臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第367號

原　　告　皇積精機興業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　簡秋池

訴訟代理人　林翰榕律師

被　　告　陳文正

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳亭聿

被　　告　廖德培

　　廖德音

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　蕭春英

被　　告　廖德身

000000000000000000

　　廖德彰

　　廖健谷

　　廖德綸

　　廖淑娩

　　廖淑媚

兼上四共同

訴訟代理人　廖淑紋

000000000000000000

被　　告　廖陳芬華

　　廖美秀

上　一　人

訴訟代理人　林仕訪律師

複 代 理人　朱昱璋律師
被　　告　廖為謙（廖德三之繼承人）
000000000000000000
兼　上一人
訴訟代理人　廖為文（廖德三之繼承人）
000000000000000000
被　　告　廖美雲（廖德三之繼承人）
000000000000000000
　　廖巧玲（廖德三之繼承人）
000000000000000000
　　廖正鈞（廖德三之繼承人）
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　廖昱鈞（廖德三之繼承人）
000000000000000000
上四人共同
訴訟代理人　郭國瀛
000000000000000000
上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國115年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地，應予原物分割，分割方法如附圖三（即新北市樹林地政事務所收件日期文號115年3月2日土複字第029300號土地複丈成果圖(3)）及附表二所示。

二、訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

㈠按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受訴訟前當然停止，承受訴訟人承受時應為承受之聲明，民事訴訟法第168

條、175條定有明文。查被告廖德三於訴訟繫屬後之民國114年12月24日死亡，繼承人為被告廖為謙、廖為文、廖美雲、廖巧玲、廖正鈞、廖昱鈞，且皆未拋棄繼承，有繼承系統表、戶籍謄本及本院民事紀錄科查詢表附卷可佐（本院重訴字卷二第161至179頁），被告廖為謙、廖為文、廖美雲、廖巧玲、廖正鈞、廖昱鈞於115年3月11日具狀聲明承受訴訟（本院重訴字卷二第157頁），核無不合，應予准許，合先敘明。

㈡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；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段分別定有明文。從而，訴訟繫屬中，為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，於訴訟無影響，第三人固可依法承當訴訟，惟如第三人未承當訴訟，則依前揭民事訴訟法第254條第1項之規定，移轉訴訟標的法律關係之當事人自仍居於當事人地位，續行繫屬之訴訟，不因訴訟標的之移轉，致失其為訴訟之權能，第三人除經訴訟之他造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其為當事人，此即為當事人恆定原則。又按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項亦有明文。查本件被告廖美秀於訴訟繫屬中，因買賣之法律關係，於115年4月15日辦妥所有權移轉登記，取得被告陳文正原所有新北市○○區○○段000地號土地（兩造應有部分比例如附表所示，下稱系爭土地）之全部應有部分1/16，有土地登記第一類謄本在卷可查（本院重訴字卷一第35頁、卷二第301至303頁），且被告廖美秀復不聲請承當訴訟（本院重訴字卷二第315頁），但基於當事人恆定原則，對於訴訟不生影響，且本件判決之效力，依民事訴訟法第401條第1項規定，及於本件訴訟繫屬後繼受系爭土地應有部分之人即被告廖美

秀，合先敘明。

㈢被告陳文正經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣兩造共有系爭土地，並未以契約訂立不分割之期限，復系爭土地並無不能分割之情形，兩造間亦未就系爭土地達成不能分割之約定，雖原告前依土地法第34條之1第6項規定，項新北市政府申請調處，但被告廖美秀不服調處結果並向法院提起確認調處結果不成立之訴，是兩造無法就系爭土地分割方法達成協議。觀諸系爭土地之共有人繁多，倘採原物分割方式，將造成各共有人分得土地面積零碎，有礙系爭土地之整體利用及經濟利益，如有未取得土地之共有人，其金錢補償亦難以計算，且採用變價分割方式，可保持系爭土地之完整性，透過執行法院拍賣程序，以公平之價格賣出，使系爭土地之交易價值極大化，各共有人亦可獲配合理價金，倘共有人欲購買系爭土地，亦可於執行程序中主張優先承買權，故應以變價分割為最符合兩造利益與系爭土地經濟效用之分割方法。倘若鈞院欲原物分割，且部分共有人如願繼續維持共有關係，請求依照方案一或方案二（即新北市樹林地政事務所收件日期文號115年3月2日土複字第029300號土地複丈成果圖⑴、⑵）擇一進行分割，確保所分得土地形狀方正、完整。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地。並聲明：系爭土地應予變價分割，所得價金並按附表一所示應有部分比例分配等語。

