

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第39號

原告 東方育樂事業股份有限公司

法定代理人 潘方仁

訴訟代理人 李美寬律師

被告 賴進榮

張進益

被告 張寶珠

訴訟代理人 黃維貞

被告 賴春松

被告 陳素華

訴訟代理人 廖婉君律師

被告 邱敏

訴訟代理人 張復鈞律師

被告 鄭徐昭妹

訴訟代理人 鄭金樹

被告 劉鳳梅

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年8月15日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、兩造所共有坐落於桃園市○○區○路○○段0000○0000○0000○0000地號土地應合併分割，並全部分由原告單獨取得，原告另應補償被告新臺幣4,182萬3,200元。

二、訴訟費用由被告連帶負擔1/2，餘由原告負擔。

事實及理由

01 壹、程序部分

02 一、本件被告張寶珠、賴春松、鄭徐昭妹、劉鳳梅等人經合法通
03 知，無正當理由均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
04 第386條所列各款情事，爰依原告聲請由其一造辯論而為判
05 決。

06 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟
07 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
08 事人者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上
09 或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定
10 前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論
11 者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以
12 言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第255條第1項第
13 5款、第256條、第262條第1項、第2項分別定有明文。經
14 查，原告原起訴聲明請求：(一)被告(張廣浩之全體繼承人)應
15 就被繼承人張廣浩所遺坐落於桃園市○○區○路○○段0000
16 ○0000○0000○0000地號四筆土地(下稱系爭土地)應有部分
17 各2分之1辦理繼承登記。(二)兩造所共有之系爭土地應予分
18 割，並原物分由原告一人取得，原告並就被告應有部分加以
19 補償。嗣原告特定張廣浩之繼承人為張鳳，但因張鳳已失
20 蹤，並經本院於民國110年5月6日以110年度司財管字第1號
21 裁定選任鄭仁壽律師為張鳳之財產管理人(此有該裁定附本
22 院卷一第26頁可參)，原告即具狀聲明由鄭仁壽律師即張鳳
23 之財產管理人承受訴訟(參本院卷一第24頁至第25頁)。後
24 因原告發現張廣浩之繼承人除張鳳外，另有賴進榮、張進
25 益、張寶珠、賴春松、陳素華、邱敏、鄭徐昭妹及劉鳳梅，
26 乃分別於111年2月10日、113年7月12日具狀追加之(參本院
27 卷一第152頁至第158頁、卷二第303頁至第307頁)。惟因張
28 鳳後經本院於112年7月31日以111年度亡字第15號裁定宣告
29 於42年10月1日死亡(參本院卷二第89頁至第91頁)，而可認
30 定係於原告起訴前即已死亡，故原告乃於112年10月25日具
31 狀撤回對於張鳳之訴訟(參本院卷二第127頁至第132頁)。又

01 因張廣浩之繼承人後於112年12月19日就系爭土地已辦理繼
02 承登記完畢(參本院卷二第311至第333頁)，原告乃撤回請求
03 被告辦理繼承登記之聲明，核原告上開撤回、追加訴訟部
04 分，於法均無不合，應予准許。再按分割共有物之訴，係共
05 有人請求法院決定共有物之分割方法，判決之結果使各共有
06 人間之共有關係變成單獨所有或為共有關係之其他變更，而
07 創設共有人間之權利義務關係，乃形成之訴，且具有非訟事
08 件之性質，不受當事人聲明方法之拘束，此有最高法院49年
09 台上字第2569號判例意旨可資參照。是本件為請求分割共有
10 物事件，原告訴之聲明就分割方法雖有變更，並追加如後述
11 備位聲明部分，然揆諸前揭判例意旨，分割共有物事件，法
12 院原不受兩造分割方案聲明之拘束，此等分割方法之聲明變
13 更，要僅為補充或更正法律上之陳述，揆諸前揭規定，要無
14 不符，應予准許。

15 貳、實體部分：

16 一、原告方面：

17 (一)系爭土地原為原告與被告等人之被繼承人張廣浩所分別共
18 有，每人應有部分比例各為1/2，再系爭土地係坐落於原告
19 所有其他土地之中，系爭土地上之道路(如原證十二所示，
20 附院卷一第48頁)，路寬約3至8公尺，乃原告所經營之東方
21 高爾夫球場私設之道路(即東方球場路)，意即系爭土地乃屬
22 袋地，且係位於都市計畫保護區內，而依71年臺灣省政府所
23 發布修正之「都市計畫法臺灣省施行細則」之規定，保護區
24 內容許使用項目固包括高爾夫球場及其之附屬設施，惟於85
25 年9月修正刪除保護區容許設立高爾夫球場之相關規定後，
26 若以原物均分之分割方案分割系爭土地給兩造，除將造成土
27 地細分外，被告等人所分得之土地亦僅做為耕地使用，別無
28 其他合法用途，將無法有效使用系爭土地，且恐致生其他拆
29 屋還地及袋地通行權之訴訟，對被告誠為不利。故將系爭土
30 地合併分割並全分由原告所有，並由原告依鈞院所委請不動
31 產估價師估價認定系爭土地之價格新臺幣(下同)8,364萬6,4

