

原告 姚金七

姚杰華
姚曹明
姚照惠
姚博裕

共同

訴訟代理人 林明坤律師

被告 姚皓中

尚芮建設有限公司

法定代理人 陳佑任

訴訟代理人 張淳喬

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有苗栗縣○○鎮○○段000○○地號（面積55.28平方公尺）、948之2地號（面積4平方公尺）、948之3地號（面積7.08平方公尺）土地合併分割如下：

(一)苗栗縣竹南竹南地政事務所民國113年6月18日土地複丈成果圖（即附圖二）編號A（面積0.59平方公尺）、B（面積0.33平方公尺）、C（面積4.61平方公尺）分歸被告尚芮建設有限公司單獨所有。

(二)附圖二編號A1（面積0.3平方公尺）、B1（面積0.17平方公尺）、C1（面積2.3平方公尺）分歸被告姚皓中單獨所有。

(三)附圖二編號A2（面積6.19平方公尺）、B2（面積3.5平方公尺）、C2（面積48.37平方公尺）分歸原告共有，權利範圍如附表一「應有部分」欄所示。

01 二、訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例
02 負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
06 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
07 又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
08 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
09 體共有人之利益等，本其自由裁量權為公平合理之分配，但
10 並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，當事人主張之
11 分割方案，僅供法院參考而已（最高法院93年度台上字第17
12 97號裁定、97年度台上字第1593號判決意旨參照）。是以，
13 當事人主張之分割方案僅為攻擊防禦方法，縱於訴訟中為分
14 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
15 陳述，而非訴之變更或追加。本件原告原主張如附圖一即苗
16 栗縣竹南地政事務所（下稱竹南地政）民國112年1月8日土
17 地複丈成果圖所示之分割方案，後追加備位主張如附圖二即
18 竹南地政113年6月18日土地複丈成果圖所示之分割方案，依
19 前開見解，僅屬補充陳述，尚無涉及訴之追加，應予准許。

20 二、被告姚皓中經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
21 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
22 一造辯論而為判決。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：兩造共有苗栗縣○○鎮○○段○○○段○○○○
25 000○○0○○000○○0○○000○○0地號3筆土地（下合稱系爭土
26 地），系爭土地無不能分割情事，亦無不分割約定，爰依民
27 法第823條第1項、第824條規定請求分割系爭土地，而採用
28 如附圖一方案，可使原告共有位於系爭土地西側之946、95
29 2、953地號土地與公路有適宜之聯絡，並於近期內透過整體
30 開發以發揮最大經濟效益，亦可讓被告尚芮建設有限公司
31 （下稱尚芮公司）分得之土地與其自948之2、948之3地號土

01 地分得之土地相互鄰接，爰先位主張附圖一方案，如本院不
02 採用附圖一方案，則備位主張附圖二方案，不同意變價分割
03 等語。爰(一)先位主張：系爭土地應合併分割如附圖一所示，
04 其中A部分（面積4.61平方公尺）、B2部分（面積0.33平方
05 公尺）、C部分（面積0.59平方公尺）分歸被告尚芮公司單
06 獨所有，A1部分（面積2.3平方公尺）、B1部分（面積0.17
07 平方公尺）、C1部分（面積0.3平方公尺）分歸被告姚皓中
08 單獨所有，A2部分（面積48.37平方公尺）、B部分（面積3.
09 5平方公尺）、C2部分（面積6.19平方公尺）分歸原告依附
10 表一「應有部分」欄所示比例共有。(二)備位主張：如主文第
11 1項所示。

12 二、被告答辯：

13 (一)被告姚皓中：願將應有部分出售，希望等原告及被告尚芮公
14 司與其接觸之後再決定等語。

15 (二)被告尚芮公司：原告先位主張將系爭土地被占用之圍牆及雨
16 遮處劃為被告尚芮公司分得部分，不符合公平原則；亦不同
17 意原告備位主張，主張變價分割等語。

18 三、得心證之理由：

19 (一)系爭土地現均登記為兩造共有，應有部分如附表二「應有部
20 分」欄所示，且均係位於竹南頭份都市計畫區內，其中948
21 之1地號、948之3地號土地使用分區為住○區○000○0地號
22 土地使用分區為道路用地等情，有系爭土地之土地登記第一
23 類謄本、苗栗縣○○鎮○○000○0○0○○○鎮○○○00000
24 00000號、第0000000000號、第0000000000號都市計畫土地
25 使用分區證明書各1份在卷可稽（見本院卷第71頁至第87
26 頁、第275頁至第279頁），堪以認定。

27 (二)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
28 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
29 此限；分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請
30 求，命為分配；共有人相同之數不動產，除法令另有規定
31 外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條