二、被告則以：

㈠除被告陳文正外之全體被告均以：同意分割，因系爭土地上現存有門牌號碼新北市○○區○○路段000巷0號建物（下稱4號建物）、7號（下簡稱7號建物）、8號（下簡稱8號建物）、9號（下簡稱9號建物），7號建物、8號建物及9號建

物原為廖家古厝三合院，嗣再增建4號建物與其比鄰連接，目前4號、8號建物由被告廖為謙、廖為文居住迄今，而8號建物為廖家古厝，現仍由廖氏子孫供奉廖氏祖先牌位，至於9號建物現則無人居住使用，倘依原告所主張之分割方案，8號建物勢必遭到拆除，並影響被告廖為謙、廖為文之居住生活空間，故希望以維持4號、7號、8號建物，爰請求依方案三（即新北市樹林地政事務所收件日期文號115年3月2日土複字第029300號土地複丈成果圖⑶）以及附表二之權利配置為分割等語。

㈡被告陳文正則以：對於分割沒有意見等語。

三、得心證之理由：

㈠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，法院得因任何共有人之請求為判決分割，此觀民法第823條第1項、第824條第1項、第2項本文規定甚明。原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，但因無法協議分割，且無因物之使用目的不能分割，亦無契約訂有不分割之期限等情，此有系爭土地登記公務用謄本、新北市樹林地政事務所113年8月28日新北樹地測字第1136216237號函、新北市政府工務局113年8月30日新北工建字第1131692378號函、新北市樹林區公所113年9月2日新北樹工字第1132494668號函在卷為憑（本院重訴字卷一第127至133頁、卷二第297至305頁、卷一第183、187至191頁），且為兩造所不爭執，則原告依民法第823條第1項規定，請求判決分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

㈡按共有物之分割，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。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；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；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1項至第4項定有明文。是依上規定，就共有物之分割，原則上應以原物分配於各共有人或部分共有人，即若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先就原物分配；於原物分配顯有困難時，始得將共有物全部或一部變賣，以價金分配於各共有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途。尚不得僅因共有人人數眾多，或部分共有人應有部分所占比例不高，依其應有部分無法分得足供建築用之土地，即逕將共有土地為變價分割，而不顧原可按其應有部分使用土地之其他共有人或於生活上對共有物有密切依存關係之共有人之利益（最高法院102年度台上字第483號判決、98年度台上字第2058號判決、94年度台上字第1768號判決意旨參照）。簡言之，分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。是以，裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故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人之利益等公平決之。另所謂原物分配有困難，得變賣共有物而分配價金之情形，係指共有物性質上不能以原物分配，或以原物分配將減損其價值或難以為通常之使用時，得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益與實質公平。

㈢原告雖主張採原物分割方式，將造成各共有人分得土地面積

零碎，以變價分割方式，可保持系爭土地之完整性，共有人亦可於執行程序中主張優先承買權，故應以變價分割為最符合兩造利益與系爭土地經濟效用之分割方法云云。然查，依原告應有部分換算期可取得之土地面積已達約1,802平方公尺，面積非為小，且被告等人復陳明願就分得土地維持共有，分割後最小面積亦達399平方公尺（此部分詳後述），是以各共有人得分配之面積而言，並無過於狹小而難以利用之情事，自難認將系爭土地以原物分配於各共有人，有何事實上之困難，依前開說明，本件應採原物分配於各共有人方式為分割。原告主張應變價分割云云，難認可採。

