

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1212號

原告 賴森源
訴訟代理人 游淑琄律師
邱清銜律師

被告 3辜震南
4謝美月

10樂成投資有限公司

兼
法定代理人 8賴靈焜

被告 11李秀霞
13蔡嘉玟
14游小郁

15鑫興投資有限公司

兼
法定代理人 9賴靈欣

被告 16捷登建設股份有限公司

兼

法定代理人 12李秀美

被告 26宇祐投資事業有限公司（黃蕭治、黃連順、黃連旺、黃毅、黃連麒、黃美麗、黃美枝、黃美燕、黃美貞、電欣電子有限公司、黃留住之承當訴訟人）

法定代理人 吳淇煜

上 一 人

訴訟代理人 方正彬律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有桃園市○○區○○○段00地號土地(面積：4876.98平方公尺)，分歸由原告、被告賴靈欣、被告賴靈焜共同取得，並由原告、被告賴靈欣、被告賴靈焜按應有部分比例各3分之1維持共有。

二、原告、被告賴靈欣、被告賴靈焜應按附表二所示之金額，補償其他共有人。

三、訴訟費用由兩造依附表一所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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。本件原告訴之聲明雖迭經改變，然均屬就桃園市○○區○○○段00地號土地（下稱系爭土地）分割方法之變更，而分割共有物之訴，法院不受兩造分割方案聲明之拘束，合先說明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴

01 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
02 當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有
03 明文。

04 (一)原告起訴時列黃傳能為被告，惟黃傳能於起訴前之民國110
05 年3月31日已歿，故原告撤回黃傳能，並追加其全體繼承人
06 即黃蕭治、黃連順、黃連旺、黃毅、黃連麒、黃美麗、黃美
07 枝、黃美燕、黃美貞（下稱黃傳能全體繼承人）為被告，有
08 民事追加起訴狀、除戶戶籍謄本、戶籍謄本、繼承系統表、
09 家事事件公告查詢結果在卷為憑（本院卷一第59至87頁），
10 合於上開規定，應予准許。

11 (二)原告於訴訟繫屬中追加漏列之共有人宇祐投資事業有限公司
12 為被告，並撤回起訴時已非共有人之張源宗（本院卷一第24
13 0頁），有系爭土地異動索引在卷可稽（本院卷一第274
14 頁），合於上開規定，應予准許。

15 三、再按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
16 於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移
17 轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1、2項定有明
18 文。

19 (一)原系爭土地共有人莊慧玲於本件訴訟繫屬中，已將其系爭土
20 地之應有部分全部移轉予原告，有系爭土地異動索引在卷可
21 稽（本院卷一第275頁），原告原應聲請承當莊慧玲之訴訟
22 上地位，惟因原告承當時，就其承當之部分已無兩造對立關
23 係，故原告撤回該共有人之訴訟（本院卷一第303頁），於
24 法並無不合，應予准許。

25 (二)被告26宇祐投資事業有限公司於本件訴訟繫屬中，受讓原亦
26 為被告之黃傳能全體繼承人、電欣電子有限公司、黃留住對
27 於系爭土地之全部應有部分，而上開被告均具狀同意由宇祐
28 投資事業有限公司承當訴訟（本院卷一第284、389、393、3
29 95、397、419頁），且為原告所同意（本院卷一第417
30 頁），復有土地建物查詢資料、異動索引資料在卷可參（本
31 院卷一第252至276頁），核與上開規定相符，則黃傳能全

體繼承人、電欣電子有限公司、黃留住即脫離本件訴訟，先予敘明。

(三)被告3辜震南雖於本件訴訟繫屬中，將其系爭土地之應有部分全部移轉予原告，有土地建物查詢資料、異動索引在卷可稽（本院卷二第99至103、123、124頁），然依前開法條規定，其法律關係於本件訴訟並無影響，且原告至言詞辯論終結前，均未向本院聲請承當訴訟，依首揭條文規定之當事人恆定原則，辜震南仍有繼續實施訴訟之權能，故辜震南仍為本件當事人，合先敘明。

四、被告3、4、8至16經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，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：兩造同為系爭土地之共有人，應有部分比例詳如附表一所示，兩造就系爭土地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，茲因兩造就分割方式未能達成協議，為此依民法第823條第1項及第824條之規定，請求裁判准予分割系爭土地等語，並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告則以：