第2項、第5項分別定有明文。經查，系爭土地均為兩造共有，共有人均相同，已認定如前；而原告主張系爭土地無不能分割之情事，有竹南地政113年7月11日南地所二字第1130005889號函1份存卷可查（見本院卷第315頁），是堪信原告主張之事實為真實；又原告主張兩造就系爭土地無不分割之約定等情，並無被告表示爭執，亦堪信為真實。且兩造迄至本件言詞辯論終結仍未能達成分割協議，則原告依上開規定，請求合併分割系爭土地，即屬有據。

(三)按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但須以其方法適當者為限。有鑑於共有物之性質或用益形態之複雜，裁判分割共有物之分割方法，採取多樣性，依民法第824條第2項、第3項規定之分割方法有三：(一)以原物分配於各共有人。(二)變賣共有物以價金分配於各共有人。(三)以原物為分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。是法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平（最高法院109年度台上字第926號判決意旨參照）。經查：

1.本院會同兩造至現場履勘，系爭土地現況有部分農田、部分柏油路面、部分路旁水溝，另有臨路建物（門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○路000號）前方雨遮及圍牆，有本院勘驗筆錄1份及履勘照片5張在卷可按（見本院卷第137頁至第145頁）。又本院囑託竹南地政測量現況，門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路000號建物之磚造圍牆、PVC雨遮及道路占用948-1地號土地北側毗鄰932、933-1、947地號土地界址附近之部分土地，此外其餘948-1、948-2、948-3地號土地東側均有一小部分為道路，亦有附圖三即竹南地政112年1月8日土地複丈成果圖及地籍圖正射影像圖在卷可考（見本院卷第191頁、第263頁）。

2.就附圖一、二原物分割方案，本院審酌：

01 (1)附圖一方案將948-1地號土地北側遭占用部分分歸被告尚芮
02 公司，然並無補償措施，顯對被告尚芮公司並不公平，難認
03 可採。

04 (2)附圖二方案（見本院卷第309頁）可使兩造分得之土地面積
05 與應有部分幾乎相同，分割後土地之形狀均尚稱方正。而原
06 告姚金七業已與被告姚皓中（由訴外人黃璿瑤代理）於113
07 年5月1日訂立買賣契約，被告姚皓中將其所有948地號土地
08 及系爭土地應有部分各2/48出售予原告姚金七，並約定於本
09 件判決分割後移轉所有權，有不動產買賣契約書影本在卷可
10 參（見本院卷第283頁至第287頁），足認被告姚皓中應亦同
11 意原告方案，故附圖二方案亦可認已獲得多數共有人之同
12 意。

13 (3)被告尚芮公司訴訟代理人於本院113年2月22日言詞辯論期日
14 曾表示：948-1、948-3地號土地我們要分割在靠近948-2地
15 號土地那側，948-2地號土地看要靠近948-1或948-3地號土
16 地都可以，不同意附圖一方案，因為把被告尚芮公司分在圍
17 牆跟雨遮處等語（見本院卷第212頁），且其當庭提出之方
18 案（見本院卷第217頁）即為附圖二方案，則採用附圖二方
19 案，雖不符被告尚芮公司最終主張之變價分割方案，但仍較
20 符合被告尚芮公司之意願。

21 (4)而相較於附圖一方案，被告尚芮公司就948之1地號土地分得
22 A部分，無法與948之2地號土地合併使用，其若依附圖二方
23 案，分得附圖二A、C部分，均為靠近948之2地號土地側，得
24 與毗鄰土地共同劃設為道路使用，應較能發揮土地經濟效
25 用。且因附圖二方案係將948-1地號土地遭占用之北側毗鄰9
26 32、933-1、947地號土地界址附近之部分土地及道路用地即
27 價值較低且分割後可能須另提拆除地上物返還土地訴訟或有
28 公用地役關係存在之部分土地分歸原告共有，此外其餘948-
29 1、948-2、948-3地號土地東側均有一小部分為道路，土地
30 之客觀條件相同，價值應屬相當，故附圖二方案除較符合被
31 告尚芮公司意願外，因所分得之土地遭地上物占用之面積較

