

臺灣新北地方法院民事判決

106年度重訴字第821號

原告 陳怡君
訴訟代理人 王志哲律師
被告 創頂建設股份有限公司
法定代理人 黃福來
被告 施和美
被告 財政部國有財產署
法定代理人 曾國基
訴訟代理人 郭曉蓉
訴訟代理人 黃偉政
複代理人 王貴蘭
被告 臺北市政府財政局
法定代理人 陳家蓁
訴訟代理人 游素蘭
訴訟代理人 林修竹

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國109年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○○號土地，依下列方法分割：由原告陳怡君、被告創頂建設股份有限公司、施和美按如附表二所示比例分別共有。

原告陳怡君應補償被告財政部國有財產署、臺北市政府財政局如附表三所示之金額。

訴訟費用由兩造按如附表一所示比例負擔。

事實及理由

壹：程序事項：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴

01 訟法第170條、第175條第1項、第178條定有明文。被告
02 臺北市政府財政局於原告起訴時之法定代理人為陳志銘，嗣
03 於訴訟中變更為陳家蓁，陳家蓁並具狀聲明承受訴訟（見本
04 院卷三第91頁），核無不合，應予准許。至分割方案補償金
05 額之部分，係因本院會同兩造及地政人員至現場履勘測量，
06 並依據鑑定機關為找補之鑑價所為之變更，核屬補充或更正
07 事實上之陳述，揆諸首開規定均無不合，應併予准許。

08 二、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已
09 為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第
10 1項定有明文。在不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或
11 法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256
12 條規定甚明。查，本件原告起訴時，訴之聲明原為：「一、
13 被告游能乾之繼承人應就被繼承人游能乾所有坐落新北市○
14 ○區○○段○○○ ○號土地應有部分420分之15辦理繼承登記
15 。二、如附表1、2所示兩造共有坐落新北市○○區○○段
16 235、337、337-1、338、339、341、342、350、35
17 1、351-1地號土地，由原告與被告陳明哲、創頂建設股份
18 有限公司、施和美取得，並按附表3所示應有部分比例維持
19 共有。三、被告徐郭鴛鴦、黃庭育、財政部國有財產署、臺
20 北市政府財政局、游能乾之繼承人不能按其應有部分受配之
21 部分，由原告以金錢補償之（應補償金額，以鑑定機關鑑定
22 之市價為準）。」等語。嗣於民國108年12月9日以民事撤
23 回部份之訴暨準備書(五)狀，撤回除財政部國有財產署、臺北
24 市政府財政局、創頂建設股份有限公司、施和美以外之其餘
25 被告，並變更訴之聲明為：「一、原告與被告創頂建設股份
26 有限公司、施和美、財政部國有財產署、臺北市政府財政局
27 共有坐落新北市中和區圓通351-1地號土地，由原告與被告
28 創頂建設股份有限公司、施和美取得，並按原告應有部分88
29 20分之1429、被告創頂建設股份有限公司應有部分8820分之
30 7307、施和美應有部分8820分之84之比例維持共有。二、被
31 告財政部國有財產署、臺北市政府財政局不能按其應有部分

受分配之部分，由原告以新臺幣（下同）37萬0,038元補償予被告財政部國有財產署、以22萬0,040元補償予被告臺北市政府財政局。」等語（見本院卷三第510頁）。原告撤回除財政部國有財產署、臺北市政府財政局、創頂建設股份有限公司、施和美以外之其餘被告，經核與首揭規定相符，已生撤回起訴之效力，而非本件審理範圍。

三、本件被告均經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

(一)坐落新北市○○區○○段○○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）

為兩造所共有，兩造就系爭土地之應有部分如附表一所示。

兩造就系爭土地並無不能分割之協議，系爭土地復無因物之使用目的不能分割之情，原告自得依法提起本件分割共有物之訴。

(二)原告提出之分割方案：

1.系爭土地為建地，被告財政部國有財產署就系爭土地之持分比例為8.96%、持分面積僅1.32平方公尺、被告臺北市政府財政局就系爭土地之持分比例為5.53%、持分面積僅0.785平方公尺，均小於「新北市畸零地使用規則」所訂最小建築面積36平方公尺，如上開被告等受原物之分配，不僅有違「新北市畸零地使用規則」，其等所分得之土地太小而無法建築使用，顯不利於上開被告等，亦有害社會經濟。是上開被告等受原物之分配顯非適法，亦非適當公允，故應以被告財政部國有財產署、臺北市政府財政局不受原物之分配，而由原告以金錢補償之，較為適當可行，且符合社會經濟效用及公平經濟原則。

2.系爭土地地形狹長、面積僅14.73平方公尺，若不與相接鄰之同地段350地號土地共同開發，勢必成為畸零廢地，又同地段350地號土地為原告與被告創頂建設股份有限公司、施

和美3人共有，原告與被告創頂建設股份有限公司、施和美3人復均表明願維持共有關係，是系爭土地分配予原告與被告創頂建設股份有限公司、施和美3人共有，自較有利於社會經濟，亦較為妥適。

3. 又系爭土地總價為413萬550元，被告財政部國有財產署持有應有部分70000分之6271，其土地持分價值即為37萬38元、臺北市政府財政局持有應有部分70000分之3729，其持有土地持分價值即為22萬40元，是被告財政部國有財產署、臺北市政府財政局之持分分歸原告取得，並按原告應有部分8820分之1429、被告創頂建設股份有限公司應有部分8820分之7307、施和美應有部分8820分之84之比例維持共有，被告財政部國有財產署、臺市政府財政局不能按其應有部分受分配之部分，原告應補償被告財政部國有財產署37萬38元、補償被告臺北市政府財政局22萬40元。

