臺灣桃園地方法院民事判決

102年度重訴字第175號

原　　告　王秋淞
　　王秋勳
　　王秋廉
　　王燕飛
　　黃朝陽
共　　同
訴訟代理人　李後政律師
被　　告　吳東旺（即吳文彬之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
　　吳東坡（即吳文彬之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
　　吳春盛
　　吳春泓
　　吳春松
　　吳東凌
　　吳佩蘋
000000000000000000
　　吳東宜
　　吳佩容
　　劉家君
　　吳春發
　　吳筱慧
　　吳思樺
　　吳東政
000000000000000000
000000000000000000
　　吳東陽

000000000000000000
000000000000000000
吳東朗
000000000000000000
吳明政
吳東陽
吳秀美
戴欣儀
吳家維
吳其倫
吳柏緯
吳佩珊
吳東山
吳東隆
吳東興
吳東和
張鳳林
吳明秋
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
吳東協
吳名倫
吳林美濃
吳明秀
吳東裕
000000000000000000
吳明圳
上列三十六人
訴訟代理人　簡長輝律師
被　　告　吳東昇

王淳恩

000000000000000000

財政部國有財產署

000000000000000000

上列　一人

法定代理人　曾國基

訴訟代理人　李承熹

蔡輝明

劉德民

被　　告　桃園市政府

000000000000000000

法定代理人　鄭文燦

訴訟代理人　石麗卿律師

被　　告　張淑女

郭陳來順

吳浩宇

吳佩嬣

吳孟嬨

兼上列三人

訴訟代理人　金蓮

被　　告　林欣葳

000000000000000000

000000000000000000

謝國隆

王淳漳

吳秀春

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國106年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告與如附件二所示被告所共有如附表一所示之土地，應分割由原告取得，並按應有部分各五分之一比例維持分別共有；原告各

應依如附件二（表一至表十六）所示之金額分別補償如附件二所示之被告。

原告與如附件三所示被告所共有如附表二所示之土地應予變價分割，所得價金依附件三（表十七至表一四三）所示之「應有部分」欄之比例分配。

訴訟費用由如附件三所示之兩造，依附件三（表一至表一四三）所示「訴訟費用負擔」欄之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件原告起訴時原列之被告「桃園縣桃園市公所」，因桃園縣於民國103 年12月25日改制為直轄市即「桃園市」，原「桃園縣桃園市公所」隨同改制而成為地方行政區域，依地方制度法第87條之3第1項規定，本件原被告「桃園縣桃園市公所」之權利義務應由「桃園市政府」概括承受，並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷㈤第327 頁），核無不合，應予准許。

二、被告財政部國有財產署之法定代理人原為莊翠雲，嗣於本院繫屬中變更為曾國基，有行政院令文在卷可稽（見本院卷㈦第146至148頁），並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷㈦第144頁），應無不合，應予准許。

三、原被訴之被告吳文彬於105 年11月18日死亡，其繼承人為被告吳東旺、吳東坡，有戶籍謄本及本院家事法庭函文在卷可稽（見本院卷㈦第371至376頁），並據其等具狀聲明承受訴訟（見本院卷㈦第370 頁正背面），並無不合，應予准許。

四、本件原告起訴時原列之被告「臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土銀）」，原受吳明秀信託管理本件爭訟之部分土地（見本院卷㈦第417至418頁背面所示土地），嗣於本院繫屬中終止渠等間之信託契約，並塗銷信託登記回復為吳明秀所有，有土銀函文、土地登記謄本可稽（見本院卷㈦第53 、415、417至418 頁背面），是原告具狀聲明由吳明秀承受訴訟（見本院卷㈦第319頁），核於民事訴訟法第171 條、第1

75條之規定，應予准許。

五、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，民事訴訟法第254條第1項定有明文，此即為當事人恆定原則。又該條項所指「於訴訟無影響」，係指原告或被告不因為訴訟標的法律關係移轉於第三人，而影響關於為訴訟標的法律關係之要件而言。本件訴訟繫屬中，部分共有人之應有部分迭有變動（變更情形如附件三所示），有土地登記謄本及異動索引可憑，本院已職權將訴訟繫屬之事實通知各該受讓人，並無受讓人聲請承當訴訟，依當事人恆定原則，其法律關係於本件訴訟並無影響，並無變動本件起訴之兩造，併予敘明。

