

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第192號

原告 王昭榮
訴訟代理人 陳樹村律師
宋瑞政律師

被告 鄭銀櫃
陳水松
陳金良
陳源壹
陳文泳
陳俊宏
陳王麗月
李永清
王昭民
王昭明
陳淑美

兼 共 同
訴訟代理人 李永清
被 告 陳俊男
沅臻建設有限公司

法定代理人 郭澤承

上 一 人
訴訟代理人 劉煌基律師
複代理人 趙昀捷律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（面積1,676.92平方公尺）分歸附表編號1至13之共有人按附表「分割後

01 之應有部分」欄位維持共有，並由原告補償被告沅臻建設有限公
02 司新臺幣2,911,419元。

03 訴訟費用由兩造依附表「各共有人原應有部分」欄位所示比例分
04 擔。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
08 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
09 訴訟以前當然停止，第168條至第172條及前條所定之承受訴
10 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第17
11 0條、第175條第1項分別定有明文。次按解散之公司除因合
12 併、分割或破產而解散外，應行清算。解散之公司，於清算
13 範圍內，視為尚未解散。有限公司變更章程、合併、解散及
14 清算，準用無限公司有關之規定，清算人執行第84條第1項
15 職務，有代表公司為訴訟上或訴訟外一切行為之權，公司法
16 第24條、第25條、第113條第2項準用第84條第2項亦分別定
17 有明文。經查，被告沅臻建設有限公司（下稱被告沅臻公
18 司）於本案繫屬中，經全體股東同意於民國111年11月1日向
19 新北市政府申請解散登記，並經新北市政府以111年11月14
20 日新北府經司字第1118081284號函准予解散登記，且選任郭
21 承澤為清算人等情，有該函文、被告沅臻公司之民事聲報清
22 算人就任狀、臺灣新北地方法院112年度司司字第448號裁定
23 附卷可查（院卷一第286頁至第288頁、第290頁、第358
24 頁），郭澤承復於112年5月22日向本院聲明承受訴訟（院卷
25 一第173頁），核與法並無不合，應予准許。

26 二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
27 於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。故
28 在訴訟繫屬中，訴訟當事人雖讓與其實體法上之權利，惟為
29 求訴訟程序之安定，以避免增加法院之負擔，並使讓與之對
30 造能保有原訴訟遂行之成果，本於當事人恆定主義之原則，
31 該讓與人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施

訴訟行為，此乃屬於法定訴訟擔當之一種（最高法院101年度台聲字第1367號裁定要旨參照）。查被告沅臻公司於本案繫屬中之111年9月15日將其應有部分以信託為原因移轉登記予訴外人鄭雅芳所有，並於111年9月27日辦理信託登記在案等節，有系爭土地謄本附卷可考（院卷一第208頁至第216頁），依上開說明，於本件訴訟無影響，被告沅臻公司仍為適格之當事人，仍得以其本人之名義實施訴訟行為。

貳、實體方面

一、原告主張：坐落於高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（面積1,676.92平方公尺，下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表「各共有人原應有部分」欄位所示。現除被告沅臻公司以外之系爭土地共有人，均同意按其等應有部分比例維持共有，僅被告沅臻公司主張欲將系爭土地整筆變價分割。因系爭土地上有高雄市○○區○○段○○段0000○號之建物存在（即榮佑市場，門牌號碼為高雄市○○區○○路000號，下稱系爭建物），而系爭建物係除被告沅臻公司以外之兩造所共同出資興建，並借名登記於原告名下，倘將系爭土地整筆變價分割，恐因其上有系爭建物之存在致影響拍定價格，且變價分割相較於原物分割，應為劣後之選擇，故認系爭土地應分歸由兩造除被告沅臻公司以外之共有人按原應有部分比例維持共有，再由原告以金錢找補之方式補償被告沅臻公司，較為適當，為此，爰依民法第823條第1項本文、第824條第2項第1款但書、第3項規定提起本訴，並聲明：如主文所示。

二、被告則以：

(一)被告鄭銀櫃、陳水松、陳金良、陳源壹、陳文泳、陳俊宏、陳王麗月、李永清、王昭民、王昭明、陳淑美、陳俊男則以：其等均同意原告就系爭土地所提之分割方案，並同意由原告以金錢找補被告沅臻公司等語，並聲明：同意分割。

(二)被告沅臻公司則以：原告所提之分割方案，對其顯失公平，應將系爭土地全部為變價分割，再由各共有人依照應有部分

01 比例受領拍賣所得之價金等語置辯，並聲明：原告之訴駁
02 回。

03 三、本院得心證之理由：

04 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

05 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
06 在此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
07 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
08 求，命為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
09 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
10 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
11 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
12 賣，以價金分配於各共有人，民法第823條第1項、第824條
13 第2項分別定有明文。分割共有物究以原物分割或變價分割
14 為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟
15 效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有
16 人所主張分割方法之拘束。經查，系爭土地為兩造所共有，
17 應有部分如附表「各共有人原應有部分」欄位所示，有系爭
18 土地謄本在卷可參（院卷一第208頁至第216頁），堪信屬
19 實。又系爭土地依使用目的並無不能分割之情形，兩造亦均
20 未主張有以契約訂有不分割之期限，其等既就分割方法無法
21 達成協議，則原告提起本件訴訟，請求裁判分割系爭土地，
22 於法即無不合，應予准許。