(一)被告3、8至16：同意原告分割方案。

(二)被告4謝美月：不同意原告分割方案，補償金應提高等語。

(三)被告26宇祐投資事業有限公司：原告所提出之補償金過低，宇祐投資事業有限公司有意願與原告、被告賴靈欣、被告賴靈焜各4分之1維持共有，合作開發系爭土地；或由宇祐投資事業有限公司取得系爭土地全部持分，再由宇祐投資事業有限公司以每平方公尺76,000元補償其他共有人，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)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能分割之期限者，

01 不在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭土地
02 為兩造所共有，應有部分如附表一應有部分欄所示，且兩造
03 間就系爭土地並無不分割之約定，亦無因物之使用目的而有
04 不能分割之情形，惟無法就分割方法達成協議等情，有系爭
05 土地建物查詢資料在卷可稽（本院卷一第252至256頁；卷二
06 第99至103頁），堪信系爭土地並無因物之使用目的不能分
07 割之情形，惟兩造迄今仍無法就分割方法達成協議，則原告
08 請求分割系爭土地，即屬有據。

09 (二)次按分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請
10 求，命為下列之分配：1. 以原物分配於各共有人。但各共有
11 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
12 人。2. 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於
13 各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
14 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中
15 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
16 之，民法第824條第2、3項分別定有明文。再按法院裁判分
17 割共有物，若係以原物分割，原則上應按其應有部分為分
18 配，且該應有部分係以經登記者為準，如共有人中有不能按
19 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條規定
20 甚明(最高法院93年度台上字第1797號民事判決意旨參照)。
21 是請求分割共有物，以原物分配於各全部共有人為原則，例
22 外於各共有人均受原物之分配顯有困難者，方得將原物分配
23 於部分共有人，而以金錢補償。

24 (三)經查，兩造所提出之分割方案，均係將系爭土地由部分共有
25 人維持共有，並由取得土地之人以金錢補償其餘共有人，僅
26 係由何人取得、何人補償之不同，又系爭土地位屬「訂定桃
27 園航空貨運園區暨客運園區特定區計畫案」商業區領回抵價
28 地，依都市計畫之土地使用與都市設計管制要點第5點規
29 定：「商業區建築基地最小開發規模為2,000平方公尺，建
30 築基地臨接計畫道路最小面寬為30平方公尺」，有桃園市政
31 府建築管理處函文在卷可稽（本院卷一第51至52頁）。本院

01 審酌系爭土地受限於上開規定，各共有人均受原物之分配顯
02 有困難，是原告主張系爭土地之分割方案為以原物分配予原
03 告與部分共有人，並由取得土地之人以金錢補償其餘共有
04 人，應為適當。

05 (四)原告主張願與被告賴靈欣、被告賴靈焜以各3分之1比例維持
06 共有，另以金錢補償其餘未能按其應有部分受分配者，補償
07 金給付方法如附表二，以每平方公尺76,000元計算。原告上
08 開方案並經除被告4謝美月、26宇祐投資事業有限公司（下
09 稱宇祐公司）以外之被告出具同意書表示同意（本院卷一第
10 157、407頁）。另被告4謝美月已於言詞辯論終結後將其應
11 有部分移轉予被告12李秀美，李秀美亦出具同意書表示同意
12 原告分割方案（本院卷二第75頁），惟因渠等係於言詞辯論
13 終結後移轉所有權，故謝美月仍應為本案當事人，附此敘
14 明。

15 (五)宇祐公司雖主張有意願與原告合作開發系爭土地，或由宇祐
16 公司取得系爭土地全部持分，再由宇祐公司以每平方公尺7
17 6,000元補償其他共有人云云。惟原告訴訟代理人已當庭表
18 示不願與宇祐公司共有系爭土地（本院卷二第32頁），且本
19 院已於111年3月11日言詞辯論期日當庭諭知被告如有分割方
20 案請於111年4月18日前提出，宇祐公司遲至言詞辯論終結後
21 111年5月26日才提出願由宇祐公司取得全部土地之分割方
22 案，顯有延滯訴訟且逾時提出之情事，不僅妨礙訴訟之終
23 結，亦違反訴訟法上誠信原則，不應准許，故本院自無須審
24 酌此分割方案。

25 (六)查系爭土地總面積為4876.98平方公尺，依土地登記謄本應
26 有部分換算，原告、被告賴靈欣、被告賴靈焜於分割後所取
27 得之面積如附表二所示，則原告、被告賴靈欣、被告賴靈焜
28 自應補償其餘未取得土地之共有人。經本院囑託廣福不動產
29 估價師事務所為鑑定，該事務所針對系爭土地之一般因素、
30 不動產市場發展概況、區域因素等因素，採用比較法、土地
31 開發分析法進行評估，認系爭土地於起訴時110年6月22日之

