

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壠簡字第1617號

原告 吳琬琪

訴訟代理人 賴頡律師（兼送達代收人）

被告 劉邦孟

莊育維

林清漢律師即劉邦省之遺產管理人

上 一 人

訴訟代理人 侯銘欽律師

被 告 劉亞欣

劉邦訓

迺赫建設有限公司

上 一 人

法定代理人 黃俊量

被 告 林仁兆

黃文和

林得利

吳季倩

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年12月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有之桃園市○鎮區○○段000地號土地，全部分割予
原告所有，並由原告依附表「補償金額」欄所示之金額補償
予全體被告。

二、訴訟費用由兩造按附表「應有部分」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共

有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定（最高法院42年台上字第318號判決意旨參照）。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第2項、第4項亦有明定。經查：

(一)原告起訴時所列被告莊劉清妹、黃章誠、邱雅醇、邱靜茵、陳太郎均於起訴前即民國112年7月31日將其應有部分移轉與被告迺赫建設有限公司，有桃園市地籍異動索引可稽（卷第29至30頁），原告於本案言詞辯論前即112年9月18日（卷第20至23頁），具狀撤回莊劉清妹、黃章誠、邱雅醇、邱靜茵、陳太郎之起訴，核與前開規定相符，自應准許。

(二)原告起訴時所列被告黃明成、黃明哲、黃明建均於起訴後即112年10月6日將其應有部分移轉與被告迺赫建設有限公司，有土地登記謄本可稽（卷第75至78頁），迺赫建設有限公司既為被告，並非訴訟繫屬中受移轉訴訟標的之第三人，無須依民事訴訟法第254條第2項之規定承當訴訟，且原告於112年11月10日（卷第72至73頁），具狀撤回黃明成、黃明哲、黃明建之起訴，復經本院於112年11月16日函轉撤回書狀之繕本予黃明成、黃明哲、黃明建，黃明成、黃明哲、黃明建迄今未提出異議者，視為同意撤回。另被告莊育維於112年12月4日間將其持有系爭土地部分持分即2160分之31移轉登記與被告迺赫建設有限公司，核與承當訴訟無涉，附此敘明。

二、再按不變更訴訟標的，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。而裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，當事人主張

之分割方案，僅供法院參考而已（最高法院93年度台上字第1797號裁判意旨參照）。是以當事人主張之分割方案，僅為攻擊防禦方法，縱使於訴訟中為分割方案之變更或追加，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更或追加。經查，本件原本原告起訴時訴之聲明為：兩造共有桃園市○鎮區○○段000地號土地（下稱系爭土地）應予原物分割，分割方法由原告取得系爭土地全部，原告並按應有部分比例價金補償予被告（卷第5至6頁）。嗣經系爭土地持分異動（參上開一說明），原告撤回如上開一所示之被告，並經益誠不動產估價師事務所估價後，變更聲明為：兩造共有之系爭土地，應予原物分割，由原告取得上開土地全部，原告按應有部分比例，依益誠不動產估價師事務所112年12月13日不動產估價報告書第27頁所載權益價值分配明細表（即附件），就應有比例價金予以補償被告（卷第96頁）。惟上開聲明之變更，核其內容，係關於系爭土地分割方案之更異，依上開說明，尚無涉及原告所提分割共有物訴訟之變更。

三、除被告劉邦孟、莊育維、劉邦訓外，其餘被告等人經合法通知，均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，爰依同法第436條第2項、第385條第1項前段規定，依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為兩造依附表所示應有部分比例共有，兩造並未訂定不分割之協議，依系爭土地之使用目的亦非不能分割，又桃園市政府已通過系爭土地及附近區域市地重劃計畫，附近其它土地已處理完成，為使桃園市政府土地重劃計畫得以順利進行，伊主張原物分割，由伊取得系爭土地全部，並依附件按應有比例價金予以補償被告，較能達成系爭土地經濟效用，伊取得土地後便將捐作道路用地，以符市地重劃精神。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第3項規定提起本件訴訟等語，並聲明如上開變更後所示之聲明。

二、被告部分：

（一）被告劉邦孟、莊育維、劉邦訓：伊等不同意原告之分割方

01 案，希望原告能提出分割方案，我們全力配合等語。

02 (二)被告林清漢律師即劉邦省之遺產管理人未於言詞辯論期日到
03 場，惟曾到庭及具狀表示：伊同意原告之分割方案等語。

04 (三)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲
05 明或陳述。

06 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
07 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
08 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭土地為兩
09 造所共有，應有部分比例如附表所示，此有土地登記謄本在
10 卷可按（卷第91至92頁反面），足堪信為真實。系爭土地未
11 因物之使用目的不能分割，亦無不得分割之法令限制，兩造
12 又無不分割之約定，復無法協議分割之方法，原告請求分割
13 系爭土地，合於前揭規定。

14 四、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
15 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
16 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
17 一以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有
18 困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難
19 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
20 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；
21 以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
22 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1項至
23 第3項分別定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法
24 院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性
25 質、分割後之經濟效用、各共有人之意願、利害關係，而本
26 其自由裁量權為公平合理之分配（最高法院89年度台上字第
27 724號判決意旨參照）。經查，原告主張將系爭土地分割由
28 其1人所有，並由原告以鑑定價格即附表所示金額補償其他
29 共有人之分割方法，到庭被告林清漢律師即劉邦省之遺產管
30 理人表示同意，被告劉邦孟、莊育維、劉邦訓等人雖表示不
31 同意原告之分割方案，又表示希望原告能提出分割方案，其
32 等會全力配合等情，然原告當庭亦表示其分割方案同前，是
33 被告劉邦孟、莊育維、劉邦訓雖不同意原告提出之分割方