23 (二)本件原告雖主張將系爭土地原物分配予除被告沅臻公司以外
24 之共有人，而未將原物分配予所有共有人，惟依被告沅臻公
25 司之應有部分僅12240/0000000，換算後約為12.13平方公
26 尺，面積非大，倘以原物分配，所得利用之方式有限，況被
27 告沅臻公司現正為清算程序，其亦於審理中陳稱：不願以原
28 物分配系爭土地等語（院卷二第38頁）；復觀諸原告及被告
29 沅臻公司所提之分割方案，雖就系爭土地是否整筆變價拍賣
30 之意見不同，惟均一致認同被告沅臻公司不受原物分配，而
31 以金錢方式受補償，顯見其等皆認同該方式最符合雙方之利

01 益，是本件應屬民法第824條第2項第1款但書之各共有人均
02 受原物之分配顯有困難之情形，而得將原物分配予部分共有
03 人。佐以系爭土地上搭設有系爭建物，總面積達507.12平方
04 公尺，其內雖已無攤販營運，然仍以鐵皮及鐵絲網圍住等
05 情，有系爭建物謄本及本院履勘筆錄、現場照片等件附卷可
06 憑（審重訴卷第215頁；院卷一第161頁至第171頁），足見
07 系爭建物占系爭土地約3分之1，面積非小；又原告主張系爭
08 建物係兩造除被告沅臻公司以外之共有人所共同出資興建等
09 節，業據除被告沅臻公司以外之共有人不為爭執（院卷二第
10 37頁），應堪採信，足徵系爭土地倘欲整筆變價分割，在其
11 上已有系爭建物而未加拆除、清除完畢之情況下，勢必會因
12 系爭建物之存在而影響系爭土地之拍賣價格，則以該拍得之
13 價金作為系爭土地各共有人金錢找補之數額，對各共有人而
14 言，未必有利。況原告主張以金錢補償被告沅臻公司，與被
15 告沅臻公司採取變價分割，最終受有金錢分配之方式，實質
16 上似無二致，且依民法第824條之1第4項規定，受補償者就
17 補償金額，對補償義務人有抵押權可供擔保，是原告所提之
18 分割方案，難謂全未顧及被告沅臻公司之利益。本院審酌上
19 情，認將系爭土地原物分配予兩造除被告沅臻公司以外之共
20 有人，再以金錢方式補償未受分配之共有人即被告沅臻公
21 司，較符合全體共有人之意願及利益，亦較能促進土地之開
22 發利用及社會經濟之發展。

23 (三)又本院就系爭土地以原物分配予兩造除被告沅臻公司以外之
24 共有人，再以金錢補償被告沅臻公司之價格，囑託大有國際
25 不動產估價師聯合事務所鑑定，經該所以「比較法、土地開
26 發分析法為估價方法，再依加權平均方式，決定土地最適價
27 格。比較法部分，依據勘估標的具備之條件及地價因素差異
28 調整核算土地比較價格為251,000元/平方公尺；土地開發分
29 析法部分，評估勘估標的土地開發分析價格為228,000元/平
30 方公尺，採取加權平均法，最後決定勘估標的評估價格為24
31 0,000元/平方公尺，並以被告沅臻公司對系爭土地之持分核

01 算，原告應找補被告沅臻公司之金額為2,911,419元等語
02 （詳不動產估價報告書第9頁、第32頁、第58頁）」，故認
03 原告應以2,911,419元之價格金錢補償被告沅臻公司，有該
04 事務所提出之不動產估價報告書附卷可佐。本院審酌不動產
05 估價事務所所為之鑑定結果，係本於其專業、客觀之數據、
06 評估方法而來，應屬客觀可採，被告沅臻公司雖以該鑑定價
07 格過低等語置辯，然未提出任何證據資料以實其說，其所辯
08 自難憑採。

09 (四)從而，本院爰斟酌系爭土地位於左營區內東方、高雄榮民總
10 醫院西方之第二種特定商業專用區土地，區域環境以住宅區
11 為主，區域內生活機能稍優，近鄰主要聯外道路有民族一路
12 與大中一路，大眾交通工具以公車為主（詳不動產估價報告
13 書第32頁），認如將系爭土地全部按原應有部分比例分配予
14 附表編號1至13之共有人（其等分割後之應有部分如附表
15 「分割後之應有部分」欄位所載），而由原告以金錢補償未
16 受分配之被告沅臻公司，其補償金額為2,911,419元，應屬
17 公允妥當。

18 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項本文、第824條第2項第
19 1款但書、第3項規定，請求分割系爭土地，為有理由，復經
20 本院斟酌系爭土地之使用狀況及經濟利益等情事，判決如主
21 文所示。

22 五、末按分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進
23 共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割
24 方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理
25 由，惟關於訴訟費用負擔，依民事訴訟法第80條之1、第85
26 條第1項後段規定，應由系爭土地之共有人全體各按其應有
27 部分比例負擔之，爰諭知兩造訴訟費用之負擔如主文第2項
28 所示。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 核與判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條。

中華民國 113 年 2 月 6 日
民事第二庭 法官 楊凱婷

以上正本係照原本作成。

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 113 年 2 月 6 日
書記官 楊芷心

附表：

編號	共有人	各共有人原應有部 分	分割後之應有部分
1	鄭銀櫃	70500/282000	423000/0000000
2	陳水松	89630/0000000	89630/0000000
3	陳金良	89630/0000000	89630/0000000
4	陳源壹	1/12	141000/0000000
5	王昭榮（即原 告）	47000/846000	94000/0000000
6	陳文泳	89630/0000000	89630/0000000
7	陳俊宏	89630/0000000	89630/0000000
8	陳王麗月	1/12	141000/0000000
9	李永清	2/12	282000/0000000
10	王昭民	47000/846000	94000/0000000
11	王昭明	47000/864000	94000/0000000
12	陳淑美	32240/0000000	20000/0000000
13	陳俊男	20000/0000000	32240/0000000
14	沅臻建設有限 公司	12240/0000000	金錢補償