臺灣桃園地方法院民事判決

103年度重訴字第20號

原　　告　日昶升企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　莊美惠

訴訟代理人　賈鈞棠律師

　　賴以祥律師

　　絲漢德律師

　　王瀚興律師

　　蕭元丁

被　　告　王鵬翔

　　王信昌

　　王信龍

共　　同

訴訟代理人　何朝棟律師

參　加　人　板信商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張明道

訴訟代理人　張育菁

　　徐弘翰

　　程育傑

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國111年3月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

兩造共有坐落桃園市○○區○○段○○○地號土地、桃園市○○區○○段○○○地號土地，准予分割，其分割方式如下：㈠四八八地號土地：附圖一編號A部分（面積八七○點二四平方公尺土地）分歸原告單獨取得；附圖一編號C部分（面積四九九一點二八平方公尺土地）分歸由被告王鵬翔、王信昌取得，並按應有部分比例（各二分之一）維持分別共有；㈡四八七地號土地：附圖一編號B部分（面積四二五二平分公尺土地）分歸由原告單獨取

得；附圖一編號D部分（面積一六五四點九六平方公尺土地）分歸由被告王鵬翔、王信龍取得，並按應有部分比例（各二分之一）維持分別共有。

兩造間應互為補償之金額詳如附表二所示。

訴訟費用由兩造各按附表一所示應有部分比例負擔。

參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。且裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判意旨參照）。是當事人主張之共有物分割方法，僅供法院參考，縱為分割方案之變更或追加，亦僅屬補充或更正事實上之陳述，而非訴之變更或追加。本件原告起訴時原係聲明：「懇請依照附圖甲之方案或附圖乙之方案分割如附表所示共有物（即桃園市○○區○○段000地號土地〈下稱系爭488地號土地〉、桃園市○○區○○段000地號土地〈下稱系爭487地號土地〉）。」（見本院卷一第3、4、14、15頁）。迭經原告變更原訴之聲明，並經本院囑託桃園市中壢地政事務作成之民國109 年2 月10日山測法字第2800號土地複丈成果圖（見本院卷三第15頁），原告最終於111 年2月11日具狀變更訴之聲明為：「兩造共有坐落於系爭488地號土地、系爭487地號土地准予分割，其分割方式如附圖（即本判決附圖一，下以附圖一稱之）所示：系爭488地號土地部分，面積870.24平方公尺土地分歸由原告單獨取得，面積4991.28平方公尺土地分歸由被告王鵬翔、王信昌取得，並按應有部分比例維持共有；系爭487地號土地部分，面積4252平方公尺土地分歸由原告單獨取得，面積16

54.96平方公尺土地分歸由被告王鵬翔、王信龍取得，並按應有部分比例維持共有。」（見本院卷三第96頁）。經核原告上開所為訴之變更，核其內容均係關於同一共有土地分割方法主張之更異，屬不變更訴訟標的而更正事實上或法律上陳述，於法並無不合。

二、又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項前段定有明文。原告於110年10月26日將其所有系爭487、488地號土地之應有部分 信託登記予板信商業銀行股份有限公司，有土地登記第二類謄本可憑(本院卷三第102至105頁)，依上揭規定，對本件訴訟並無影響。

三、就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。民事訴訟法第58條第1 項定有明文。所謂「法律上利害關係」，係指兩造裁判之效力依法及於該第三人或兩造裁判效力雖不及之，但參加人之法律上地位，將因當事人一造之敗訴，依該判決之內容（包括法院就訴訟標的之判斷，及判決理由中對某事實或法律關係存否之判斷）直接或間接受有不利益；反之，若該當事人勝訴，即可免受此不利益者而言。本件原告於110年10月26日將其所有系爭487、488地號土地之應有部分 信託登記予板信商業銀行股份有限公司，業如前述，參加人則主張：其為系爭487、488地號土地之所有權人，並同時為抵押權人，為輔助原告而聲明參加訴訟等語，足認參加人與本件訴訟有法律上利害關係，其參加訴訟之聲明於法有據，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭488地號土地為原告與被告王鵬翔、王信昌所共有，而系爭487地號土地（下與系爭488地號土地合稱系爭土地）為原告與被告王鵬翔、王信龍所共有，兩造就系爭土地未訂有不能分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情事，兩造間就分割方法復無法達成協議，為此，爰依民法第823條第1項規定，提起本件訴訟。並聲明：兩造共有坐

落於系爭488地號土地、系爭487地號土地准予分割，其分割方式如附圖一所示：系爭488地號土地部分，面積870.24平方公尺土地分歸由原告單獨取得，面積4991.28平方公尺土地分歸由被告王鵬翔、王信昌取得，並按應有部分比例維持共有；系爭487地號土地部分，面積4252平方公尺土地分歸由原告單獨取得，面積1654.96平方公尺土地分歸由被告王鵬翔、王信龍取得，並按應有部分比例維持共有。

