

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第283號

原告 李淑儀

郭玉美

共同

訴訟代理人 巫宗翰律師

複代理人 陳建源律師

被告 茂豐農業生物科技有限公司（即謝在生、謝文卿、謝一正、謝一弘之承當訴訟人）

法定代理人 彭寶珠

訴訟代理人 謝錫福律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年6月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落桃園市○○區○○段0○○000○○0○○00○○0000地號土地面積一五一五五平方公尺土地，按下列方法分割：（一）如附圖二地號2(1)部分面積三〇三一平方公尺分歸原告取得，由原告李淑儀、郭玉美按原應有部分比例維持共有。（二）如附圖二地號1部分面積三四二平方公尺、地號1-1部分面積六四平方公尺、地號2(0)部分面積二二七〇平方公尺、地號26部分面積九三三五平方公尺、地號27部分面積七八平方公尺、地號89-1部分面積三五平方公尺，合計共一二一二四平方公尺，分歸被告取得。

二、被告應補償原告李淑儀新臺幣1,697,221元，補償原告郭玉美新臺幣1,697,221元。

三、訴訟費用由兩造依附表所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按分割共有物為固有必要共同訴訟，應由原告以其他共有人全體為被告，當事人始為適格。法院裁判分割共有物，性質

上為共有人間應有部分之交換，屬處分行為，以各共有之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，而各共有之應有部分應以土地登記謄本上所記載者為準。又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款分別定有明文。查本件原告李淑儀，以其所有坐落於桃園市○○區○○段0○○000○○0○○00○○0000號土地（下合稱系爭土地）之其他共有人為被告提起本件分割共有物訴訟；嗣因被告謝文卿先於本件訴訟繫屬中將其就系爭土地應有部分各1/2000分別移轉讓與給謝一正及謝一弘，並於民國107年4月10日辦理所有權移轉登記，李淑儀則以107年8月29日民事變更訴之聲明暨更正狀狀請追加被告謝一正及謝一弘；另李淑儀將其所有系爭土地之應有部分十分之一信託移轉給郭玉美（見本院卷一第173-195頁），並於107年8月28日辦理所有權移轉登記，郭美玉復於109年6月29日提出民事聲請狀，聲請追加為原告，核上開訴之追加其請求之事實係基於同一請求分割共有物之事實，且係訴訟標的對追加原告、被告必須合一確定，揆諸上開規定，均應予准許。

二、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；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。查原列被告謝在生、謝文卿、謝一正及謝一弘（原告以107年8月29日民事變更訴之聲明暨更正狀狀請追加），於本件訴訟繫屬中再將其等就系爭土地應有部分各五分之四以買賣為原因，移轉登記與茂豐農業生物科技有限公司（下稱茂豐公司），並於108年3月6日完成所有權移轉登記，有系爭土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷一第121頁至143頁）；另於108年7月6日茂豐公司提出民

01 事承當訴訟聲請狀（見本院卷一第153-155頁）承當訴訟，
02 經謝在生、謝文卿、謝一正、謝一弘表示同意（見本院卷一
03 第217頁）及原告以書狀表示同意（見本院卷一第213頁），
04 合於前揭規定，應予准許。

05 貳、實體部分：

06 一、原告主張：

07 (一)系爭土地為兩造所共有，共有人及應有部分各如附表所示。

08 系爭土地依使用目的並無不能分割之情形，兩造間亦未以契
09 約訂有不分割之期限，惟其分割之方法迄不能協議決定，爰
10 依法請求裁判分割系爭土地。關於系爭土地之分割方法，請
11 求附圖一分割方案，即編號A歸原告所有、B、C、D及E部分
12 分歸被告所有。

13 (二)另附圖一規劃私設道路規劃路寬為6公尺，各土地所有權人
14 通行均無問題，惟此方案被告認為分割的土地不好利用，且
15 土地已有既成道路跟被他人占用，依附圖一，只願將B部分
16 分給原告，另將系爭土地分割為長條的道路分配給被告，顯
17 失公平，且兩造間對附圖一之A部分土地價值難有共識，原
18 告為尋求最適切之分割方案，並讓分割後面積足供所有權人
19 爾後興建房屋，增加系爭土地利用之經濟價值，改提出附圖
20 二之分割方式。

21 (三)另茂豐公司則透過廣福不動產估價事務所提出如附圖三以及
22 如附圖四分割方案，其中附圖三之分割方案，並非原告所希
23 望之方案，並經被告所捨棄，而附圖四則為重新切割，並將
24 編號2(0)土地分配與原告，且其土地北側預設私設道路位置
25 分配與被告，原告分配相對位置與附圖二位置一致，鄰接龍
26 山街之土地，其中將會使私設道路加寬，雖方便被告使用，
27 但也使原告分得之土地更為狹長，更何況依附圖四分割，於
28 原告部分將無法通行聯外道路，是被告之方案顯非妥適。是
29 以本件應將土地完整分割之分割方案如附圖二較為妥適，並
30 聲明：系爭土地准予分割。