㈣原告另主張如原物分割，應採方案一或方案二，以確保其所分得土地形狀方正、完整等語。被告則主張應採方案三為分割，以保留地上建物免於拆除等語。經查：

1.系爭土地為方形地，西南側作為新北市○○區○○路0段000巷之道路供連外通行，其餘部分未直接臨路；土地上有4號建物（供人居住，與8號建物相通）、7號建物（與4號建物間以木板相隔，未能從室內通行）、8號建物（與4號建物相連通，擺放供奉有神主牌之神明桌）、9號建物（屋頂塌陷而未供人使用）等未辦保存登記之建物，其餘部分為道路、搭蓋鐵皮棚架或未應用之空地（草木叢生或堆放雜物或作為平面停車使用）；系爭土地西北側與原告單獨所有之新北市○○區○○段000地號土地相連，但經原告築有水泥高牆等情，此經本院分別於114年3月5日、115年3月12日勘驗屬實（本院重訴字卷一第411至422頁、卷二第151至155頁），並有現場照片（本院重訴字卷一第41至55、491至496頁、卷二第93至101頁）、地籍圖謄本、土地登記第一類謄本（本院重訴字卷一第59、61頁）附卷足憑，堪可認定。

2.而就部分共有人使用系爭土地之現狀，4號房屋及8號建物為被繼承人廖德三及其子被告廖為謙、廖為文居住使用，8號建物供奉廖家祖先牌位及神明桌；7號房屋為被告廖德彰擺放雜物使用、7號房屋旁白色鐵皮屋為被告廖德彰作為工廠

使用；7號房屋後面紅色屋頂房屋為被告廖德音擺放雜物使用，被告廖德培、廖德音、廖德身、廖德彰、廖健谷、廖德綸、廖淑娩、廖淑紋及廖淑媚為同一房，也都可以使用7號房屋以及其旁之白色鐵皮屋暨紅色屋頂房屋等情，此據被告等人陳述明確（本院重訴字卷一第411頁、卷二第111至112頁），併參以8號建物於日治時期大正11年1月4日建成而存續至今一情，亦有8號建物照片在卷可查（本院重訴字卷一第267至273頁），復為原告所不爭執，足信廖姓後代即被告（姓廖部分）等人對該8號建物具有強烈之歷史依附情感，而有保存之必要，且4號房屋為被告廖為謙、廖為文居住生活不可或缺之地點，而被告廖德培、廖德音、廖德身、廖德彰、廖健谷、廖德綸、廖淑娩、廖淑紋及廖淑媚與7號房屋以及其旁之白色鐵皮屋暨紅色屋頂房屋亦有使用上依存關係。

3.經本院命地政機關分別於兩造提出之方案，標示出「4號及8號建物」以及「7號建物及其旁白色鐵皮屋、紅色屋頂房屋」之座落位置（即新北市樹林地政事務所收件日期文號115年3月2日土複字第029300號土地複丈成果圖A、B所示），然而，觀諸原告主張之方案一，將使8號建物東北側大部分劃分在原告分得之土地上，面臨部分遭拆除之虞。又原告主張之方案二，亦因分界000（1）及000（2）土地之分割線由東北往西南角度貫穿同屬坐向為東北往西南角度之4號及8號建物，考量被告廖淑紋陳稱：被告廖德培、廖德音、廖德身、廖德彰、廖健谷、廖德綸、廖淑娩、廖淑紋及廖淑媚是同一房，希望土地可以分割在7號建物及其旁白色鐵皮屋、紅色屋頂房屋的範圍等語（本院重訴字二卷第112頁），且被告廖德培、廖德音、廖德身、廖德彰、廖健谷、廖德綸、廖淑娩、廖淑紋及廖淑媚部分均未住在4號房屋內，則方案二勢必造成被告廖為謙、廖為文居住使用之4號房屋部分占用被告廖德培、廖德音、廖德身、廖德彰、廖健谷、廖德綸、廖淑娩、廖淑紋及廖淑媚分得土地部分而有遭拆除風