二、被告則以：兩造雖為系爭土地之共有人，惟兩筆土地之共有人部分不同，顯非共有人相同之數不動產，而屬共有人部分相同之相鄰數不動產，依民法第824條第5項、第6項前段規定，須有各不動產應有部分過半數之共有人同意，始得請求合併分割，而本件被告等人一再表示不同意合併分割，是原告就系爭土地均未達應有部分過半數，自與上開條文規定不符，原告之主張顯無理由。而就系爭487地號土地，兩造各有2分之1之持分，依原告所提之方案，由原告取得4252平方公尺，占全部面積之72%，被告僅取得1654.96平方公尺即28%；另系爭488地號土地，原告僅有37%之持分，被告則共有63%，倘依原告之方案，係由原告取得15%被告取得85%，與公平原則不符且未考量現狀，顯有未妥。應以系爭487、488地號土地各自分別依兩造持有面積比例分割，而以被告所提分割方案（即本判決附圖二，下以附圖二稱之）為分割始為公平等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

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，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，裁判分割共有物，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。查，本件系爭487地號土地即重測前牛角坡段牛角坡小段7地號土地，面積共5906.96平方公尺，系爭488地號土地

即重測前牛角坡段牛角坡小段3地號土地，面積共5861.52平方公尺，由兩造所共有，各共有人之應有部分如附表一所示，有系爭土地登記第二類謄本在卷可憑（見本院卷二第258至261頁），而原告主張兩造就系爭土地並無不分割期限之約定，亦無使用目的上不能分割之情事，兩造無法達成分割協議之事實，為被告所不爭執，堪認為真實，則原告依上開規定，訴請裁判分割系爭土地，核屬有據。

㈡、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。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2項、第3項、第4項亦分別定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，為一適當公平之決定以為分割(最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決、96年度台上字第108號判決意旨參照)。兩造就系爭土地分別提出如附圖一、二所示之分割方案，茲就兩造主張之分割方案，何者最為適當說明如下，經查：

1.系爭487地號土地由原告、被告王鵬翔、王信龍所共有，其上有兩棟未辦保存登記建物，其一為原告所有門牌號碼為桃園市○○區○○街000巷000號之白色廠房，面積4238平方公尺，其二則為訴外人王尚開所有門牌號碼同為桃園市○○區○○街000巷000號之灰白色廠房，面積1630平方公尺，其餘部分則為空地，對外聯絡道路狀況為樂安街435巷為唯一聯

外道路等情，經本院會同桃園市龜山地政事務所測量人員至現場履勘測量屬實，此有本院勘驗筆錄、桃園市龜山地政事務所106年3月3日山測法字第3800號土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷二第66至71頁、第81頁），而為避免分割後土地衍生共有人間通行之糾紛，被告亦表示同意願於系爭土地分割後就其所分得之部分，依應有部分比例維持共有關係（見本院卷二第70頁背面）；且依兩造應有部分比例換算面積均未小於20平方公尺，故系爭487地號土地無以原物分配顯有困難之情形，依前開規定，應將系爭487地號土地以原物為分配。又系爭487地號土地下方為原告現廠房使用範圍，依原告所主張如附圖一所示分割方案，由原告取得如附圖一所示A部分土地，係沿其廠房之邊界為分割，往上切至上方王尚開所有白色廠房邊緣之一部份，對兩造之利益及土地使用影響尚非重大。然倘依被告所主張如附圖二所示分割方案，由被告取得如附圖二所示C部分土地，則將分割原告廠房所在土地，不僅將造成分割線由原告既有廠房橫向貫穿，且如附圖二所示A部分亦係將系爭487地號土地分割成部分狹長且不規則形狀，實有損土地利用、整體經濟效益，並不適宜。承上，應認原告所主張如附圖一所示分割方案，得使兩造各自取得形狀較為方正、完整之土地，且對土地上既有建物影響較小，兼顧兩造利益損害之衡平，維護土地最大經濟效益，應為適當公平之分割方法。是就系爭488地號土地部分之分割方法，應為如附圖一所示A部分（面積4252平方公尺土地）分歸由原告單獨取得；如附圖一所示C部分（面積1654.96平方公尺土地）分歸由被告王鵬翔、王信龍取得，並按應有部分（各二分之一）比例維持分別共有。

2.系爭488地號土地乃原告、被告王鵬翔、王信昌所共有，左上方為訴外人王尚開所有廠房之一部份，中間有一原告所有未辦保存登記之白色正方形建物，由原告供作廠房員工宿舍所用，面積2117.5平方公尺，而右下方為王尚開、王江河母親之原墓地使用處，現已遷移，其餘部分均為空地，僅有樂

