

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第665號

原告 林冠華

訴訟代理人 陳樹村律師

陳慶合律師

被告 宏圃建設股份有限公司

法定代理人 蘇姿菁

被告 巨暉建設股份有限公司

法定代理人 鄭筱琴

上 二 人

訴訟代理人 王仁聰律師

田崧甫律師

被告 林合法

上列當事人間分割共有物事件，本院民國112年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有之高雄市○○區○○段○○○地號土地，應分割由被告宏圃建設股份有限公司、巨暉建設股份有限公司共有，應有部分比例各二分之一，被告宏圃建設股份有限公司、巨暉建設股份有限公司應分別補償原告新臺幣伍佰捌拾貳萬伍仟捌佰參拾貳元。訴訟費用由兩造依附表所示現應有部分比例分擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院

01 以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1、2項定
02 有明文。依民事訴訟法第254條上開規定可知，訴訟繫屬
03 中，為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，於訴訟無影響，
04 第三人固可依法承當訴訟，惟如第三人未承當訴訟，則依前
05 揭民事訴訟法第254條第1項之規定，移轉訴訟標的法律關係
06 之當事人自仍居於當事人地位，續行繫屬之訴訟，不因訴訟
07 標的之移轉，致失其為訴訟之權能，第三人除經訴訟之他造
08 同意代移轉訴訟標的法律關係之當事人承當訴訟外，法院不
09 得逕以第三人取代移轉訴訟標的法律關係之當事人之地位認
10 其為當事人，此即為當事人恆定原則。又按確定判決，除當
11 事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人
12 或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。民事訴訟法第
13 401條第1項亦有明文。查被告林合法原為本件高雄市○○區
14 ○○段000地號土地（下稱系爭土地）共有人之一，在訴訟
15 繫屬中之民國111年7月28日將其就系爭土地應有部分移轉登
16 記為被告浚圃建設股份有限公司、巨暉建設股份有限公司
17 （下合稱被告公司）所有，有系爭土地謄本可稽（見審訴卷
18 161頁），然被告公司於訴訟中均未曾聲明承當訴訟，基於
19 當事人恆定原則，林合法仍為本件訴訟適格之之當事人，其
20 移轉登記對於訴訟不生影響，仍列林合法為本件當事人，且
21 本件判決之效力，依民事訴訟法第401條第1項規定，及於本
22 件訴訟繫屬後繼受系爭土地應有部分之人即被告公司，合先
23 敘明。

24 二、被告林合法經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
25 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第385條第1項
26 規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

27 貳、實體事項：

28 一、原告主張：

29 系爭土地為兩造共有，應有部分如附表所示，系爭土地並無
30 因物之使用目的不能分割之情形，亦未定有不分割之契約，
31 因兩造不能達成分割協議，自有請求裁判分割必要。又原告

就系爭土地之應有部分已超過半數，若將系爭土地過於細分，不利於土地之利用，爰請求將系爭土地分歸原告所有，並由原告依鑑價金額補償被告等語，並聲明：系爭土地請准予分歸原告所有，並由原告以金錢補償被告。

二、被告則以：

(一)被告公司以：

系爭土地周邊之同段811-22、811-43、473、814、815、823、824及1080地號土地均為被告公司所有，且被告林合法之應有部分已移轉為被告公司所有，本件最佳之分割方案，應係將系爭土地分歸被告公司所有，並由被告補償原告等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告林合法未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀為何陳述。

三、得心證之理由：

(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。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，民法第823條第1項及第824條第1項及第2項分別定有明文。本件原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，兩造間無法達成分割協議之事實，業據提出系爭土地登記謄本為憑，堪信屬實。系爭土地既屬兩造所共有，復未訂有不分割協議，原告請求分割，依上開規定，自屬有據，應予准許。