案，惟其等又未提出分割方案供本院審酌，佐以其餘被告經合法通知，均未曾於言詞辯論期日到庭，亦未曾提出書狀表示不同意見，是本院審酌上情，及原告主張桃園市政府已通過系爭土地及附近區域市地重劃計畫，其取得土地後便將捐作道路用地，以符市地重劃精神等情，且系爭土地係屬高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫，使用分區屬道路用地（見益誠不動產估價師事務所之不動產估價報告書所附之土地使用分區證明書），為使系爭土地有利於總體社會經濟之發展，被告亦可依鑑定價額取得合理補償，堪認原告主張之分割方案，尚屬可採。

五、且分割方案之決定，應以共有物於分割時之實際價格為據，故共有物分割補償價格之決定，亦應以分割時之實際價格為準。而系爭土地依上開方式為分割後，因各共有人分割取得之面積及價值利益與原應有部分面積及價值利益並非全然相等，自應為金錢找補。經本院就此囑託益誠不動產估價師事務所就系爭土地以上開方法分割時，各共有人須互相找補之金錢為鑑定，經鑑定人進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場及最有效使用等分析後，考量勘估標的為道路用地，屬公共設施保留地，採比較法進行評估之鑑定結果如附件所示，有益誠不動產估價師事務所之不動產估價報告書可稽（下稱系爭鑑定報告）。本院審酌系爭鑑定報告之鑑定人與兩造並無何特殊之親誼故舊或嫌隙關係，又係依其專業知識進行鑑定，且其鑑價方法客觀公正，自為可採。是本件以前述方法為分割後，即應由原告補償被告如附表所示之金額（被告莊育維於112年12月4日間將其持有系爭土地部分即2160分之31移轉登記與被告迺赫建設有限公司，至系爭鑑定報告所載之權利範圍未及更正，經本院按持分比例計算如附表所示），並為適當。

六、綜上所述，本院審酌系爭土地之都計計畫屬性及使用分區為道路用地、兩造應有部分比例、對分割方案之意願及總體土地之利用等情，認系爭土地應單獨分由原告取得，且由原告依鑑定價額找補如附表所示金額予全體被告，最為公平合理，且合乎經濟之效益，爰判決分割系爭土地如主文第1項

01 所示。

02 七、復按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
03 所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
04 分割而受影響。但下列情形之一者，其權利移存於抵押人或
05 出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已
06 參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
07 加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第
08 881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1
09 第1項、第2項、第3項定有明文。惟關於抵押權移存於抵押
10 人所分得部分，祇要符合民法第824條之1第2項但書各款
11 規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，
12 縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中
13 說明已足（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類
14 提案第10號意旨參照）。查系爭土地設定最高限額抵押權予
15 聯邦商業銀行股份有限公司（下稱聯邦銀行）乙節，有系爭
16 土地登記謄本在卷可稽（見同上），而本院已對聯邦銀行為
17 訴訟告知到庭，惟聯邦銀行未到庭，揆諸前揭法律規定，系
18 爭土地上他項權利部最高限額抵押權存於分割後抵押人之補
19 償所得價金上，並準用民法第881條第1項、第2項之規定，
20 對系爭土地補償所得分配價金具有前述之權利質權。至受告
21 知訴訟人程祖逖於本院陳稱：系爭土地應採變價分割等情，
22 惟原告主張分割方案係以價金補償被告，與變價分割方式有
23 相同之結果，無礙被告之權益，併此敘明。

24 八、末按因分割共有物或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當
25 事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之
26 當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件
27 固為原告勝訴之判決，惟本件既屬共有物分割事件涉訟，兩
28 造於訴訟上之所為，又未徒增不必要之費用，且判決結果對
29 兩造之權利亦各屬有利，是由敗訴之被告負擔全部訴訟費用
30 者，顯失公平，本院酌量此情形，認本件訴訟費用應由兩造
31 各依其就系爭土地所有權應有部分之比例分擔，始為公允。
32 爰併諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

33 中 華 民 國 113 年 1 月 8 日

中壢簡易庭 法 官 紀榮泰

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 郭玉芬

中 華 民 國 113 年 1 月 8 日

附表：

編號	所有權人	應有部分（持份比例）	補償金額（新臺幣）
1	原告	1/180	-
2	劉邦孟	1/36	120萬元
3	莊育維	89/2160	178萬元
4	林清漢律師 即劉邦省之 遺產管理人	1/32	135萬元
5	劉亞欣	2/36	240萬元
6	劉邦訓	1/24	180萬元
7	迺赫建設有限公司	3347/4320	3,347萬元
8	林仁兆	1/180	24萬元
9	黃文和	1/180	24萬元
10	林得利	1/180	24萬元
11	吳季倩	1/180	24萬元

附件：

權利價值分配明細表⁶

編號	姓名	權利範圍	權利價值(元)
1	(原告)吳琬琪	1/180	240,000
2	(被告)劉邦孟	1/36	1,200,000
3	(被告)莊育維	2/36	2,400,000
4	(被告)林清漢律師(即劉邦省之遺產管理人)	1/32	1,350,000
5	(被告)劉亞欣	2/36	2,400,000
6	(被告)劉邦訓	1/24	1,800,000
7	(被告)迺赫建設有限公司法定代理人：黃俊量	657/864	32,850,000
8	(被告)林仁兆	1/180	240,000
9	(被告)黃文和	1/180	240,000
10	(被告)林得利	1/180	240,000
11	(被告)吳季倩	1/180	240,000
合計			43,200,000

⁵ 依市場交易習慣將土地總價計算結果四捨五入至萬位數。

⁶ 分配對象係依據委託人提供「附表1-1：系爭土地(即桃園市平鎮區中央段776地號)兩造應有比例表為準。