六、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。本件原告原起訴請求分割之土地，其中桃園市○○區○○段00○000○000○000○000○000○000地號土地，經桃園市蘆竹地政事務所「逕為分割」為同段71、71-1、140、140-1、141、141-1、153、153-1、166、166-1、182、182-1、185、185-1地號土地（因逕為分割增加7筆土地），有土地登記謄本可參，原告嗣於本院更正聲明，核屬更正事實上或法律上之陳述，依上揭規定，應予准許。

七、被告吳東昇、張淑女、林欣葳、謝國隆（下稱吳東昇等4人）、金蓮、吳浩宇、吳佩嬣、吳孟嬨（下稱金蓮等4人）、王淳恩、郭陳來順、王淳漳、吳秀春未於言詞辯論期日到場，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：伊等為附表一、二所示土地（土地總計143 筆，如附件一之土地總表所示，下稱系爭143 筆土地）之共有人，前開土地共有情形及各共有人應有部分均如附件三（表一至表一四三）所示。又系爭143 筆土地並非不能分割，共有人間亦無不能分割之協議，伊等得依法請求單獨分割系爭

143 筆土地等語。並聲明：㈠兩造共有如附表一所示之土地由原告取得，並按應有部分各5分之1比例維持分別共有，原告分別以金錢補償其他共有人。㈡兩造共有如附表二所示之土地應予變價分割，所得價金按各共有人應有部分比例分配。

二、被告吳東旺、吳東坡、吳春盛、吳春泓、吳春松、吳東凌、吳佩蘋、吳東宜、吳佩容、劉家君、吳春發、吳筱慧、吳思樺、吳東政、吳東陽、吳東朗、吳明政、吳東陽、吳秀美、戴欣儀、吳家維、吳其倫、吳柏緯、吳佩珊、吳東山、吳東隆、吳東興、吳東和、張鳳林、吳明秋、吳東協、吳名倫、吳林美濃、吳明秀、吳東裕、吳明圳（下稱吳東旺等36人）、被告桃園市政府則以：同意兩造所共有之土地全部變價分割等語。被告財政部國有財產署則稱：屬於伊所共有之土地（如本院卷㈢第9 頁表格所示），依照都市計畫法第52條規定，如有必須配合都市計畫由需地機關用以開闢道路及綠地等公共設施之情形，屬依法不得分割，其餘土地同意變價分割等語。至被告吳東昇等4 人、被告金蓮等4 人雖未於最後言詞辯論期日到場，惟據其等之前到場所為陳述，吳東昇等4 人表示：不同意分割，希望自行出售等語；金蓮等4 人則稱：同意原告就如附表一所示土地採原物分割方案，但須金錢補償，其餘土地無意見等語。至被告王淳恩、郭陳來順、王淳漳、吳秀春經合法通知，均未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、系爭143 筆土地為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附件三（表一至表一四三）所示等情，有土地登記謄本及異動索引等件可稽，堪信為真實。

四、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，民法第823條第1 項定有明文。系爭143筆土地並無禁止分割之限制，兩造間就系爭143 筆土地亦無不分割之協議，惟無法達成分割協議，原告請求分割系爭143 筆土地，