險；此外，7號房屋亦因部分坐落於原告分得之土地上，亦有部分須拆除之問題。反觀被告主張之方案三，被告廖為謙、廖為文所居住之4號房屋及供奉廖家祖先之8號建物均得以完整保留在被告廖美雲、廖為謙、廖巧玲、廖為文、廖正鈞、廖昱鈞、廖陳芬華、廖美秀、陳文正所分得並維持共有之000（1）土地上，僅7號房屋因西北角略有占用000（1）土地上，而有遭拆除之虞，但因7號房屋僅供堆放雜物使用，有如前述，依附關係較低，對被告廖德培、廖德音、廖德身、廖德彰、廖健谷、廖德綸、廖淑娩、廖淑紋及廖淑媚之侵害較屬輕微。至於原告雖主張採行方案三無異違法占用先佔先贏，因該些建物為違章建築，不無防火、耐震等問題，並導致原告所分得土地不方整且土地西北角較為狹長不便使用等語，然而，系爭土地西北側既與原告單獨所有之新北市○○區○○段000地號土地相連，雖因原告築有水泥高牆而有物理區隔等情，如前所述，但從同區段365地號土地以及原告於本件分割共有物所分得之土地合併觀察，因所有權均為同一人，又原告所分得土地上僅有鐵皮搭建物，或僅遭堆放雜物等動產，於原告鑿除圍牆後，尚能與同區段365地號土地合併為有效，至於系爭土地上存在之建物或未辦保存登記建物，但因4號建物為現仍供人生活起居等居住使用，8號建物又為日治時期存在至今並供為供奉祖先用途，考量我國歷來慎終追遠之文化傳統，祖厝對於子孫具有歷史、情感及祭祀文化上之重大意義，如逕予分配他人，勢必面臨拆除問題，堪信8號建物確有保存價值，宜允使8號建物坐落土地單純化；何況，4號及8號建物距離原告所有同區段365地號土地差距3台車輛以上之距離，且不論為4號、7號、8號建物均僅1層樓而已，此有前揭現場照片可憑（本院重訴字卷一第53頁、卷二第101頁），難認有何防火、耐震等問題存在。此外，併考量被告等人（除被告陳文正對共有物之分割沒有意見以外，且因被告陳文正已將其全部之應有部分移轉登記予被告廖美秀）均同意方案三而願就所分得部分與

其他人維持共有等節，此經被告廖美秀之訴訟代理人陳述明確（本院重訴字卷二第316頁），並有同意書2紙在卷足查（本院重訴字卷二第65、67、69、319頁）。另查，系爭土地西南側為新北市樹林區中山路2段189巷之道路並作為連外通行，其餘部分未直接臨路，為確保各該共有人得以利用現有道路對外通行，且兩造均同意預留3米寬之道路供對外通行（本院重訴字卷一第420頁），各方案均有保留如該道路即如分割後436（4）所示，並按原共有人之原比例共有分割後之000（4）土地，自屬民法第824條第4項所定有其他必要之情形，而就共有物之一部分即分割後436（4）部分維持共有，併予說明。至於兩造就系爭土地之分配相對位置，均表同意，僅分割線之劃設有意見，則就兩造各自分得土地之位置尚不違兩造之意願，且均依各共有人之應有部分分足面積，則各共有人分得之土地價值相當，無需相互找補。

4.基此，本院審酌系爭土地之上開使用現況，並考量其上4號、7號、8號建物等占有及使用現況、分割後之格局暨共有人對系爭土地使用之歷史情感、對於土地將來利用之效益、各共有人表達維持共有之意見以及保留現使用道路供通行使用等各情，本院認為以被告所主張之方案三，並就各該共有人分得之土地，依其等應有部分比例維持共有，尚屬公平妥適。

