

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第582號

原告 王秀蕙（葉昌楷之繼承人）

陳慶恩

追加原告 葉小嫻（葉昌楷之繼承人）

葉仁傑（葉昌楷之繼承人）

上四人共同

訴訟代理人 鍾明達律師

追加原告 葉東昇（葉昌楷之繼承人）

葉宇軒（葉昌楷之繼承人）

被告 楊心宜

訴訟代理人 林國棟

林秀玲

李銘洲律師（民國111年3月26日解除委任）

被告 林王股份有限公司

法定代理人 林錫宏

訴訟代理人 李銘洲律師

複代理人 蔡敦盛律師
簡詩家律師
劉冠頤律師

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國111年3月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落桃園市○○區○○段0000地號土地（面積2,017平方公尺）應按下列方式分割：全部所有權分歸被告林王股份有限公司取得，並由被告林王股份有限公司分別補償其餘共有人如附表【B欄位】所示之金額。

二、訴訟費用由兩造按如附表【C欄位】所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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、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項但書第2款、第5款分別定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者。查原起訴之原告葉昌楷於訴訟繫屬後之民國110年8月25日死亡（見本院卷一第353頁），其繼承人為王秀蕙、葉小嫻、葉東昇、葉宇軒、葉仁傑（見本院卷一第351頁），並於110年8月25日就桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）辦理繼承登記完畢（見本院卷二第111至119），嗣經原告王秀蕙、陳慶恩具狀追加葉小嫻、葉東昇、葉宇軒、葉仁傑為原告（見本院卷二第129頁），且經被告同意，佐以法無禁止追加新共有人為原告，揆諸上開說明，應予准許。

二、追加原告葉東昇、葉宇軒、被告楊心宜經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依到庭之被告、原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 三、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
02 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。
03 查本件就分割共有物部分，原告訴之聲明雖經變更，惟核其
04 僅屬分割方法之變更，而分割共有物，法院原不受兩造分割
05 方案聲明之拘束，縱有變更聲明，惟其訴訟標的仍為共有物
06 之分割，並無變更，附此敘明。

07 貳、實體方面：

08 一、原告方面：

09 (一)原告王秀蕙、陳慶恩、追加原告葉小嫻、葉仁傑主張（下稱
10 原告王秀蕙等人）：系爭土地為兩造共有，各共有人應有部
11 分如附表【A欄位】所示，且無不能分割情事，兩造無不能
12 分割之約定，又兩造無法達成協議分割，況且共有物分割以
13 原物分割為原則，雖系爭土地目前用途是加油站，但將來可
14 能廢除。爰依民法第823 條、第824 條規定，求為分割系爭
15 土地，並聲明：兩造共有坐落桃園市○○區○○段0000地號
16 土地予以分割。其分割方法如附圖所示：34-2(A)部分面積6
17 72平方公尺分歸原告依權利範圍陳慶恩9866/10000、王秀蕙
18 134/10000共同共有、葉小嫻134/10000共同共有、葉東昇13
19 4/10000共同共有、葉宇軒134/10000共同共有、葉仁傑134/
20 10000共同共有，維持共有關係；34-2(B)部分面積807平方
21 公尺分歸被告林王股份有限公司（下稱被告林王公司）取
22 得；34-2(C)部分面積538平方公尺分歸被告楊心宜取得。

23 (二)追加原告葉東昇、葉宇軒未於言詞辯論到庭，惟葉東昇曾到
24 庭，且均以書狀表示：系爭土地由被告林王公司使用多年，
25 大家都是被告林王公司股東，被告林王公司獲利，股東均可
26 雨露均霑，伊等不同意原告王秀蕙等人之分配方式，伊等同
27 意由被告林王公司取得系爭土地全部，再按共有人之應有部
28 分補償其他共有人，縱使系爭土地未由被告林王公司取得，
29 伊等也不與原告王秀蕙等人共有等情。