(二)按法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有之利益而公平決定之。經

01 查，系爭土地現況為閒置狀態，其上雜草叢生。另系爭土地
02 東側鄰接高雄市岡山區大勇街，可由大勇街對外通行等情，
03 有原告提出之現場照片及地籍圖資網路便民服務系統查詢資
04 料在卷可參（見審訴卷第155至157頁），堪信屬實。本院審
05 酌系爭土地之面積僅為266平方公尺，且土地形狀呈現三角
06 形，如將系爭土地以原物分割分配予各共有人，將導致地形
07 更為破碎而不利利用，足認各共有均受原物之分配顯有困
08 難，而應以將系爭土地分配予部分共有之方式較為妥適。
09 又系爭土地周邊相鄰之同段811-22、811-43、473、814、81
10 5、823、824及1080地號土地均為被告公司所有，業據被告
11 公司提出該等土地之登記謄本為證（見審訴卷第137至152
12 頁），且有系爭土地周邊之地籍圖及影像圖在卷可參（見審
13 訴卷第125至129頁），而依上開資料可知，被告公司所有之
14 前述土地，現況均為空地，且與系爭土地相鄰，可與系爭土
15 地整合利用開發，以發揮最大之利用效益，反之，系爭土地
16 雖亦得單獨開發利用，惟因其土地形狀為三角形，於角度較
17 小之二端將難以完整利用，不如與周邊土地合併利用時，可
18 降低邊角利用之困難，自應以將系爭土地分歸被告公司所
19 有，始能使系爭土地及周邊土地之利用發揮最大效益，從
20 而，應認以將系爭土地分歸被告公司所有，並由被告公司補
21 償原告之分割方法，較為妥適。

22 (三)至原告雖主張其就系爭土地之應有部分較高，應將系爭土地
23 分歸其單獨所有云云，惟原告就系爭土地之應有部分為16分
24 之9，被告公司之應有部分則合計為16分之7，雖以原告之應
25 有部分為多數，惟實際上差距僅有16分之2，與前述與周邊
26 土地合併利用所得產生之效益相較，將系爭土地分歸原告所
27 有時之效益明顯較差，自不能僅因原告就系爭土地之應有部
28 分較高，即忽視前開發土地最大利用效益之情形，原告主
29 張之分割方案，自難採取。至於原告另主張被告公司取得系
30 爭土地後仍為共有型態，無助解除共有狀態云云，然被告公
31 司取得系爭土地後，雖仍為共有型態，但已有減少共有人

數，且與周邊土地之持有狀態相同，亦可達合併利用之效果，自不僅因分割後仍為共有型態，即認非屬妥適之分割方式，原告此部分主張，尚不足採。

(四)而系爭土地經分割後既全部歸由被告公司所有，被告公司自應補償其餘共有人，找補之金額則應依兩造間應有部分比例定之。本件系爭土地經本院囑託大有國際不動產估價師聯合事務所鑑定土地價值，經該所針對系爭土地進行產權、一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素及系爭土地最有效利用分析情況下，採用比較法及土地開發分析法進行評估，鑑定結果認系爭土地之價值應為20,907,600元，有該所估價報告在卷可參，本院審酌該估價報告之認定均有所據，且無明顯不當之處，自堪採信，又本件既係採取將系爭土地分歸部分共有人所有之分割方式，自應由分得之共有人依系爭土地之價值及受補償人之應有部分比例找補，至於土地增值稅部分則屬兩造於移轉時應各自負擔之稅捐，故不採取以稅後淨額之方式計算應找補之金額，併此敘明。是原告就系爭土地之應有部分為16分之9，且被告公司分得系爭土地後應有部分各為二分之一，故被告公司分別應補償之金額即為5,825,832元（計算式： $20,714,071 \times 9 / 16 \times 1/2 = 5,825,832$ ，小數點以下四捨五入）。至於林合法部分，因其應有部分已移轉為被告公司所有，自無另行再予補償之必要，併此敘明。

四、綜上所述，本件系爭土地並無依物之使用目的不得分割情形，復無不得分割之約定，原告請求分割，自有理由。而系爭土地與周邊土地合併利用較能發揮最大效益，故應將系爭土地分歸亦共有周邊土地之被告公司取得，以利發揮系爭土地最大效益。本院審酌上情，認應以將系爭土地全部分歸被告公司取得，並以各二分之一之應有部分比例維持共有，且由被告公司分別補償原告5,825,832元與原告之分割方式，較為妥適，爰判決如主文第1項所示。

五、末以分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地

01 位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質
02 所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴之被告全部負擔，顯
03 失公平，而應由兩造依如附表現應有部分之比例分擔，較為
04 公允，爰諭知如主文第2項所示。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

06 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
07 民事第二庭 法 官 蕭承信

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
12 書記官 林慧雯

13 附表：

14

高雄市○○區○○段000地號土地（面積266.00平方公尺）				
編號	共有人姓名	原應有部分比例	現應有部分比例	備註
1	林冠華	十六分之九	十六分之九	
2	泓圖建設股份有限公司	一二八分之二十七	一二八分之二十八	
3	巨暉建設股份有限公司	一二八分之二十七	一二八分之二十八	
4	林合法	六十四分之一	零	已移轉為編號 2、3共有