31 二、被告則以：

01 (一)不同意原告所提附圖一，依附圖一分割方式，被告只同意將
02 B部分單獨給原告，而且只有被告分到有遭到規劃做道路使
03 用跟被占用的土地，顯失公平。

04 (二)被告曾委請廣福不動產估價事務所提出如附圖三以及如附圖
05 四之分割方案，其中附圖三並未聲請另行鑑定價格。而附圖
06 四與附圖二之各共有人分配位置大致不變，惟被告分得之土
07 地較為狹長，故原告分得之土地北側至桃園大圳旁，應預留
08 8米寬土地分配給被告作為道路使用，以方便將來車輛出
09 入，為較合適之方案。並聲明：請求駁回原告之訴。

10 三、本院之判斷：

11 (一)按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的
12 不能分割或訂有不分割之期限者，不在此限。分割之方法
13 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
14 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列分
15 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之
16 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為
17 分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受
18 分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之
19 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，
20 民法第823條第1項、第824條第2項、第3項、第4項分別定
21 有明文。查，本件系爭土地地號1、1-1、2、26土地使用
22 分區及使用地類別為空白、地號27土地為屬鄉村區乙種建
23 築用地、地號89-1土地則為鄉村區交通用地，共有人及應
24 有部分如附表所示，依系爭土地之使用目的，並無不能分
25 割之情形，非屬農業發展條例第16條及耕地分割執行要點
26 所稱之耕地，各共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，
27 系爭土地之分割方法於訴訟繫屬中雖經兩造協商解決，迄
28 至本院最後言詞辯論期日仍不能達成協議等事實，為兩造
29 所不爭執，復有桃園市中壢地政事務所中地測字第107001
30 2496號函、桃園市政府建築管理處桃建照字第1070059629
31 號函、桃園市政府農業局107年9月5日桃農管字第1070029

844號函、土地登記謄本附卷可稽（見本院卷一第24至36、40、52至55、58、78、60至61、117至143頁），則本件原告請求分割系爭土地，尚無不合，應予准許。

（二）次按共有物分割方法，法院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，不受當事人主張之拘束（最高法院69年度台上字第3100號判決意旨參照），是分割共有物時，法院應參酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等公平決之；並兼顧土地現有使用狀況，斟酌土地利用效益、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及公平、合理之分割。經查：

1、系爭土地現況：系爭土地89-1、27、1-1、1、2地號土地北側為桃園大圳，與桃園大圳間約有一米半寬之人行道路，可供機車通行，經由大圳至人行道步行至系爭土地2地號土地終點附近，跨越大圳有寬約5公尺至6公尺之通道；另外系爭26號土地北側有一條約3公尺寬柏油路面可對外連接大華路；系爭89-1地號土地，有寬約3公尺的路面，可供對外通行；系爭2地號土地終點附近南側，有一條寬約3公尺的龍山街，可以供對外聯絡，有本院勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷一第241頁）。

2、各別地號土地利用及現有地上物由西至東略為：(1)系爭26地號得由大華路312巷進入，巷道北側有鐵圍籬隔住，目測其內為雜草荒地，內有貨櫃屋二座（面積16平方公尺、23平方公尺），步行約50公尺；另土地內有一寬約3公尺之既成道路，道路東側供民眾種菜、農作；北側目測尚有若干鐵皮建物占用（面積分別為18平方公尺、24平方公尺）、若干鐵皮雨遮約3座（面積各2平方公尺）、磚造建物（面積6平方公尺）、鐵皮雨遮（面積33平方公尺）及若干鐵皮建物（面積分別為7、13、20、42平方公尺），其餘供耕作與雜草使用；(2)系爭89-1地號土地目測有平房一座（面積42平方公尺）及閒置土地；(3)系爭27地號土地

01 以目測現供耕作使用，其間並有水溝一條；(4)系爭1-1地
02 號土地目測附近有鐵皮棚架一座（應係位在系爭27地號土
03 地上，面積45.9平方公尺），其餘為耕作農地及空地；(5)
04 系爭地號1土地，有水塘一座，其餘供耕作或廢棄空地；
05 (6)系爭2地號土地雖有鐵皮圍籬，由外向內目測，部分供
06 耕作、部分為荒地等情，此有現場照片、空照圖附卷可稽
07 （見本院卷一第85、227、229、251至253頁，見本院卷三
08 第57頁），復經本院108年8月30日勘驗筆錄資會同桃園市
09 中壢地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄
10 及桃園市中壢地政事務所108年8月1日複丈成果圖（見本
11 院卷一第241至243、283、285頁）109年6月23日複丈成果
12 圖（見本院卷二第9頁）及更正後109年7月21日之複丈成
13 果圖（見本院卷二第47頁）在卷可憑。

