新北地方法院民事判決

107年度重訴字第619號

原　　告　陳林秀文
訴訟代理人　江肇欽律師
　　劉紀寬律師
被　　告　呂美枝
兼
訴訟代理人　呂建達
被　　告　江盛財
訴訟代理人　江明達
被　　告　江進旺
　　呂富充
　　劉柏廷
上1人之
訴訟代理人　魏麗真
被　　告　呂泓緯
　　呂○○
兼上1人之
法定代理人　黃麗雲

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年1月24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（面積一一八平方公尺）應按下列方式分割：全部所有權分歸原告取得，並由原告分別補償被告如附表【D欄位】所示之金額。

訴訟費用由兩造按如附表【E欄位】所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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條有明文規定。次按分割共有物之訴，共有人所主張之分割方法，僅供法院參考而已，故原告所為分割方法之變更，非屬訴之變更或追

加（最高法院97年度台上字第1593號判決意旨參照）。本件原告起訴原訴之聲明係：①兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○號土地（以下簡稱系爭土地）請求准予分割。②先位分割方案：兩造共有系爭土地全部分歸原告所有，原告以價金補償被告。備位分割方案：起訴狀附圖編號A部分面積78.67平方公尺之土地歸原告所有，編號B部分面積39.33平方公尺之土地由被告維持共有（見本院調解卷第5頁反面）。嗣經本院囑託新北市板橋地政事務所測量及宏大不動產估價師事務所鑑價後，原告於民國108年1月3日具狀更正訴之聲明為：①兩造共有系爭土地請求准予分割。②分割方案為：兩造共有系爭土地全部分歸原告所有，原告按附表【B欄位】所示之金額分別補償被告。如認前揭分割方案不可採，則新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖（以下簡稱附圖）編號A所示面積78.66平方公尺之土地歸原告所有，編號B所示面積39.34平方公尺之土地由被告依附表【C欄位】所示之比例維持共有（見本院重訴卷第254、257頁）。經核原告就分割方法之修改僅係更正事實上之陳述，而非訴之變更或追加，合於前揭法條規定，應予准許。

二、被告江進旺、呂富充、呂泓緯均經合法通知未於言詞辯論期日到場，被告江盛財、呂○○、黃麗雲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、實體方面：

一、原告主張：兩造為系爭土地之共有人，所有權應有部分如附表【A欄位】所示，並無不能分割之約定，亦無法達成分割協議。又系爭土地面積僅118平方公尺，且屬乙種工業區用地，如以實物分割，以原告應有部分3分之2計算，僅能分得78.67平方公尺，無法供正常建築使用，遑論被告所分得部分將更為狹小，故應將系爭土地全部分歸原告所有，再由原告依宏大不動產估價師聯合事務所107年12月13日107宏大聯估字第3872號函覆之不動產出價報告書（以下簡稱估價

報告）之結果，分別補償被告如附表【B欄位】所示之金額。如認原告前揭分割方案不可採，則因與系爭土地相鄰之新北市○○區○○段○○○號土地，為訴外人眾陽機械工業有限公司所有，該公司已表明若原告日後取得系爭土地所有權，或分得之土地位置與新北市○○區○○段○○○號土地相鄰時，願與原告進行合建或合作使用，而可提升系爭土地之價值，是以應將附圖編號A所示面積78.66平方公尺之土地分歸原告所有，編號B所示面積39.34平方公尺之土地分歸被告依附表【C欄位】所示之比例維持共有。為此，爰依民法第823條、第824條規定提起本訴等情。並聲明：①兩造共有系爭土地請求准予分割。②分割方案為：兩造共有系爭土地全部分歸原告所有，原告按附表【B欄位】所示之金額分別補償被告。如認前揭分割方案不可採，則如附圖編號A所示面積78.66平方公尺之土地歸原告所有，編號B所示面積39.34平方公尺之土地由被告依附表【C欄位】所示之比例維持共有。

二、被告江進旺、呂富充、呂泓緯均經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。被告呂建達、呂美枝、劉柏廷、呂○○、黃麗雲、江盛財則均聲明：原告之訴駁回。並分別答辯略以：

㈠、被告黃麗雲、呂○○部分：如價錢合理，可以接受金錢補償等語。

㈡、被告呂建達、呂美枝部分：如價錢合理，可以接受金錢補償，惟系爭土地鑑價報告所鑑價格過低等語。

㈢、被告江盛財部分：由於系爭土地面積僅有35.695坪，如原物分割，恐變成不能建築。金錢補償方面，因現在不動產價格係處於較低迷之狀況，是否宜待不動產價格較高時再予分割。如採原物分割，建議分割成靠近新北市○○區○○段00地號土地之部分等語。