安街435巷唯一之聯外道路可供通行等情，有前揭本院勘驗筆錄、桃園市龜山地政事務所106年3月3日山測法字第3800號土地複丈成果圖可稽，且依兩造應有部分比例換算面積均未小於20平方公尺，故系爭488地號土地無以原物分配顯有困難之情形，故應將系爭488地號土地以原物為分配。而系爭488地號土地上之建物為原告所有之員工宿舍，而被告並未使用該地，倘採被告所主張如附圖二所示分割方案，如附圖二所示B、D部分之分割線將使原告所有之員工宿舍由中間斜切，一分為二，該員工宿舍將有面臨全面拆除之困境，對經濟效用及土地利用之影響重大；然依原告所提如附圖一所示分割方案，被告取得如附圖一所示D部分之土地面積甚至較大，利於日後規劃使用，且由原告取得如附圖一所示B部分之土地，亦可保有土地上建物之完整性，復審酌上述本院認採系爭487地號土地之分割方法，應認系爭488地號土地同採如附圖一所示分割方案，較能維持兩造各自土地利用之完整性，並依前開說明，斟酌系爭土地共有人之利益與土地目前使用狀態、兩造之意願、共有物之性質與地形現況、分割後之經濟效用等情況，認系爭488地號土地仍以原告所提如附圖一所示分割方案為適當。又被告表示同意願於系爭土地分割後就其所分得之部分，依應有部分比例維持共有關係，業如前述，是就系爭488地號土地部分之分割方法，應為如附圖一所示B部分（面積870.24平方公尺土地）分歸由原告單獨取得；如附圖一所示D部分（面積4991.28平方公尺土地）分歸由被告王鵬翔、王信昌取得，並按應有部分（各二分之一）比例維持分別共有。

3.另被告雖辯稱：系爭487、488地號土地相鄰，部分共有人亦相同，實質為合併分割，依法應經共有人過半數之同意始得為之，本件被告均不同意合併分割，亦即未獲過半數之同意，自不得為合併分割，原告主張顯無理由云云。惟查，本件系爭土地原告並未請求合併分割，且系爭487、488地號土地均為個別分割，並分別計算應互相補償之金額，尚非合併

分割，自無適用民法第824條第5項規定之必要，是以，被告上開抗辯，應不可採。

㈢、再按以原物為分配時，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3項定有明文。又按共有物之分割，如依原物按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應以原物之總價值，按各共有人應有部分算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對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。而訴之有無理由，應依事實審言詞辯論終結時之狀態決之，各共有人依原物按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，各共有人實際分得部分之價值，自應以言詞辯論終結時之狀態為其基準（最高法院108年台上字第60號判決可資參照）。查系爭土地如附圖一所示分割方案分配結果將致共有人分得土地面積、價值與原應有部分有所差異，就不能按其應有部分受分配之共有人，自當以金錢補償之。本院經兩造同意囑託安信不動產估價師事務所就兩造分別提出之如附圖一、二之分割方案鑑定分割前後土地價值之差異性，則依不動產估價報告書及估價補充報告書所載，就本院審酌後所採認如附圖一所示分割方法，各共有人間應互相補償之金額詳如附表二所示等情，有外放之估價報告書及估價補充報告書在卷可查，亦為兩造所不爭執（見本院卷三第72頁），本院審酌上開估價報告書之鑑定結果，乃不動產估價師就系爭土地之分割前後位置及面積，先進行產權、一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素、及依最有效使用分析情況下，採用比較法之估價方式，與比較標的進行分析及加權比重，並考量條件差異程度，進行調整、修正推估而得出，鑑定內容及技術均具有一定之專業性，核屬公正客觀，足堪憑採。是依本院判決之分割方案，兩造應互相補償如附表二所示之金額。

四、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告本於共有人之地位，訴請裁判分割，核屬正當。又本院審酌系爭土地之現有使用狀況、位置、兩造分割之利益及意願等一切情狀後，認將系爭土地依如附圖一所示方案予以分割，應較符合土地分割之經濟效用及共有人全體利益，堪屬適當、公允之分割方案，並因分割後共有人土地價值增損之結果，兩造應互相補償如附表二所示金額，爰判決分割及補償金額如主文第1、2項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1、第85條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　13　　日

民事第三庭　　法　官　張世聰

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　　111　　年　　4　　月　　13　　日

書記官　顏崇衛

附表一

系爭487地號土地		
編號	共有人	應有部分比例
1	日昶升企業有限公司	1/2
2	王鵬翔	1/4
3	王信龍	1/4

系爭488地號土地		
編號	共有人	應有部分比例

1	日昶升企業有限公司	1/2
2	王鵬翔	1/4
3	王信昌	1/4

附表二（金額單位均為：新臺幣）

編號	所有權人	分割前持分價值	分割後分配價值		找補計算
		地號	暫編地號		
		487	487A	487C	
1	日昶升公司	72,525,756元	104,174,000元		應給付31,648,244元
2	王鵬翔	36,262,878元		20,438,756元	得補償15,824,122元
3	王信龍	36,262,878元		20,438,756元	得補償15,824,122元

編號	所有權人	分割前持分價值	分割後分配價值		找補計算
		地號	暫編地號		
		488	488B	488D	
1	日昶升公司	50,499,965元	20,189,568元		得補償30,310,397元
2	王鵬翔	42,993,214元		58,148,412元	應給付15,155,198元
3	王信昌	42,993,214元		58,148,412元	應給付15,155,199元