

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第92號

原告 華登建設股份有限公司

兼

法定代理人 陳愛華

共同

訴訟代理人 許俊仁律師

被告 卓錦成

黃進良

黃柄淳

法定代理人 余淑琴

被告

兼上一人

訴訟代理人 黃柄涵

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

複代理人 王貴蘭

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國110年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、原告與中華民國（管理者：被告財政部國有財產署）、被告卓錦城、黃進良、黃柄淳、黃柄涵共有坐落新北市○○區○○○段○○○ ○號土地（面積1,264平方公尺）分割方法如下：

（一）上開土地分歸原告及原告陳愛華共同取得，並按附表二所示權利範圍維持共有。

（二）原告應補償被告卓錦成、黃進良、黃柄涵、黃柄淳、黃柄涵、財政部國有財產署如附表三所示之金額。

二、訴訟費用由兩造按如附表一所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告卓錦成、黃進良經合法通知，均未於言詞辯論期日到場

，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依民事訴訟法第385條規定，爰依原告之聲請，就被告卓錦成、黃進良部分由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落新北市○○區○○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分（權利範圍）詳如附表一所示，使用分區為第一種住宅區，依法令及土地使用目的並無不能分割情事，兩造亦無不為分割之約定，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請分割系爭土地。又因原告華登建設股份有限公司（下稱華登公司）及陳愛華就系爭土地願仍維持共有，而被告等人之系爭土地權利範圍甚小，其中被告卓錦成、黃進良、黃柄淳之權利範圍換算可分得之系爭土地面積均不超過36平方公尺，依新北市畸零地使用規則第3條規定，屬面積狹小基地不得建築使用；被告黃柄淳之系爭土地權利範圍換算可分得之系爭土地面積約為42.28平方公尺、中華民國之系爭土地權利範圍換算可分得之系爭土地面積為為57.94平方公尺，依建蔽率再扣除屋內樓梯占用面積，實際能使用範圍狹小，故將系爭土地分歸原告華登公司、陳愛華共同取得，並按附表二所示持分比例維持共有，另由原告華登公司依鑑價結果以每坪新臺幣（下同）234,217元之市價補償各被告之分割方法為適當，且兼顧兩造共有利益等語。

二、被告方面：

（一）被告卓錦成、黃進良已於相當時期受合法送達通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

（二）被告黃柄涵、黃柄淳陳稱：渠等不同意原告所提分割方案，亦不接受變價分割，請求將系爭土地如附圖所示位置分配予被告2人，由渠等依11/288及2/576持分比例維持共有，至系爭土地所餘部分要變價分割或由原告取得再補償其他共有人，渠沒有意見等語。

（三）被告財政部國有財產署陳稱：我方對於系爭土地以變價分割

或由原告取得再以價金補償我方之方式均可接受等語。

三、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；分割方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命以原物分配於各共有人或變賣共有物以價金分配於各共有人之方式分配，民法第823條、第824條分別定有明文。查系爭土地為原告與中華民國（管理者：被告財政部國有財產署）及其他被告共有，業據原告提出系爭土地登記謄本為證，經核無誤。而原告主張系爭土地無不能分割約定，惟迄今無法協議分割等情，未據被告爭執，是原告依首揭規定請求裁判分割，即無不合，應予准許。

四、再按定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、使用情形及各共有人分割後所得之利用價值、經濟效益是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平。又法院裁判分割共有物，原則上以原物分配於各共有人。以原物分配如有事實或法律上之困難，以致不能依應有部分為分配者，得將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償，此觀民法第824條第2項第1款、第3項規定即明。且共有物之分割，應斟酌共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，是就原物分配時，如發見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，並非僅有變賣一途。所謂金錢補償，究應依原物市場交易之價格予以補償抑僅依公告現值為準即符公允，則應由法院斟酌一切情形比較衡量後予以酌定（最高法院104年度台上字第139號、104年度台上字第1750、109年度台上字第1073號、110年度台上字第1630號判決意旨參照）。查，系爭土地面積1,264平方公尺，現為雜木林，四周被中華民國（管理者為財政部國有財產署）所有同段550地號土地及原告共有552-3地號土地所包圍，未臨計畫道路或現有巷道等情，有原告所提同段550、552-3地號土地登記謄本、新北市政府土城鄉資訊查詢平台資料在卷可稽（見本院卷第76頁至