(三)爰依民法第823條、第824條規定，提起本件訴訟，並聲明，如前開程序事項中變更後之聲明。

二、被告財政部國有財產署則以：希望變價分割，但若分配予原告、被告創頂建設股份有限公司、被告施和美，由原告補償也可以接受，至於鑑定價格沒有意見（見本院卷三第525頁）。

三、被告臺北市政府財政局則以：被告同意系爭土地分割後由原告陳怡君與被告創頂建設股份有限公司、施和美3人共有，並補償被告22萬40元（見本院卷三第567至568頁）。

四、被告創頂建設股份有限公司、施和美則以：同意原告之主張，並同意系爭土地由原告與被告創頂建設股份有限公司、施和美3取得，並按渠等之應有部分比例維持共有（見板司調字卷第165頁）。

五、本院之判斷：

(一)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。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。

01 分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
02 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
03 為下列之分配：以原物分配於各共有人。但各共有均受
04 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原
05 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
06 人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
07 價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未
08 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之
09 。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得
10 就共有物之一部分仍維持共有。民法第823條第1項、第
11 824條第1項至第4項分別定有明文。復按裁判分割共有
12 物，須斟酌各共有之利害關係、使用情形、共有物之性
13 質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始
14 得認為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決意旨參
15 照）。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法
16 院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全
17 體共有之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主
18 張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決
19 意旨參照）。再按分割共有物，究以原物分割或變價分配
20 其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束
21 ，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及
22 全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，
23 始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上
24 字第2058號民事判決要旨參照）。

25 （二）查系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，兩造
26 就分割方法無法達成分割協議，且無契約訂有不分割之期
27 限，為兩造所是認，且有系爭土地之土地登記謄本在卷可
28 稽。又系爭土地緊鄰之新北市○○區○○段○○○號土地
29 （下稱350地號土地）為原告陳怡君、被告創頂建設股份
30 有限公司、施和美共有（見本院卷三第295至297頁），
31 目前刻正進行都市更新，而系爭土地並非都市更新範圍內

之土地，又僅有14.73平方公尺，若不與相鄰350地號土地共同開發，土地利用價值將大幅降低，本院考量系爭土地面積不大，且鄰地亦為原告陳怡君、被告創頂建設股份有限公司、施和美共有，是就系爭土地使用之地利而言，自應以能與鄰地合併利用為考量，是依原告所主張分割方案，即能讓系爭土地與鄰地之利用最大化，且亦為被告所接受之方案，應值採取。

(三) 又按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。次按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，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85年台上字第2676號判例參照）。故共有物之分割，如依原物之數量按應有部分比例分配，價值不相當，而須以金錢補償者，應依原物之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對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（最高法院90年度台上字第1245號判決參照）。本件採取原告所提分割方案，由原告陳怡君、被告創頂建設股份有限公司、施和美按如附表二所示比例維持共有，又系爭土地經本院函囑社團法人新北市不動產估價師公會鑑定後，總價為413萬0,550元，有估價報告書附卷可參（置於卷外），並為兩造所不爭執。據此計算，則原告陳怡君應補償被告財政部國有財產署、臺北市政府財政局如附表三所示之金額，始符公平。

六、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項之規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭土地，洵屬有據，應予准許；並由本院考量當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等事項後，准以如主文第一項所示方法予以分割，並由原告陳怡君應補償被告財政部國有財產署、臺北市政府財政局如附表三所示之金額，應屬公平且適當，爰諭知如主文第1至2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經審酌後對判決結果要無影響，故不一一論述，附此說明。

八、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。因共有物分割訴訟，核其性質，兩造本可互換地位，又其屬形式形成訴訟，法院不受原告聲明之分割方案拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗訴之問題，且兩造均因本件裁判分割而共蒙其利，本院認本件裁判分割之訴，應由兩造依共有物應有部分比例分擔訴訟費用較符公平原則，爰酌命各應負擔訴訟費用如主文第3項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 109 年 2 月 20 日

民事第二庭 法官 許珮育

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 2 月 20 日

書記官 陳冠云

附表一：（兩造分割前應有部分比例及訴訟費用分擔比例）

編號	共 有 人	權 利 範 圍
----	-------	---------

(續 上 頁)

1	財 政 部 國 有 財 產 署	627100/0000000
2	臺 北 市 政 府 財 政 局	372900/0000000
3	創 頂 建 設 股 份 有 限 公 司	7307/8820
4	施 和 美	1/105
5	陳 怡 君	169/8820

附 表 二：（ 系 爭 土 地 分 割 後 各 共 有 人 分 別 按 下 列 比 例 維 持 共 有 ）

編 號	共 有 人	權 利 範 圍
1	創 頂 建 設 股 份 有 限 公 司	7307/8820
2	施 和 美	84/8820
3	陳 怡 君	1429/8820

附 表 三：

應 補 償 人	受 補 償 人	應 補 償 人 補 償 金 額 (單 位：新 臺 幣)
陳 怡 君	財 政 部 國 有 財 產 署	37萬 0,038元
	臺 北 市 政 府 財 政 局	22萬 0,040元

01 計算式（元以下四捨五入）：

02 413 萬 0,550 元 × 627100/00000000 = 37 萬 0,038 元

03 413 萬 0,550 元 × 372900/00000000 = 22 萬 0,040 元