四、從而，原告依民法第823條第1項前段請求分割系爭土地，並無不合，應予准許。本院審酌各共有人之利益、意願及兩造所提方案之優劣，兼顧兩造對共有物之情感因素，併共有物之現況等情，認就系爭土地之分割方法應採如附圖三及附表二所示，爰判決分割系爭土地如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，均毋庸一一論述，附此敘明。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命

勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，兩造均因本件裁判分割而均蒙其利。是由兩造依附表一所示原應有部分比例分擔訴訟費用，始為公平，爰諭知如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

民事第七庭　　法　官　林翠珊

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　　115　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　林俊宏

【附表一：系爭土地所有權應有部分比例】

新北市○○區○○段000地號土地（面積3,349.94平方公尺）		
編號	姓名	應有部分比例
1	被告廖德培	3/72
2	被告廖德音	3/72
3	被告廖德身	3/72
4	被告廖德彰	1/48
5	被告廖健谷	1/48
6	被告廖德綸	1/48
7	被告廖淑娩	1/48
8	被告廖淑紋	1/48
9	被告廖淑媚	1/48
10	原告皇積精機興業股份有限公司	155/288

11	被告廖陳芬華	1/32
12	被告廖美秀	原為1/18，言詞辯論終結時為17/144。 （備註：於本件訴訟繫屬後之115年4月15日以賣賣為原因受讓被告陳文正之應有部分1/16，被告陳文正已無系爭土地持份）
12-1	被告陳文正	原為1/16，言詞辯論終結時為0。 （備註：於本件訴訟繫屬後之115年4月15日以賣賣為原因受讓被告陳文正之應有部分1/16，被告陳文正已無系爭土地持份）
13	被告廖美雲（即廖德三之繼承人）	1/80
14	被告廖為謙（即廖德三之繼承人）	1/80
15	被告廖巧玲（即廖德三之繼承人）	1/80
16	被告廖為文（即廖德三之繼承人）	1/80
17	被告廖正鈞（即廖德三之繼承人）	1/160
18	被告廖昱鈞（即廖德三之繼承人）	1/160

【附表二：方案3即採附圖三分割之各共有人分配取得位置、面積、權利範圍】

編號	分得土地編號	所有權人	分割後面積（平方公	所有權應有部分

			尺）	
新北市○○區○○段000地號土地（面積3,349.94平方公尺）				
1	000	原告皇積精機興業股份有限公司	1718.80	全部
2	000（1）	被告廖美雲	676.43	36/610
		被告廖為謙		36/610
		被告廖巧玲		36/610
		被告廖為文		36/610
		被告廖正鈞		18/610
		被告廖昱鈞		18/610
		被告廖陳芬華		9/61
		被告廖美秀		16/61
		被告陳文正（已移轉全部應有部分予被告廖美秀）		18/61
3	000（2）	被告廖德培	399.2	1/3
		被告廖德身		1/3
		被告廖德音		1/3
4	000（3）	被告廖德彰	399.2	1/6
		被告廖健谷		1/6
		被告廖德綸		1/6
		被告廖淑媚		1/6
		被告廖淑婉		1/6
		被告廖淑紋		1/6
5	000（4）	原告皇積精機興業股份有限公司	156.31	155/288
		被告廖美雲		36/2880
		被告廖為謙		36/2880
		被告廖巧玲		36/2880
		被告廖為文		36/2880
		被告廖正鈞		18/2880
		被告廖昱鈞		18/2880
		被告廖陳芬華		9/288
		被告廖美秀		16/288
		被告陳文正（已移轉全部應有部分予被告廖美秀）		18/288
		被告廖德培		12/288
		被告廖德身		12/288

		被告廖德音		12/288
		被告廖德彰		6/288
		被告廖健谷		6/288
		被告廖德綸		6/288
		被告廖淑媚		6/288
		被告廖淑娩		6/288
		被告廖淑紋		6/288
合計			3,349.94	

（以下空白）