

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度重訴字第1118號

原告 禾家傳動科技股份有限公司

法定代理人 游添福

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

被告 呂聯傑

上列當事人間分割共有物事件，本院於中華民國108年11月11日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有臺北市○○區○○段○○段○○地號土地應分歸原告取得。

原告應補償被告新臺幣壹仟貳佰壹拾伍萬肆仟捌佰捌拾肆元。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

甲、被告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，故依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、原告起訴聲明：(一)先位聲明：兩造共有臺北市○○區○○段○○段○○地號土地（下稱系爭土地）應分歸原告取得。原告應給付被告新臺幣（下同）9,610,158元。(二)備位聲明：系爭土地應予變價分割，變價所得金額，按兩造應有部分比例各1/2分配之，而主張：

兩造共有面積為191.34平方公尺之系爭土地，所有權應有部分比例各1/2。系爭土地使用分區為汽車修護展售工業區，屬臺北市土地使用分區管制自治條例（下稱臺北市自治條例）所定第2種工業區，該條例第42條規定第2種工業區建築基地之最小寬度、深度依序不得小於4.8公尺、12公尺，平均深度、寬度依序係8公尺、20公尺，系爭土地寬度、深度分為8.1419公尺、23.5011公尺。系爭土地無因物之使用目的不能分割，亦未訂有不分割期限契約，故得為分割，惟倘原物分割，分割後之兩筆土地均不足該條例所定最小寬度、深度，而有害土地利用效能及經濟價值；次酌以系爭土地長期

01 由公司營業項目含汽車及零件製造業、汽車修理業之原告作
02 停車場及汽車修護場使用，符合系爭土地使用分區用途，且
03 其鄰地即臺北市○○區○○段00段0000000地號土地（下
04 稱977、979地號土地），分屬原告法定代理人游添福及其配
05 偶即訴外人謝淑珍所有，是將系爭土地分歸原告取得，以金
06 錢補償被告，原告得合併利用上述3筆土地而使地盡其利，
07 促進社會經濟發展。又原告持本件分割判決辦理所有權移轉
08 登記時，因被告住所不明無從覓尋，須為之代繳被告應繳納
09 之土地增值稅，倘須另行訴請被告返還代繳土地增值稅，徒
10 費司法資源，是被告應得之補償款12,154,884元，應扣除其
11 應納之土地增值稅2,544,726元等語，計出原告應給付被告
12 補償數額為9,610,158元，爰依民法第823條第1項、第824條
13 第2項、第3項規定，求為判決如先備位聲明所示。

14 丙、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明、陳述
15 。

16 丁、本院判斷：

17 一、兩造共有使用分區為汽車修護展售工業區、面積191.34平方
18 公尺之系爭土地所有權應有部分各1/2，系爭土地寬度為8.1
19 419平方公尺，深度係23.5平方公尺，並無物之使用目的不
20 能分割或訂有不分割契約之情，現供原告作停車場使用，97
21 7、979地號土地分屬原告法定代理人游添福及其配偶謝淑珍
22 所有，土地登記謄本、勘驗筆錄、現場照片、複丈成果圖、
23 臺北市政府都市發展局107年7月13日函在卷為證，且為被告
24 所不爭，應信為實。

25 二、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
26 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
27 在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
28 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
29 ，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
30 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
31 。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823條第1項、第824條第2項、第3項分有明文。

(一)、系爭土地無民法第823條第1項但書所定情形，是原告依該項前段規定訴請判決分割，依法有據，應予准許。依臺北市自治條例第42條規定，系爭土地屬第2種工業區，建築基地之最小寬度及深度依序不得小於4.8公尺、12公尺，倘以原物平均分割予兩造，將使分割後兩筆土地之寬度與深度，均不符上述法定建築基地最小寬度、深度，嗣俱無法作為建築基地使用，嚴重損及系爭土地之經濟效益及利用價值，顯非適當分割方法，再參酌系爭土地部分範圍本即由原告與鄰地即977地號、979地號土地併合使用之利用情況，有現場照片、複丈成果圖存卷得徵，應認依民法第824條第2項第1款但書、第3項所定原物分配於原告，以金錢補償被告之分割方法為適當，且能發揮系爭土地整體最大經濟效用，並兼顧兩造共有利益之公平。

(二)、原告應補償被告之數額，經本院囑託連邦不動產估價師事務所，就系爭土地之市場價格進行估價，經估價師斟酌一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析，採用比較法及收益法所鑑估系爭土地之單價每坪為420,000元，兩造系爭土地所有權應有部分各1/2，各取得28.9402坪（計算式： $191.34 \div 2 \times 0.3025 = 28.9402$ ，小數點後4位4捨5入），計出原告應給付之補償數額係12,154,884元之鑑定結果（計算式： $420,000 \times 28.9402 = 12,154,884$ ），應為可採。原告雖主張嗣持本件分割共有物判決申請所有權移轉登記時，尚須為被告代繳土地增值稅2,544,726元，故上開補償數額應扣除2,544,726元云云，固提出載明鑑估被告移轉系爭土地所有權應有部分1/2所應納之土地增值稅額為2,544,726元之連邦不動產估價師事務所估價報告書為證，惟按土地稅法第5條第1項第1款：「土地增值稅之納稅義務人如左：一、土地為有償移轉者，為原所有權人」、同法第5條之1前段：「土地所有權移轉，其應納之土地增值稅，納稅

01 義務人未於規定期限內繳納者，得由取得所有權之人代為繳
02 納」，負系爭土地因本件分割共有物所有權移轉之土地增值
03 稅繳納義務人依法固為被告，然原告所負補償金額義務及被
04 告因原告代墊所負返還土地增值義務，於本件言詞辯論終結
05 或判決確定前，或尚未確定發生，或因原告尚未代墊而返還
06 代墊款債權未發生，自不得於補償數額內扣除上揭數額之土
07 地增值稅，其主張補償數額僅9,610,158元，無從信採。

08 三、綜上，原告依民法第824條第2項規定請求分割共有物，為有
09 理由，應予准許。

10 戊、本院既就原告先位聲明判決其勝訴，即無須再審究備位聲明
11 爰未論敘，末此指明。

12 己、因分割共有物訴訟屬固有必要共同訴訟，兩造均因本件訴訟
13 而各自取得共有物所有權或相當補償，故訴訟費用應由兩造
14 按應有部分比例分別負擔，始為公平。

15 庚、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

16 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
17 民事第八庭 法官 陳琪媛

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
22 書記官 呂耘萱