30 二、被告方面：

31 (一)被告林王公司表示：系爭土地於81年間即已由伊向主管機關

01 申請加油站之經營許可執照，並於該土地上興建加油站建
02 物，依主建物及附屬建物之加油站設施（包含加油站站體、
03 美容區內有一樓顧客休息區及二樓辦公室之磚造建物、洗車
04 場、辦公室後方之鐵皮倉庫），幾乎遍及整筆土地，甚且未
05 搭蓋建物部分尚需留設供前來加油車輛行車進出該加油站動
06 線所需空地，而觀諸當今加油站之經營除提供傳統之加油服
07 務外，尚須設置洗車場，備有大型洗車機供前來加油之顧客
08 清洗愛車，並搭配加油給予洗車費用之折扣優惠，成為複合
09 式加油站服務不可或缺之重要一環。因之，就目前系爭土地
10 之使用現況（經主管機關特許經營加油站事業，已供經營加
11 油站長達近三十年）、該土地上現有伊所有加油站設施（包
12 含保存登記之建物及其附屬建物、地上物），自當由伊於分
13 割後取得全部系爭土地，方為最能有效發揮整體土地經濟效
14 用之適當分割方案。反觀依原告王秀蕙等人所提原物分割方
15 案，將使伊現有加油站設施之坐落土地，將無從全部分歸由
16 伊取得，屆時不僅將衍生系爭土地上現有建物及附屬地上物
17 將面臨遭拆除之命運，而難以維持現有完整加油站經營所需
18 地上設施，顯將減損系爭土地上加油站建物與附屬建物之整
19 體有效利用，更遑論倘考量系爭土地原有加油站提供前來加
20 油車輛便利進出動線所需空地，於依此分歸於其他共有人之
21 後，將造成有意前來加油之車輛進出之不便，而大幅降低其
22 消費意願，是其分割結果不僅有礙原有地上建物之整體利
23 用，無從繼續維持使用現況，難以發揮使該筆土地係供經營
24 加油站特許用地之應有經濟價值，此與最高法院判決向來揭
25 櫟分割共有物事件應兼顧地上建物之經濟價值及土地使用現
26 況，以發揮其土地有效利用之經濟價值等旨背道而馳。況原
27 告王秀蕙等人迄今亦未能具體說明依其主張之分割方案究可
28 得為如何之有效利用，誠屬損人不利己之分割方法，兩相比
29 較，應認伊主張之系爭土地全數歸由伊取得，再以金錢補償
30 其他共有人之方式，毋寧可避免該土地上現尚具有相當經濟
31 價值之建物遭拆除，並維持該筆土地供經營加油站之使用現

01 況，當為最適當及公平之分割方案。再就系爭土地共有人意
02 願方面：茲因伊主張之分割方案，亦經共有人楊心宜表示同
03 意，另共有人葉東昇亦當庭表示其與共有人即追加原告葉宇
04 軒二人亦同意此一分割方案，足見此一分割方法業經應有部
05 分達三分之二之多數共有人同意，堪認本件多數共有人之意
06 願係認同維持現有加油站用地及地上加油站設施之有效利
07 用，縱其分割結果使部分共有人無法受原物分配，亦將由本
08 院依相當於依其應有部分比例可取得土地之價值，酌定金錢
09 補償數額，由伊另負給付金錢補償之責，應符合共有人間公
10 平之分割方法等語。

11 (二)被告楊心宜未於最後一次言詞辯論到庭，惟曾到庭，且具狀
12 表示：伊同意採取被告林王公司之分割方案等語。

13 三、本院之判斷：

14 (一)原告訴請本院裁判分割系爭土地，有無理由？

15 1.按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不
16 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823
17 條第1項定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分割，
18 而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割（最
19 高法院19年渝上字第1853號判例意旨可參）。

20 2.查，原告主張系爭土地為兩造共有，應有部分如附表【A欄
21 位】所示，兩造就系爭土地並無不為分割之約定，且系爭土
22 地亦無因物之使用目的而不能分割之情事，且本件前經調解
23 未成，有本院中壢簡易庭調解程序筆錄可考（見壢司調卷第
24 134頁），足見兩造對於系爭土地之分割方案確實無法達成
25 共識。從而，原告依民法第823條第1項之規定，訴請裁判
26 分割系爭土地，即屬正當，應予准許。

27 (二)系爭土地應如何裁判分割為適當？

28 1.再按定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適
29 當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物
30 之經濟效用、性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應
31 有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公

01 平，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台
02 上字第600號、90年度台上字第1607號、94年度台上字第114
03 9號判決意旨參照）。故共有人因共有物分割之方法不能協
04 議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第82
05 4條規定命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，即
06 不得以原告所主張分割方法之不當，遽為駁回分割共有物之
07 訴之判決（最高法院49年台上字第2569號判例意旨參照）。
08 又按共有物分割之方法，須先就原物分配，於原物分配有困
09 難時，則予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年台
10 上字第271號判例意旨參照）。另按分割共有物，以消滅共
11 有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部
12 之使用目的不能分割或部分共有人仍願維持共有關係，就該
13 部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應
14 將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年台上字第18
15 31號判例意旨參照）。