於法即無不合。至財政部國有財產署雖辯稱：屬於伊所共有之土地，依照都市計畫法第52條規定，如有必須配合都市計畫由需地機關用以開闢道路及綠地等公共設施之情形，依民法第823條第1項但書規定不得分割云云，並提出桃園縣政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書為佐（見本院卷㈠第336、337頁）。惟查「民法第823條第1項但書所謂因物之使用目的不能分割，係指該共有物現在依其使用目的不能分割者而言。倘現在尚無不能分割之情形，則將來縱有可能依其使用目的不能分割情事，亦無礙於共有人之分割請求權。依都市計畫法第42條、第50條、第51條之規定，道路預定地屬於公共設施用地。於一定期限內以徵收等方式取得之，逾期即視為撤銷，且於未取得前，所有權人仍得繼續為原來之使用或改為妨礙指定目的較輕之使用，並得申請為臨時建築使用。故經都市計畫法編為道路預定地而尚未闢為道路之共有土地，其共有人非不能訴請分割」最高法院75年度第5 次民事庭會議決議㈢可資參照。是以，本件分割之土地如依都市計畫土地使用分區證明書僅為都市計劃編列之道路用地（或綠地用地）而尚未闢為道路，共有人仍得訴請裁判分割，其所辯應不足採。

五、次按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，民法第824條第2項、第3 項定有明文。又分割共有物，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、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。經查：

㈠就如附表一所示土地之分割方法：

1.原告主張如附表一所示之土地由原告取得，依各5分之1比例維持共有，原告另分別以金錢補償其他共有人之分割方法，已獲到庭共有人金蓮等4 人表示贊同。雖吳東旺等36人、財政部國有財產署、桃園市政府稱應採變價分割方法，及吳東昇等4 人則表示希望自行出售云云，惟如附表一所示之土地，其中部分土地為原告王秋淞、王燕飛所使用、居住等節，業經本院勘查明確，有勘驗筆錄及現場照片可佐（見本院卷㈡第189至191、194至201、205、206頁；卷㈤第35至45頁、第109至113頁）。斟諸如附表一所示之土地全部分配予原告，其餘共有人以金錢補償之方法，並無滯礙難行之處，且共有物之分割方法本以原物分割為原則，如原物分割顯有困難時，始為變價分割，如附表一所示之土地既非屬原物分配顯有困難之情形，則被告主張直接以變價方法分割上開土地，自非可採。故如附表一所示之土地之分割方法，應採原物分割予原告，並尊重原告5 人之意願，就渠等分得部分土地按應有比例即各5分之1維持共有，其餘共有人以金錢補償之方式為之，較為妥適。

2.按以原物為分配時，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，民法第824條第3項定有明文。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準。又「原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨」（最高法院85年度台上字第2676號判例意旨參照）。經查，如附表一所示土地由原告取得，其餘共有人既未受分配，原告及其餘共有人自應互為以金錢補償或受補償之。又如附表一所示土地之市價經本院依職權送

請全國不動產估價師事務所鑑定之結果，各筆土地之市價如附件二所示，有該不動產估價報告書附於本院卷後可稽（見鑑定報告內之土地基本資料價格表），且原告及到場被告就該鑑定價格均無異議（見本院卷㈦第426 頁）。堪認將如附表一所示土地共計16筆分配予原告，並以各筆土地之鑑定市價作為補償之計算基準，原告5 人各應依如附件二（表一至表十六）所示之金額分別補償如附件二所示之被告，應為相當。

㈡就如附表二所示土地之分割方法：

原告主張如附表二所示之土地共計127 筆之單獨各筆全部採變價分割之方式，獲到庭共有人吳東旺等36人、桃園市政府等絕大多數之共有人所贊同。如採原物分割而將如附表二所示之土地，依各共有人所有權應有部分比例予以分割，各人所分得之土地恐將過於零碎以致無法利用，且強行分割予各共有人，亦明顯違反絕大多數共有人之意願，益徵如附表二所示之土地不適於原物分割之方法。再按變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第824條第7項定有明文，故如附表二所示土地之共有人於土地變賣時，得視變賣時渠等之使用情形、經濟能力等，再行選擇是否參加競標以取得土地，或可選擇由其他第三人競標，以取得更高之價金分配，或由其他第三人競標後，再行決定是否依民法第824條第7項行使優先承買權，對各共有人而言更有彈性，且得以透過市場競價之良性競爭方式，享受之利益更大，而分割土地亦可發揮更大之經濟效用，避免土地細分，促進社會整體經濟發展，故應認如附表二所示之土地應以變價方式分割，並各按如附件三（表十七至表一四三）所示應有部分比例分配價金，較為適當。

