

臺灣基隆地方法院民事判決

109年度重訴字第42號

原告 長春資產管理開發股份有限公司

法定代理人 陳清治

訴訟代理人 趙建和律師

趙連泰律師

被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 房茂宏

複代理人 詹振寧律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國109年8月12日辯論終結，判決如下：

主 文

原告與中華民國共有坐落基隆市○○區○○○段○○○○○○○○○○號土地，准予原物分割，其分割方法如下：(一)坐落基隆市○○區○○○段○○○ ○號土地，歸由中華民國取得；(二)坐落基隆市○○區○○○段○○○○○○ ○號土地，歸由原告取得。

中華民國應補償原告新臺幣參佰陸拾肆萬肆仟陸佰柒拾元。

訴訟費用由被告財政部國有財產署負擔三千四百五十六分之二千五百六十五，餘由原告負擔。

事實及理由

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。民事訴訟法第10條第1項定有明文。查原告請求裁判分割之兩造共有物，位在本院轄區，是依首開規定，本件訴訟應專屬由本院管轄。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴狀所列訴之聲明，原係「兩造共有坐落基隆市○○區○○○段○○○ ○○○○○○ ○號土地，准予原物分割，其分割方法如下：坐落基隆市○○區○○○段○○○ ○號土地，歸由被告取得；坐落基隆市○○區○○○段○○○○○○ ○號土地，歸由原告取得。」嗣復將本件應受判決事項之聲明更正為：「

(一)原告與中華民國共有坐落基隆市○○區○○○段○○○ ○○○
○○○ ○號土地，准予原物分割，其分割方法如下：1.坐落基
隆市○○區○○○段○○○ ○號土地，歸由中華民國取得；2.
坐落基隆市○○區○○○段○○○ ○號土地，歸由原告取得
。(二)中華民國應補償原告新臺幣（下同）3,644,670 元。」
（參見本院109年8月12日言詞辯論筆錄）核其所為上開更
異，尚屬不變更訴訟標的，僅止補充或更正事實上或法律上
之陳述，依法並無不可。

三、原告主張：

坐落基隆市○○區○○○段○○○ ○○○○○○○○ ○號土地（以下各
簡稱為系爭549、549-1地號土地，或合稱為系爭土地），
乃原告與中華民國共有，應有部分各為891/3456、2565/345
6，且無不分割之協議，亦無因物之使用目的而不能分割之
情形，兼之原告與中華民國無從自行協議分割，為此，乃依
民法第823條、第824條之規定，提起本件分割共有物之訴
，並聲明：

(一)原告與中華民國共有之系爭549、549-1地號土地，准予原
物分割，其分割方法如下：1.系爭549地號土地，歸由中華
民國取得；2.系爭549-1地號土地，歸由原告取得。

(二)中華民國應補償原告3,644,670元。

四、被告答辯：

被告同意原告提出之分割方案，惟本件有關共有物分割後之
價差找補，理應逕以公告現值作為衡量之依歸，於採用原告
分割方案之同時，命原告給付中華民國3,813,857元。

五、本院判斷：

(一)原告主張系爭土地乃原告與中華民國分別共有，應有部分各
為891/3456、2565/3456，且原告與中華民國並無不分割之
協議等前提事實，業經本院職權查詢不動產登記資料確認無
訛，有土地建物查詢資料存卷為憑，且為被告之所不否認，
堪信為真。

(二)承前，系爭土地雖無不分割之協議，然原告與中華民國迄今

不能就系爭土地達成分割之協議等情，亦為兩造之所不爭。按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。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經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：1.以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2.原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項定有明文。又裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人聲明之拘束。第按分割共有物，以消滅共有關係為目的；共有物分割之方法，須先就原物分配，於原物分配有困難時，則予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年台上字第271號、69年台上字第1831號判例意旨參照）；且分割共有物既係以消滅共有關係為目的，則法院於裁判分割共有土地時，除因共有物之使用目的不能分割或部分共有人明示仍願維持共有關係等情形外，應將共有物分配與各共有人單獨所有，「不得」創設新的共有關係（最高法院88年度台上字第1801號判決意旨參照），是法院裁判分割共有物，應符合澈底消滅共有關係兼求公平合理之旨（最高法院82年度台上字第512號判決意旨參照）。即就本件情節而論，系爭土地既無不能分割之法令限制，亦無因物之使用目的而不能分割之情形，此首有基隆地政事務所109年6月8日基地所測字第1090006776號函在卷可稽。其次，系爭549-1地號土地，現由原告占有使用，而系爭549地號土地，則經中華民國撥允由國防部軍備局占有使用等情，亦經本院當庭向兩造確認無訛。因原告主張之分割方案，乃將「系爭549地號土地分歸為中華民國所有」，