01 小，亦對其較為有利。

02 (5)就附圖二方案被告尚芮公司就948-3地號土地分得之面積與
03 其應有部分換算之面積相當（計算式：948-3地號土地面積
04 7.08平方公尺×被告尚芮公司應有部分 $1/12=0.59$ 平方公
05 尺），至就948-2地號土地應分得之面積原應為0.33...平方
06 公尺（計算式：948-2地號土地面積4平方公尺×被告尚芮公
07 司應有部分 $1/12=0.33$ 小數點第3位後無限循環平方公
08 尺），較其實際分得之面積0.33平方公尺略有短少，然此係
09 因地政機關登記實務上就土地之登記面積僅取至小數點以下
10 第2位，其後四捨五入所致，此為實務上所不得不然，且被
11 告尚芮公司就948-1地號土地分得之面積4.61平方公尺，較
12 其應分得之面積4.606...平方公尺（計算式：948-3地號土
13 地面積55.28平方公尺×被告尚芮公司應有部分 $1/12=4.6066$
14 小數點第3位後無限循環平方公尺）為多，總計其實際分得
15 之土地面積尚較其應有部分換算之應得面積為多，且948-2
16 地號土地為道路用地，948-3地號土地則為住宅區（見本院
17 卷第277、279頁），故被告尚芮公司分得之土地價值亦較其
18 原應分得者高，對被告尚芮公司應無不利。

19 (6)本院綜核上情，認附圖二方案既可認已獲原告與被告姚皓中
20 同意，且未損及被告尚芮公司利益及符合其原先意願，為全
21 體共有人所創造之價值較高，應較符合全體共有人之利益並
22 符合公平原則，而為可採。

23 3.至被告尚芮公司雖主張變價分割等語（見本院卷第334
24 頁）。惟按現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益
25 形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣
26 及柔軟性之規定。依該條第2項前段之規定，如原物分配有
27 困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有
28 物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有
29 事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將
30 減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共
31 有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有

01 物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因
02 共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍
03 應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用
04 效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，
05 尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院
06 102年度台上字第1336號判決意旨參照）。則依上述，系爭
07 土地採取原物分割方案既無困難，礙難僅憑被告尚芮公司不
08 同意原告方案，遽認系爭土地原物分割顯有困難，故被告尚
09 芮公司主張變價分割，礙難採納。

10 4.再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
11 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
12 有明文。又倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受
13 分配之不動產，其價值不相當時，法院非不得命以金錢補償
14 之（最高法院107年度台上字第1207號判決意旨參照）。本
15 件兩造分得土地之面積與其等應有部分換算之面積雖因地政
16 實務僅能登記至小數點第2位致有些微差距並不相當，然對
17 被告尚芮公司較為有利，而原告並未請求鑑定找補，顯然並
18 不計較價值上之些微差距，本院並考量被告姚皓中已將其應
19 有部分售予原告姚金七，並約定於本件判決後辦理登記，足
20 認其就找補部分之意見應與原告相同，爰不另為找補之諭
21 知，併予敘明。

22 5.綜上所述，本院認為附圖二方案業已參酌兩造分割之意願、
23 共有人利益、共有物之性質、經濟效用等一切情狀，而為妥
24 適之分配，堪予憑採，爰判決如主文第1項所示。

25 四、另按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
26 所有權。應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而
27 受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人所分得
28 之部分：…三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第
29 824條之1第1項、第2項定有明文。本件被告尚芮公司曾將其
30 系爭土地之應有部分設定最高限額抵押權予訴外人中租迪和
31 股份有限公司（下稱中租公司），有土地登記第一類謄本及

竹南地政112年竹南跨字第2140號土地登記申請書暨申請資料在卷可佐（見本院卷第71頁至第87頁、第151頁至第181頁），而中租公司經本院告知訴訟後均未表示意見，或表明參加訴訟，則中租公司對於系爭土地之上開抵押權，若尚未塗銷，自應移存於被告尚芮公司所分得之部分。另關於抵押權移存於抵押人所分得部分，只要符合前揭規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第10號討論意見參照），附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

六、末按分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，故本院酌量本件情狀，認訴訟費用應由兩造按系爭土地應有部分計算之價值換算之比例負擔，方為公允，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
民事第一庭 法 官 王筆毅

以上正本係照原本作成。

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。

中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
書記官 劉家蕙

附表一：

編	共有人	應有部分		

(續上頁)

01

號		附圖二編號A2	附圖二編號B2	附圖二編號C2
0	姚金七	833/945	788/945	833/945
0	姚杰華	18/945	18/945	18/945
0	姚曹明	58/945	103/945	58/945
0	姚照惠	18/945	18/945	18/945
0	姚博裕	18/945	18/945	18/945

02 附表二：

03

編號	共有人	應有部分 (苗栗縣竹南鎮仁德段)			訴訟費用 負擔比例
		948之1地 號土地	948之2地 號土地	948之3地 號土地	
0	姚金七	833/1080	197/270	833/1080	2454/3240
0	姚杰華	6/360	6/360	6/360	54/3240
0	姚曹明	29/540	103/1080	29/540	219/3240
0	姚照惠	6/360	6/360	6/360	54/3240
0	姚博裕	6/360	6/360	6/360	54/3240
0	姚皓中	2/48	2/48	2/48	135/3240
0	尚芮建設 有限公司	1/12	1/12	1/12	270/3240