01 00元(下稱系爭鑑定報告、系爭鑑定結果)補償被告之方案，
02 較為妥適。至被告邱敏雖另有委請寶源不動產估價師事務所
03 鑑定系爭土地價值(下稱被告鑑定報告)，然該被告鑑定報
04 告所比較之案例土地，其上或有建物或有物流倉儲，與系爭
05 土地單純做為高爾夫球場使用等顯有不同，自不得比附援
06 引，且無任何數據、計算式，其內容真實性即有可疑，不宜
07 據以為系爭土地補償價值之參考。

08 (二)倘鈞院認將系爭土地合併分割並全分由原告所有，並由原告
09 補償被告之方案不妥適，而應以原物均分之分割為宜時，若
10 採取被告邱敏之分割方案，將導致被告等人所分得如桃園市
11 龜山地政事務所112年11月6日山測法字016100號土地複丈成
12 果(下稱附圖二，參本院卷二第217頁)編號B所示區域，會
13 位於東方高爾夫球場果嶺必經之處，高爾夫球將自上空飛
14 越，而有安全上之疑慮，是該方案顯非利於被告。然若以原
15 告備位聲明請求之原物分割方案，將東方高爾夫球場側邊即
16 桃園市龜山地政事務所112年12月20日山測法字019100號土
17 地複丈成果(下稱附圖一，參本院卷二第227頁)編號B所示
18 區域分由被告等人繼續保持共同共有，除避開球場果嶺必經
19 之處，而較無安全疑慮外，被告亦可經由原告在系爭土地上
20 所私設之東方球場路對外進出振興路，對被告而言，並無不
21 利之處可言，是宜採原告該部分原物分割方案，較為妥適。

22 (三)並聲明：

23 1.先位聲明：兩造共有系爭土地合併分割後，將全部分由原告
24 單獨取得，並由原告按被告應有部分比例加以補償。

25 2.備位聲明：兩造所共有系爭土地應合併分割，並將如附圖一
26 編號A所示區域分由原告單獨取得、編號B所示區域由被告
27 全體以共同共有之方式取得。

28 二、被告方面：

29 (一)被告賴進榮

30 不論是原告或被告邱敏之分割方案，均無意見。

31 (二)被告張進益：

01 不論是原告或被告邱敏之分割方案，均無意見。

02 (三)被告張寶珠未於最後言詞辯論期日到庭，然據其曾到庭之意
03 見為：

04 同意系爭土地合併分割，並以附圖二分割方式加以分割，且
05 願就分割後被告等人取得之土地繼續保持共同共有。

06 (四)被告賴春松：

07 未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳
08 述。

09 (五)被告陳素華：

10 因系爭土地位於都市計劃內保護區，土地使用或開發條件均
11 有受限，目前利用之現況乃高爾夫球場使用，有草皮、雜
12 林、球場之通行道路，故同意系爭土地合併分割，但伊並不
13 願就系爭土地繼續保持共有，故同意依原告先位之聲明，將
14 系爭土地全部分由原告一人單獨所有，另以金錢補償被告全
15 體為佳，此分割方案可避免被告繼續維持系爭土地之共有關
16 係，影響土地用益與管理之圓滑進行，致土地共有人之紛爭
17 不斷，產生經濟上之不利益，或被告等人必須再次分割共有
18 土地之勞煩，應較為妥適。

19 (六)被告邱敏部分：

20 1.原告起訴請求分割共有物，先位聲明主張以原物分配兼金錢
21 補償之方式分割，就補償部分並已經鈞院委請不動產估價師
22 估價認定系爭土地之價格為8,364萬6,400元(下稱系爭鑑定
23 報告、系爭鑑定結果)，然經被告邱敏另委請不動產估價師
24 所進行之估價(下稱被告鑑定報告)，系爭土地價格高達1億
25 9,998萬6,360元，差異甚大，且系爭鑑定報告就區域因素分
26 析部分內容簡略，對於土地附近有長庚醫院等豐沛醫療資
27 源、台塑養生村、工業園區域均略而不提，顯然低估系爭土
28 地價值，故如採用原告先位聲明之方案分割系爭土地，並以
29 系爭鑑定結果補償被告全體，對於被告全體皆非公平合理之
30 方式。是如鈞院仍認原告先位聲明之分割方案可採，宜採被
31 告鑑定結果補償被告，或重新鑑定始符公平。