市價為新臺幣（下同）370,651,000元，每平方公尺單價為76,000元，有估價報告書在卷可參（估價報告書外放），是以原告、被告賴靈欣、被告賴靈焜即應按附表二所示之金額，補償其他共有人。雖被告宇祐公司主張該金額過低云云，然宇祐公司僅空言主張其於110年12月2日購買系爭土地之單價為每平方公尺80,163元，惟其並未舉證以實其說，且買賣價金是取決於雙方合意，而非必定與系爭土地之客觀價值相符（依宇祐公司自述於110年4月21日、110年7月20日購買系爭土地之單價為68,063元），且宇祐公司亦未說明若干金額始為合理之補償，故宇祐公司所辯並不可採。

四、綜上所述，原告訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院審酌上開一切情狀後，認原告主張之分割方法既符合兩造多數共有人之意願，亦可兼顧兩造土地之利用及經濟效益，應予准許，爰判決系爭土地分割如主文第1項所示，並由原告、被告賴靈欣、被告賴靈焜給付補償金予其他共有人如主文第2項所示。

五、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，然被告之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兩造依其應有部分之比例分擔，始為公允，爰依民事訴訟法第80條之1，諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第3項所示。

中 華 民 國 111 年 6 月 10 日
民事第三庭法 官 吳佩玲

附表一、應有部分及訴訟費用負擔比例

編號	共有人	應 有 部 分
1	賴森源	873/140000
		13241/350000
2	賴靈欣	437971/0000000

01

3	賴靈焜	17519/56000
4	辜震南	8632/350000
5	謝美月	3453/350000
6	樂成投資有限公司	9059/350000
7	李秀霞	868/140000
8	李秀美	868/140000
9	蔡嘉玟	868/140000
10	游小郁	868/140000
11	鑫興投資有限公司	868/140000
12	捷登建設股份有限公司	868/140000
13	宇祐投資事業有限公司	81426/350000
備註：		
1. 辜震南雖於言詞辯論終結前，移轉系爭土地所有權全部予被告，惟原告並未向本院聲請承當訴訟，依當事人恆定原則，辜震南仍為本件當事人。		

02

03

附表二、分割方案及各共有人應受補償金額

分割前 共有人	分割前面積 (平方公尺)	分割後 權利範圍	分割後面積 (平方公尺)	找補面積 (平方公尺)	應補償金額 (新臺幣，元以下四捨五入)	應受補償金額 (新臺幣，元以下四捨五入)
賴森源	30.4115	1/3	1625.66	1410.7454	107,216,652元	
	184.5031					
賴靈欣	1525.6970	1/3	1625.66	99.9630	7,597,188元	
賴靈焜	1525.7109	1/3	1625.66	99.9491	7,596,139元	
辜震南	120.2803	0	0	-120.2803		9,141,300元
謝美月	48.1149	0	0	-48.1149		3,656,732元
樂成投資有限公司	126.2302	0	0	-126.2302		9,593,493元
李秀霞	30.2373	0	0	-30.2373		2,298,033元

(續上頁)

01

李秀美	30.2373	0	0	-30.2373		2,298,033元
蔡嘉玟	30.2373	0	0	-30.2373		2,298,033元
游小郁	30.2373	0	0	-30.2373		2,298,033元
鑫興投資有限公司	30.2373	0	0	-30.2373		2,298,033元
捷登建設股份有限公司	30.2373	0	0	-30.2373		2,298,033元
宇祐投資事業有限公司	1134.6085	0	0	-1134.6085		86,230,246元
合計	4876.98	1	4876.98	0	122,409,969元	122,409,969元

備註：

1. 辜震南雖於言詞辯論終結前，移轉系爭土地所有權全部予被告，惟原告並未向本院聲請承當訴訟，依當事人恆定原則，辜震南仍為本件當事人。
2. 補償金額計算式：找補面積×每平方公尺76,000元。
3. 本表係以本院EXCEL試算結果（本院卷二第125頁）為準，故與本院卷一第405頁及估價報告書第35頁之數值會有所差異。

02

以上正本係照原本作成。

03

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

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 111 年 6 月 10 日

06

書記官 龍明珠