84頁），並經本院囑託就系爭土地為估價之機關即勤茂不動產估價師事務所現場勘查屬實（見該機關出具之不動產估價報告書第10至12頁，置於卷外）。而本件原告主張系爭土地最佳分割方案應為將系爭土地全部歸原告2人共同取得，由原告2人按附表二所示權利範圍維持共有，並由原告華登公司以系爭土地鑑定市價補償全體被告乙節，本院審酌原告2人就系爭土地之權利範圍合計已逾持分80以上%，原告陳愛華又為原告華登公司之法定代理人，若其等取得系爭土地，自可與隔鄰其等所有同段第552-3地號土地合併使用，使系爭土地之經濟價值最大化，被告財政部國有財產署對原告所提上開分割方案亦表明可接受，被告卓錦成、黃進良則於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀表示意見，可見其等就原告所提系爭土地分割方法無特定意見。至被告黃柄涵、黃柄淳雖不同意原告所提上開分割方案，並提出如附圖所示之分割方案，惟其等如附圖所示之分割方案，可分得之系爭土地面積共僅52.67平方公尺，參以系爭土地之使用分區為第一種住宅區，有原告所提系爭土地新北市政府都市計畫使用證明書可憑（見本院109年度板司調字第481號卷第29頁），是若由被告黃柄涵、黃柄淳取得系爭土地如附圖所示之土地部分，實難認其等可有效利用該取得之土地。準此，本院綜合斟酌系爭土地經濟效用及全體共有人之利益，認系爭土地以原物分配原告維持共有，再由持分比例最高之原告華登公司補償各被告，為最符社會經濟效益之分割方法。未經本院就系爭土地囑託勤茂不動產估價師事務所估價結果，系爭土地每坪單價為234,217元（即每平方公尺70,851元，小數點以下四捨五入），有估價報告書為憑，被告財政部國有財產署對該估價結果亦無意見，自足採為計算兩造補償金之基準。據此計算，原告華登公司應補償被告卓錦成、黃進良、黃柄涵、黃柄淳、財政部國有財產署之金額詳如附表三所示。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，訴請分割系爭

土地，為有理由。經本院斟酌系爭土地之性質及分割後之經濟效用等情形，認系爭土地之分割方式，分歸由原告依附表二所示應有部分比例維持共有，並由原告華登公司補償其餘共有人即被告如附表三所示之金額，最為適宜，爰判決如主文第1項所示。

六、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。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，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。況兩造本可互換地位，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。且本件分割結果，兩造均蒙其利。是本件應由兩造分別依附表一所示系爭土地應有部分比例分擔訴訟費用較符合公平原則，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項後段。

中 華 民 國 110 年 11 月 19 日
民 事 第 四 庭 法 官 古 秋 菊

本件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。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 110 年 11 月 19 日
書 記 官 蔡 叔 穎

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
1	原告華登公司	8063/9600

(續 上 頁)

2	原告陳愛華	5/96
3	被告卓錦成	3/400
4	被告黃進良	5/384
5	被告黃柄涵	11/288
6	被告黃柄淳	2/576
7	中華民國（管理機關： 被告財政部國有財產署 ）	11/240

附表二：（系爭土地分割後原告2人按下列比例維持共有）

編號	共 有 人	權利範圍
1	原告華登公司	91/96
3	原告陳愛華	5/96

附表三：

應補償人	受 補 償 人	補償金額（單位：新臺幣）	計算式（小數點以下四捨五入）
原告華登公司	被告卓錦成	671,667元	$1264\text{m}^2 \times 3/400 = 9.48\text{m}^2$ $9.48\text{m}^2 \times 70,851\text{元} = 671,667$

(續上頁)

被告黃進良	1,166,207 元	$1264\text{m}^2 \times 5/384 = 16.46 \text{ m}^2$ $16.46 \text{ m}^2 \times 70,851 \text{ 元} = 1,166,207$
被告黃柄涵	3,420,686 元	$1264\text{m}^2 \times 11/288 = 48.28 \text{ m}^2$ $48.28 \text{ m}^2 \times 70,851 \text{ 元} = 3,420,686$
被告黃柄淳	311,036 元	$1264\text{m}^2 \times 2/576 = 4.39\text{m}^2$ $4.39\text{m}^2 \times 70,851 \text{ 元} = 311,036$
被告財政部國有財產署	4,104,398 元	$1264\text{m}^2 \times 11/240 = 57.93\text{m}^2$ $57.93 \text{ m}^2 \times 70,851 \text{ 元} = 4,104,398$