16 2.經查，兩造共有系爭土地，面積為2,017平方公尺，此有系
17 爭土地登記謄本可資佐證（見本院卷二第223頁），而系爭
18 土地上目前設有加油站（下稱系爭加油站），系爭加油站包
19 含附屬建物共佔系爭土地面積1,059平方公尺（見本院卷一
20 第173頁之土地複丈成果圖），且上開加油站於81年間，由
21 被告林王公司申請取得加油站經營許可執照（見本院卷一第
22 109頁），迄今仍持續出租予訴外人統一精工股份有限公司
23 作為加油站經營（見本院卷二第60頁），足見系爭土地全部
24 係作為加油站使用，且其上幾乎為系爭加油站所佔，共有人
25 若按其應有部分均受原物分配，勢必損及系爭加油站完整性
26 及使用現況，無法有效發揮系爭土地經濟效益；又若以變價
27 方式分割土地，則恐致系爭加油站、土地所有權歸屬情形互
28 異，歸屬權源複雜混亂，土地經濟價值減損，且將變動現時
29 使用人生活型態；然系爭土地仍得分配於單一共有人，並以
30 金錢補償未受分配之其他共有人，且被告林王公司已有單獨
31 取得系爭土地並以金錢補償其他共有人之意願，並經共有人

01 即追加原告葉東昇、葉宇軒、被告楊心宜等人表示同意由被
02 告林王公司單獨取得系爭土地，所佔系爭土地持分已達三分
03 之二以上，是被告林王公司主張由其取得系爭土地所有權全
04 部並以金錢分別補償共有人之分割方法，應屬妥適。而原告
05 王秀蕙等人主張將系爭土地分成如附圖所示之3塊部分之分
06 割方案，尚非允當之分割方案。

07 3.本院斟酌上情，考量系爭土地之使用現狀、整體利用價值，
08 認將系爭土地分歸被告林王公司單獨所有，較符合系爭土地
09 使用現況及經濟效用。又兩造已同意由江庭芳不動產估價師
10 事務所（原名為順裕不動產估價師事務所）就系爭土地之市
11 場價值進行鑑定（見本院卷一第223頁），經估價師以勘查
12 日期即110年5月10日為價格日期，針對一般因素、不動產市
13 場概況、區域因素、個別因素、及最有效使用等情況進行分
14 析後，採用比較法之估價方法進行評估，最後決定之估價金
15 額為新臺幣（下同）1億982萬5,200元，有不動產估價報告
16 書在卷可稽，此鑑價結果堪認為合理。系爭土地既已全部分
17 歸被告林王公司取得，被告林王公司應按如附表【A欄位】
18 所示共有人之應有部分比例，分別補償共有人如附表【B欄
19 位】所示之金額，爰諭知分割方法如主文第1 項所示。

20 4.另系爭土地設定最高限額抵押權予訴外人聯邦商業銀行股份
21 有限公司乙節，有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷二第22
22 7至229頁），而本院業已告知訴訟予抵押權人聯邦商業銀行
23 股份有限公司，惟其未為參加訴訟，是依民法第824 條之1
24 第2 項但書第3 款規定之旨趣，前開抵押權自應移存於抵押
25 人所分得之部分，併此指明。

26 四、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
27 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
28 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明
29 文。查系爭土地雖係原告以兩造無法達成分割協議而提起訴
30 訟，但兩造既均因系爭土地之分割而互蒙其利，由敗訴當事
31 人負擔訴訟費用顯失公平，爰認本件訴訟費用應由兩造按其

應有部分之比例分擔之。

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，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、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。

中 華 民 國 111 年 4 月 7 日
民事第一庭 法 官 紀榮泰

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 8 日
書記官 郭力瑜

附圖：桃園市中壢地政事務所110 年10月19日中地法土字第423
00號土地複丈成果圖

附表：

編號	共有人	應有部分 【A欄位】	被告林王股份有限公司應分別補償 共有人之金額【B欄位】	訴訟費用負擔 【C欄位】
1	原告陳慶恩	6000分之1973	3,611萬4,187元	6000分之1973
2	原告王秀蕙	公同共有 100000分之450	公同共有 49萬4,213元	連帶負擔 100000分之450
3	追加原告葉小嫻			
4	追加原告葉東昇			
5	追加原告葉宇軒			
6	追加原告葉仁傑			
7	被告林王股份有限公司	30分之12	-	30分之12
8	被告楊心宜	30分之8	2,928萬6,720元	30分之8
註：【B欄位】=【A欄位】×1億982萬5,200元（元以下四捨五入）。				