六、綜上所述，原告本於共有人地位，請求就系爭143 筆土地定分割方法，並無不合。本院審酌共有人之意願、利益、共有物之利用及社會經濟，認如附表一所示之土地應分割予原告

取得，各依5分之1比例維持共有，並由原告各以如附件二（表一至表十六）所示之金額補償各共有人之分割方法；另如附表二所示之土地應採變價方式之分割方法，並各按兩造如附件三（表十七至表一四三）所示之「應有部分」欄之比例分配價金。又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟費用應由共有人依其應有部分之比例分擔，始為公允，爰諭知本件訴訟費用負擔之比例如主文第3項所示。

七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　106　　年　　9　　月　　5　　日

民事第一庭　審判長法　官　林曉芳

法　官　汪智陽

法　官　彭怡蓁

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　106　　年　　9　　月　　6　　日

書記官　呂欣蓉

附表一：原物分割之土地共計16筆

編號	坐落土地
1	桃園市○○區○○段00地號土地
2	桃園市○○區○○段00地號土地
3	桃園市○○區○○段00地號土地
4	桃園市○○區○○段00地號土地
5	桃園市○○區○○段00地號土地

6	桃園市○○區○○段00地號土地
7	桃園市○○區○○段00地號土地
8	桃園市○○區○○段00地號土地
9	桃園市○○區○○段00地號土地
１０	桃園市○○區○○段000 地號土地
１１	桃園市○○區○○段000 地號土地
１２	桃園市○○區○○段000 地號土地
１３	桃園市○○區○○段000 地號土地
１４	桃園市○○區○○段000 地號土地
１５	桃園市○○區○○段000 地號土地
１６	桃園市○○區○○段000 地號土地

附表二：變價分割之土地共計127筆

編　號	坐落土地
1	桃園市○○區○○段00地號土地
2	桃園市○○區○○段00地號土地
3	桃園市○○區○○段00地號土地
4	桃園市○○區○○段00地號土地
5	桃園市○○區○○段00地號土地
6	桃園市○○區○○段00地號土地
7	桃園市○○區○○段00地號土地
8	桃園市○○區○○段00地號土地
9	桃園市○○區○○段00地號土地
１０	桃園市○○區○○段00地號土地

１１	桃園市○○區○○段00地號土地
１２	桃園市○○區○○段0000地號土地
１３	桃園市○○區○○段00地號土地
１４	桃園市○○區○○段00地號土地
１５	桃園市○○區○○段00地號土地
１６	桃園市○○區○○段00地號土地
１７	桃園市○○區○○段00地號土地
１８	桃園市○○區○○段00地號土地
１９	桃園市○○區○○段00地號土地
２０	桃園市○○區○○段00地號土地
２１	桃園市○○區○○段00地號土地
２２	桃園市○○區○○段00地號土地
２３	桃園市○○區○○段00地號土地
２４	桃園市○○區○○段00地號土地
２５	桃園市○○區○○段00地號土地
２６	桃園市○○區○○段00地號土地
２７	桃園市○○區○○段00地號土地
２８	桃園市○○區○○段00地號土地
２９	桃園市○○區○○段00地號土地
３０	桃園市○○區○○段00地號土地
３１	桃園市○○區○○段00地號土地
３２	桃園市○○區○○段00地號土地
３３	桃園市○○區○○段00地號土地
３４	桃園市○○區○○段00地號土地
３５	桃園市○○區○○段000 地號土地
３６	桃園市○○區○○段000 地號土地

37	桃園市○○區○○段000 地號土地
38	桃園市○○區○○段000 地號土地
39	桃園市○○區○○段000 地號土地
40	桃園市○○區○○段000 地號土地
41	桃園市○○區○○段000 地號土地
42	桃園市○○區○○段000 地號土地
43	桃園市○○區○○段000 地號土地
44	桃園市○○區○○段000 地號土地
45	桃園市○○區○○段000 地號土地
46	桃園市○○區○○段000 地號土地
47	桃園市○○區○○段000 地號土地
48	桃園市○○區○○段000 地號土地
49	桃園市○○區○○段00000 地號土地
50	桃園市○○區○○段000 地號土地
51	桃園市○○區○○段00000 地號土地
52	桃園市○○區○○段000 地號土地
53	桃園市○○區○○段000 地號土地
54	桃園市○○區○○段000 地號土地
55	桃園市○○區○○段000 地號土地
56	桃園市○○區○○段000 地號土地
57	桃園市○○區○○段000 地號土地
58	桃園市○○區○○段000 地號土地
59	桃園市○○區○○段000 地號土地
60	桃園市○○區○○段000 地號土地
61	桃園市○○區○○段000 地號土地

