比
31 例負擔訴訟費用，較為公允，然因原告已於本院109年8月25

日言詞辯論期日當庭同意負擔本件訴訟費用（詳本院卷第37
3頁），故判決如主文第2項所示。

七、結論：本件原告之訴為有理由，因此判決如主文。

中華民國 109 年 9 月 8 日

民事庭法官 林淑鳳

以上正本係照原本作成。

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。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 109 年 9 月 8 日

書記官 陳櫻姿

附表一：

編 號	土 地 坐 落					面積	分割前共有人之權利範圍 (各筆土地均同)	分割方法
	縣 市	鄉 鎮	段	小段	地 號	平方公尺		
1	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	283	97	美山村股份有限公司：7/16 吳濟藤、李素真、吳秉聰、吳若竹、吳國裕、劉國賢、嚴平龍、黃吳彩蓮、王連素蘭、劉素芬、吳勝華、吳惠娟、吳惠珍、吳惠敏、吳佳勳、吳佳穎、吳佳蓉、陳文珠、吳榮欽、吳精典、吳建誠、吳乾維、吳乾彌、鄭吳碧霞、吳淑芬、吳淑慧、王吳美雲、吳淑美、吳志謀、吳佩娟、吳承恩、吳承一、吳張嫦娥、吳英賢、連智龍、王劉蓮花、陳玉珠、吳俊霖、吳俊諺、吳芳靜、吳蕭冬子、吳鴻文、吳世維、吳丁蓉、吳兆璧：公同共有 1/2 林清池：1/32 林清乾：1/32	全部分歸原告所有，並由原告按附表二之金額補償其餘共有人。
2	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	284	209		
3	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	285-6	609		
4	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	285-8	35		
5	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	300	105		
6	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	300-1	4		
7	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	300-2	7		
8	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	308	758		
9	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	308-1	32		
10	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	308-2	11		
11	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	308-3	47		
12	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	308-4	6		
13	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	308-5	145		
14	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	309	170		

(續上頁)

15	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	321	247		
16	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	321-1	53		
17	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	321-2	214		
18	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	322	23		
19	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	322-1	6		
20	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	323	205		
21	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	323-1	116		
22	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	323-2	12		
23	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	323-3	2		
24	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	324	3		
25	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	324-1	123		
26	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	325	268		
27	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	325-2	103		
28	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	325-3	279		
29	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	326	223		
30	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	327	4		
31	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	327-1	355		
32	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	343	92		
33	新北市	貢寮區	田寮洋	卯澳	344	732		

附表二：

編號	共有人即被告	應受補償金額	分割前權利範圍 (各筆土地均同)	備註
1	吳濟藤	1,506萬9,550元 (公司共有)	公司共有4/8 (即1/2)	計算式：土地總價3,0139,100元×分割前權利範圍 1/2=1,5069,550元
2	李素真			
3	吳秉聰			

(續上頁)

4	吳若竹			
5	吳國裕			
6	劉國賢			
7	嚴平龍			
8	黃吳彩蓮			
9	王連素蘭			
10	劉素芬			
11	吳勝華			
12	吳惠娟			
13	吳惠珍			
14	吳惠敏			
15	吳佳勳			
16	吳佳穎			
17	吳佳蓉			
18	陳文珠			
19	吳榮欽			
20	吳精典			
21	吳建誠			
22	吳乾維			
23	吳乾彌			
24	鄭吳碧霞			

(續上頁)

25	吳淑芬			
26	吳淑慧			
27	王吳美雲			
28	吳淑美			
29	吳志謀			
30	吳佩娟			
31	吳承恩			
32	吳承一			
33	吳張嫦娥			
34	吳英賢			
35	連智龍			
36	王劉蓮花			
37	陳玉珠			
38	吳俊霖			
39	吳俊諺			
40	吳芳靜			
41	吳蕭冬子			
42	吳鴻文			
43	吳世維			
44	吳丁蓉			
45	吳兆壁			

(續上頁)

46	林清池	94萬1,847元	1/32	計算式：土地總價3,0139,100元×分割前權利範圍 1/32＝941,847元（元以下4捨5入）
47	林清乾	94萬1,847元	1/32	計算式：土地總價3,0139,100元×分割前權利範圍 1/32＝941,847元（元以下4捨5入）

附錄：

1. 民事訴訟法第386條

有下列各款情形之一者，法院應以裁定駁回前條聲請，並延展辯論期日：

一、不到場之當事人未於相當時期受合法之通知者。

二、當事人之不到場，可認為係因天災或其他正當理由者。

三、到場之當事人於法院應依職權調查之事項，不能為必要之證明者。

四、到場之當事人所提出之聲明、事實或證據，未於相當時期通知他造者。