㈣、被告劉柏廷部分：估價報告所鑑定之系爭土地價格過低，其希望分得系爭土地所有權全部，並願以1坪新臺幣（下同）

45萬元之價格補償其他共有人。如無法依前揭方案分割，則希望由法拍市場公開拍賣變價分割等語。

三、本院得心證之理由：

㈠、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：一、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。二、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。」、「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。」、「以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。」，民法第823 條第1 項、第824 條第2 項、第3 項、第4 項分別定有明文。次按共有物分割請求權乃各共有人得隨時以一方之意思表示，請求他共有人終止共有關係之權，雖名為請求權，但性質上為形成權，此項請求權行使之結果，足以消滅共有關係，使他共有人負有與之協議分割方法之義務，於不能或不為協議時，請求分割之共有人得向法院訴請裁判分割，自不能以共有人不同意分割，而限制請求分割共有物權利之行使。

㈡、本件原告主張：兩造現為系爭土地登記共有人，應有部分如附表【A欄位】所示，無法協議分割，亦無不分割協議或因物之使用目的不能分割之事實，業據其提出土地登記第一類謄本1 份附卷為憑（見本院調解卷第26至28頁），並為被告呂建達、呂美枝、江盛財、劉柏廷、呂○○、黃麗雲所不爭執（見本院重訴卷第88、89、222 頁），被告江進旺、呂富充、呂泓緯均已於言詞辯論期日前相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀以資抗辯，是依民

事訴訟法第280 條第3 項準用同條第1 項規定，應視同對原告主張之事實自認，自堪認原告之上開主張屬實。被告江盛財雖辯稱本件應俟不動產市場行情較高再來處理云云。然依前揭說明可知，原告之共有物分割請求權，係得隨時以一己之意思表示，請求其他共有人終止共有關係之形成權，並藉此消滅共有關係，縱認其他共有人不同意分割，亦無從限制原告請求分割共有物權利之行使（包含能否請求分割及何時請求分割），被告江盛財上開所辯並不足採。是以原告依民法第823 條、第824 條規定，請求裁判分割共有物即系爭土地，自屬有據。

㈢、再按定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，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、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。故共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824 條規定命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，即不得以原告所主張分割方法之不當，遽為駁回分割共有物之訴之判決（最高法院49年台上字第2569號判例意旨參照）。又按共有物分割之方法，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 號判例意旨參照）。另按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部之使用目的不能分割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人單獨所有（最高法院69年台上字第1831號判例意旨參照）。

㈣、經查，系爭土地之面積為118 平方公尺（見本院調解卷第26頁），如按各共有人應有部分比例為原物分配，則應有部分

比例最高之原告可分得之土地面積僅約79平方公尺【計算式：118 × 2/3 ＝79，小數點以下四捨五入】，亦即約24坪【計算式：79× 0.3025＝24，小數點以下四捨五入】，單獨使用之社會經濟價值有限，實際上無法為有效之利用，更會造成土地更加細分、零碎、而降低經濟利用價值及共有人之利益，遑論被告之應有部分比例與原告尚有相當之差距，且被告黃麗雲、呂泓緯、呂○○仍應就應有部分27分之1 維持公同共有，亦無法達到徹底消滅共有關係以減少內部關係複雜性之立法目的，故系爭土地不宜以原物均分配各共有人之方式分割。本院審酌原告主張之分割方法係由其單獨取得系爭土地全部所有權後，以金錢補償被告，被告黃麗雲、呂○○、呂建達、呂美枝、江盛財均同意此分割方法（見本院重訴卷第88、222 頁）。被告劉柏廷雖表明願以1 坪45萬元之金額補償其他共有人而取得系爭土地全部所有權等語（見本院重訴卷第276 頁），而高於原告欲按估價報告鑑價結果補償之單價每坪44萬1000元（見估價報告第2 頁）。惟被告劉柏廷所有系爭土地應有部分僅為15分之1 ，由其取得系爭土地之全部所有權是否妥當？其是否有足夠資金能補償其他共有人？皆屬有疑。況原告對於系爭土地日後之用途已有規劃與鄰地所有權人重陽機械工業有限公司合建或合作使用一節，亦據提出重陽機械工業有限公司簽署之備忘錄1 紙在卷可佐（見本院調解卷第19頁），反觀被告劉柏廷對於系爭土地日後利用計畫則未置一詞，自堪認由原告取得系爭土地所有權全部，系爭土地之經濟價值應能發揮較大效用。故原告主張由其取得系爭土地所有權全部並以金錢分別補償被告之分割方法，應屬妥適。