將「系 549-1 地號土地分歸為原告所有」，吻合系爭土地之使用現狀，兼無礙於共有物整體分割之公平合理，尤以足可兼顧最高法院歷來所揭櫫之分割原則，並可周全系爭土地分割以後之整體利用價值及其經濟效用，且屬高度尊重彼等全體共有人之分配意願，是本院乃參酌原告所提出之分割方案，就系爭土地命為原物分割如主文第一項之所示。

(三)按共有物之原物分割，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，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，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院 63 年台上字第 2680 號、85 年台上字第 2676 號判例意旨參照）。查本院曾依兩造合意，函囑誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所，鑑定「系爭 549 地號土地」與「系爭 549-1 地號土地」，於起訴時之客觀價值，俾憑為共有物價差找補之依據；經估價師考量價格形成之一般因素、不動產市場概況、區域因素、土地個別因素，採比較法、收益法、地價區段加權平均法，參酌土地使用分區及其使用編定，推估「系爭 549 地號土地」、「系爭 549-1 地號土地」，於起訴時之客觀價值，應各為 117,808,500 元、36,012,240 元，此有誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所函送到院之不動產估價報告書在卷可參。本此推算，系爭土地分割以前，中華民國與原告應各有相當於 114,163,830 元、39,656,910 元之財產【計算式：(甲) 中華民國部分： $(117,808,500 \text{ 元} + 36,012,240 \text{ 元}) \times \frac{2565}{3456} = 114,163,830 \text{ 元}$ ；(乙) 原告部分： $(117,808,500 \text{ 元} + 36,012,240 \text{ 元}) \times \frac{891}{3456} = 39,656,910 \text{ 元}$ 】，今因原物分割之結果，導致原告所獲得之財產，價值短少 3,644,670 元【計算式： $39,656,910 \text{ 元} - 36,012,240 \text{ 元} = 3,644,670 \text{ 元}$ 】，而中華民國所獲

得之財產，價值則增加 3,644,670 元【計算式：117,808,500 元－114,163,830 元＝3,644,670 元】，是系爭土地分割如主文第一項所示以後，中華民國理應補償原告 3,644,670 元，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。至被告雖因鑑價結果不合己意，遂改而辯稱：本件有關共有物分割後之價差找補，理應逕以公告現值作為衡量之依歸，於採用原告分割方案之同時，命原告給付中華民國 3,813,857 元云云；然誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所乃「兩造所合意選定之鑑定單位」，是其本於專業知識與實務經驗研判所得之鑑價結果，自具公信力而堪恃為本件找補之認定依據，況不動產相較於一般商品而言，具有異質性，即使互為毗鄰接壤之土地，亦因使用分區及其使用編定而存在效用之差異，故土地原難為統一之定價，其客觀價值之判斷，亦不宜逕捨專業人員之分析，盲目採用政府公告之土地現值；至被告固又聲請本院另行囑託泛亞不動產估價師聯合事務所重新鑑價，惟誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所乃「兩造所合意選定之鑑定單位」，是兩造本應同受其專業意見之拘束，詎被告如今僅因鑑價結果不合己意，旋設詞而為諸多挑剔，尤以反口要求本院另擇其他機關重新送鑑，則其行止，在在悖離訴訟誠信，而非可取，且不必要，不應准許。

(四) 綜上，原告以兩造不能協議分割共有物為由，依民法第 823 條、第 824 條規定，訴請本院裁判分割系爭不動產，於法有據，為有理由，應予准許；因原告主張之分割方案，除查無不當，並能兼顧全體共有人利益，爰依原告之主張，酌定系爭土地應原物分割如主文第一項之所示，並命中華民國以金錢補償原告如主文第二項之所示。

六、按分割共有物之訴，乃固有必要共同訴訟，兩造本可互換地位，是原告起訴請求，雖屬於法有據，然被告之應訴，實亦係固有必要共同訴訟之性質所使然，職故，被告所為之抗辯，自屬其伸張、防衛權利之必要；況且，系爭不動產既因兩

01 造無法協議分割，始經原告起訴請求本院裁判分割，則兩造
02 顯均因本件訴訟而互蒙其利，為求公允，爰以兩造應有部分
03 之比例，酌定本件訴訟費用之分擔。

04 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
05 1，判決如主文。

06 中 華 民 國 109 年 8 月 12 日
07 民事庭法官 王慧惠

08 以上正本係照原本作成。

09 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
10 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
11 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
12 判費。

13 中 華 民 國 109 年 8 月 12 日
14 書記官 姚安儒