14 3、關於系爭土地之分割方案，兩造雖各自提出之附圖一及附
15 圖三方案，提出後又自行放棄等情（見本院卷一第78、27
16 7頁），審酌兩造於放棄上開方案後，復行提出之附圖二
17 及附圖四方案於分配位置上已甚為相近，考量兩造之意
18 願，應排除附圖一及附圖三為本件可行之分割方案。次
19 查，原告提出之附圖二（見本院卷二第9頁），原則上係
20 依照系爭土地之形狀及使用現況，酌量各共有人得受分配
21 面積、地上物坐落位置、聯外道路方位及寬度等客觀情狀
22 而繪製，地上建物儘予保留，而各共有人所分得土地形狀
23 皆屬方整，各土地所受占用面積亦較為公平分配，且各土
24 地分別可利用現有道路聯絡大華路、龍山街等，對外交通
25 尚無不便，分配不足之共有人亦受金錢補償（詳下述），
26 並經斟酌兩造意見、利益，本院審酌後認為以附圖二為分
27 割系爭土地之方案，尚稱妥適。

28 4、而被告所提出之附圖四（見本院卷二第47頁）之分割方
29 案，分配位置與原告附圖二相近，差別之處乃在於原告所
30 分得系爭土地2地號上另設私設道路至桃園大圳旁，並預
31 設道路為8公尺寬，以作為被告分得土地部分對外聯通使

01 用，其所持理由略為：因依附圖二方案分割後，土地將變
02 得狹長難以出入，才會請求預留8米路等語。惟關於土地
03 通行應依社會通常之觀念，就土地性質、地理狀況、相關
04 公路之位置，與通行必要土地之距離，按具體事例斟酌判
05 斷之。查，系爭26地號土地內有一寬約3米的既成道路
06 （即長約20公尺之既成道路）、北側亦有一條3米寬的柏
07 油路面，可對外聯絡至大華路，上開現有道路全部位於被
08 告所分得土地上（見本院卷二第76、79頁），為兩造所不
09 爭執；另系爭89-1地號土地有寬約3米的柏油路面可供對
10 外通行，（見本院卷一第241頁），有本院勘驗筆錄可
11 參，已足供被告分得土地之通常使用，難認被告所分得土
12 地有因狹長因素，而有再行劃設8米寬道路以供對外聯絡
13 之必要。再者，現有道路部分（即系爭26地號土地、系爭
14 89-1地號土地對外聯絡道路）既於分割後劃歸被告所有，
15 於分割後自亦可視其需要就現有道路加以規劃改善，以配
16 合日後用地所需，殊無令原告於分得土地上再劃設8米寬
17 道路以供其通行使用之必要，是附圖四方案既無法發揮現
18 有道路之經濟效用，亦不利原告分割取得土地之完整性，
19 難認為妥適之方案。

20 5、至被告於本院最後言詞辯論期日時始提出附圖五（見本院
21 卷三第194頁）作為本件之分割方案，主張兩造分配位置
22 不變，但原告分得之土地形狀應該要更為方正，不應該畫
23 為扇形，惟仍應保留8公尺寬之土地分配與被告供通行之
24 用等語。茲審酌附圖五提出於本院最後言詞辯論期日，本
25 院審理已歷時5年，且於本院完成繪製分割方案暨依繪製
26 方案委請鑑定機關鑑價找補程序之後，顯屬延滯訴訟所提
27 出之攻擊防禦方法，本非適法，自不予審酌。況附圖五亦
28 係將原告分得之土地再行劃設8米寬之道路供被告通行之
29 用，損及原告分得土地之完整性，亦無法發揮現有道路之
30 經濟效用，自無以採為本件之分割方法。

31 （三）末查，系爭土地經分割後，因系爭土地係6筆合併分割，

各筆土地於合併分割前所在位置、使用分區暨使用地類別尚有不同，加以系爭土地上存有鐵皮、雨遮、磚造建物、鐵皮建物及貨櫃等地上物，依附圖二所示分割方法係將該等地上物均分歸被告所有，綜合上述情節，兩造依附圖二分得之土地價值當有所不同，造成部分共有人未能按土地價值為合理分配，依法自有相互找補之必要。關於找補價格標準部分，業經本院囑託誠立不動產估價師事務所就分割後各共有人分得土地之價值、差額及找補金額進行鑑定，審酌鑑定報告書內容已就系爭土地之估價基本事項、價格形成之主要因素分析、價格評估等情，為詳細之分析與說明，本院認為依該鑑價報告採為金錢找補之依據，尚屬合宜，爰依鑑定結果定各共有人間分得土地之單價及總價、應互為找補金額等相關表格、資料截取列為附件（見本院卷三第99、103、106、167至169頁），並應依附件「找補金額-計算說明表」所示金額為找補。

四、綜上所述，本件分割共有物事件，本院審酌採原告所提出附圖二所示方法分割，較為公平允當，且依法為金錢之找補，爰據此判決如主文所示。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中華民國 112 年 6 月 30 日
民事第二庭 法官 劉哲嘉

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 112 年 6 月 30 日
書記官 蔡萱穎

附表：系爭土地共有人應有部分

共有人姓名	應有部分	訴訟費用負擔比例
李淑儀	1/10	1/10

(續上頁)

01

郭玉美	1/10	1/10
茂豐農業生物科技 有限公司	4/5	4/5