㈤、再就補償金額部分，業經原告聲請本院囑託宏大不動產估價師聯合事務所鑑定系爭土地之市價後提出估價報告，估價結果認為系爭土地之市價為1574萬1495元，每坪單價44萬1000元（見估價報告第2 頁）。被告呂建達、呂美枝、江盛財雖質疑估價報告之鑑價金額過低，惟觀諸估價報告之內容可知

，本件估價方法選定為比較法及土地開發分析法，並已詳細敘明價格評估過程，亦考量雖然區域市場上多為高度利用之廠辦大樓，惟系爭土地之面積規模難以開發廠辦大樓使用，土地開發分析法可信度較差，而給予比較法較高之權重，依此憑估系爭土地單價為每坪44萬1000元，土地總值為1574萬1495元（見估價報告第23至36頁）。被告呂建達、呂美枝、江盛財僅空言置辯，惟未舉證證明估價報告之分析過程或結果，究與論理法則、經驗法則有何違背之處，抑或有何其他違法或不當之情形，所辯自無可採。是以前揭估價報告之鑑價結果，應屬可信，原告應按如附表【A欄位】所示被告之應有部分比例，分別補償被告如附表【D欄位】所示之金額。至原告所主張如附表【B欄位】所示之補償金額，略與本院所計算如附表【D欄位】所示之補償金額不同，應係小數點位數取捨之問題，惟本院不受原告聲明或主張之拘束，併此敘明。

四、綜上所述，原告為系爭土地之共有人，查無不分割協議或因物之使用目的不能分割之情形。從而，原告依民法第823 條第1 項、第824 條第2 項、第3 項、第4 項規定，請求裁判分割系爭土地，將系爭土地所有權全部分歸原告取得，並由原告分別補償被告如附表【D欄位】所示之金額，為有理由，應予准許。另按分割共有物之訴，係以共有物分割請求權為其訴訟標的，法院認原告請求分割共有物為有理由，即應依民法第824 條第2 項定其分割方法，毋庸為准予分割之諭知（最高法院73年度第2 次民事庭會議決議㈡參照）。故原告請求本院「准予」分割系爭土地之部分，應屬贅餘，本院自毋庸為「准予」分割之諭知，併此敘明。

五、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。本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，

原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴訟費用，顯失公允。是以本院認為本件訴訟費用應由兩造按如附表【E欄位】所示之比例分擔，較符公平原則，並諭知如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

參、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　21　　日

民事第六庭　法　官　賴彥魁

以上正本證明與原本無異。

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，並按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕以裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　21　　日

書記官　黃詩涵

◎附表：

共有人	應有部分 【A欄位】	原告先位方案主張應補償被告之金額 【B欄位】	原告備位方案主張被告維持共有比例 【C欄位】	原告實際應分別補償被告之金額 【D欄位】	訴訟費用負擔 【E欄位】
原告陳林秀文	3分之2	--	--	--	3分之2
被告呂建達	45分之1	34萬9801元	45分之3	34萬9811元	45分之1
被告呂美枝	45分之1	34萬9801元	45分之3	34萬9811元	45分之1
被告江盛財	27分之1	58萬3002元	27分之3	58萬3018元	27分之1
被告江進旺	27分之1	58萬3002元	27分之3	58萬3018元	27分之1
被告呂富充	9分之1	174萬9050元	9分之3	174萬9055元	9分之1
被告劉柏廷	15分之1	104萬9448元	15分之3	104萬9433元	15分之1

（續上頁）

被告黃麗雲 被告呂泓緯 被告呂○○	公同共有 27分之1	公同共有 58萬3002元	公同共有 27分之3	公同共有 58萬3018元	連帶負擔 27分之1
註：【A欄位】之比例詳參本院調解卷第26至28頁 【B欄位】之金額與計算方式詳參本院重訴卷第255 至257 頁。 【C欄位】＝【A欄位】x 3 。 【D欄位】＝【A欄位】x 1574萬1495元（小數點以下四捨五入）。					