62	桃園市○○區○○段000 地號土地
63	桃園市○○區○○段000 地號土地
64	桃園市○○區○○段00000 地號土地
65	桃園市○○區○○段000 地號土地
66	桃園市○○區○○段000 地號土地
67	桃園市○○區○○段000 地號土地
68	桃園市○○區○○段000 地號土地
69	桃園市○○區○○段000 地號土地
70	桃園市○○區○○段000 地號土地
71	桃園市○○區○○段000 地號土地
72	桃園市○○區○○段000 地號土地
73	桃園市○○區○○段00000 地號土地
74	桃園市○○區○○段000 地號土地
75	桃園市○○區○○段000 地號土地
76	桃園市○○區○○段000 地號土地
77	桃園市○○區○○段000 地號土地
78	桃園市○○區○○段000 地號土地
79	桃園市○○區○○段000 地號土地
80	桃園市○○區○○段000 地號土地
81	桃園市○○區○○段000 地號土地
82	桃園市○○區○○段000 地號土地
83	桃園市○○區○○段000 地號土地
84	桃園市○○區○○段000 地號土地
85	桃園市○○區○○段00000 地號土地
86	桃園市○○區○○段000 地號土地
87	桃園市○○區○○段000 地號土地

88	桃園市○○區○○段00000 地號土地
89	桃園市○○區○○段000 地號土地
90	桃園市○○區○○段000 地號土地
91	桃園市○○區○○段000 地號土地
92	桃園市○○區○○段000 地號土地
93	桃園市○○區○○段000 地號土地
94	桃園市○○區○○段000 地號土地
95	桃園市○○區○○段000 地號土地
96	桃園市○○區○○段000 地號土地
97	桃園市○○區○○段000 地號土地
98	桃園市○○區○○段000 地號土地
99	桃園市○○區○○段000 地號土地
100	桃園市○○區○○段000 地號土地
101	桃園市○○區○○段000 地號土地
102	桃園市○○區○○段000 地號土地
103	桃園市○○區○○段000 地號土地
104	桃園市○○區○○段000 地號土地
105	桃園市○○區○○段000 地號土地
106	桃園市○○區○○段000 地號土地
107	桃園市○○區○○段000 地號土地
108	桃園市○○區○○段000 地號土地
109	桃園市○○區○○段000 地號土地
110	桃園市○○區○○段000 地號土地
111	桃園市○○區○○段000 地號土地
112	桃園市○○區○○段000 地號土地

１１３	桃園市○○區○○段000 地號土地
１１４	桃園市○○區○○段000 地號土地
１１５	桃園市○○區○○段000 地號土地
１１６	桃園市○○區○○段000 地號土地
１１７	桃園市○○區○○段000 地號土地
１１８	桃園市○○區○○段000 地號土地
１１９	桃園市○○區○○段000 地號土地
１２０	桃園市○○區○○段000 地號土地
１２１	桃園市○○區○○段000 地號土地
１２２	桃園市○○區○○段000 地號土地
１２３	桃園市○○區○○段000 地號土地
１２４	桃園市○○區○○段000 地號土地
１２５	桃園市○○區○○段000 地號土地
１２６	桃園市○○區○○段000 地號土地
１２７	桃園市○○區○○段000 地號土地

附件一：本件分割土地共計143 筆總表

附件二：如附表一所示土地之共有人間互為金錢補償表

附件三：本件分割土地共計143 筆之各共有人應有部分暨訴訟費用負擔比例表（表一至表一四三）