01 2.系爭土地面積廣大，並無任何原物均分顯有困難之處，使用
02 原物均分之分割方式，應較符合兩造全體之公平。是以，系
03 爭土地應依民法第824條第2項之規定合併分割，並將如附圖
04 二編號A所示區域分由原告單獨所有，如附圖二編號B所示
05 區域再由被告取得，並由被告全體繼續保持共同共有。再如
06 以附圖二編號B區域分由被告所有，編號A部分區域分由原
07 告單獨所有，該B區域之南北距離較長，對被告而言，須向
08 鄰地請求袋地通行之選擇路徑較多，較易規劃通行路線，較
09 原告備位聲明之附圖一分割方案較為可採。

10 (七)被告鄭徐昭妹：

11 未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳
12 述。

13 (八)被告劉鳳梅

14 未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳
15 述。

16 三、本院之判斷：

17 (一)原告就系爭土地請求法院裁判分割，為有理由：

18 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
19 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
20 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
21 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
22 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分割之分
23 配；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得
24 請求合併分割，民法第823條第1項及第824條第1項、第
25 2項及第5項分別定有明文。

26 2.經查，本案原告主張系爭四筆土地為兩造所共有，原告應有
27 部分比例為2分之1，被告共同共有之應有部分比例亦為2分
28 之1，另系爭土地之使用分區為「林口特定區域計畫，保護
29 區」部分，有系爭土地之登記第一類謄本、桃園市龜山地政
30 事務所回文附本院卷二第311頁至第333頁、第215頁可查，
31 兩造復未定有不分割之協議，亦均自承系爭土地上並無任何

01 地上物，兩造迄言詞辯論終結前復未能達成協議分割之共
02 識，堪信原告之主張為真實，則原告請求分割系爭四筆土
03 地，為有理由，應予准許。

04 (二)系爭四筆土地得合併分割：

05 按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請
06 求合併分割，民法第824 條第5項定有明文。經查，系爭四
07 筆土地之全部共有人乃兩造，確為共有人相同之數不動產，
08 被告亦均同意系爭四筆土地合併分割，故原告請求本院合併
09 分割系爭四筆土地確屬有據。

10 (三)系爭土地應以原告先位聲明分割方案加以分割為適當：

11 1.按共有物之分割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
12 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
13 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有
14 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
15 人；二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於
16 各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
17 賣，以價金分配於各共有人，民法第824 條第2 項定有明
18 文。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分
19 配或以原物分配有事實上或法律上困難之情形，例如原物性
20 質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方
21 法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利
22 益與實質公平，此有最高法院102 年度台上字第1336號判決
23 意旨可資參照。又裁判上定共有物分割之方法，法院本有自
24 由裁量權，不受任何人主張之拘束，須斟酌各共有人之利害
25 關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，並符合
26 公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。

27 2.經查，系爭土地使用分區為「林口特定區域計畫，保護區」
28 部分，而依都市計畫法台灣省施行細則第27條規定，保護區
29 為「國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態
30 功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，得允許作開發
31 使用」。是以，系爭土地既位於保護區內，其使用方式即有

01 上開規定之限制。再系爭土地上復無任何建物、地上物，已
02 如上述，是堪認系爭土地以原物分割並無事實上或法律上之
03 困難，為維護共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益與實
04 質公平，應以原物分割方法為適當。

05 3.於兩造所提各分割方案中，除被告賴春松、鄭徐昭妹、劉鳳
06 梅未曾到庭或具狀表示意見外，被告陳素華同意原告之先位
07 聲明、被告邱敏則反對原告之先、備位聲明，並提出如附圖
08 二所示之分割方案，被告張寶珠則曾到庭表示同意被告邱敏
09 如附圖二所示之分割方案，至被告賴進榮、張進益則對原告
10 或被告邱敏之分割方案均無意見。本院審酌系爭土地之性
11 質、使用情形、經濟效用、各共有人之利害關係及公平原
12 則，認本件應採原告之先位聲明之分割方法為適當，理由如
13 下：

14 (1)被告邱敏固主張，系爭四筆土地合併後面積廣大，系爭土地
15 上復無任何地上物，且被告等人就系爭土地之權利乃共同共
16 有、權利範圍為1/2，故僅須將系爭土地分為兩部分，由兩
17 造各分得一部分即可，並無任何無法均分之理由，故請求依
18 附圖二所示分割方案加以分割等語。然查，系爭土地四周乃
19 原告所經營之東方高爾夫球場所在區域，且無直接對外臨
20 路，須仰賴1122、1126地號土地右側之東方球場路通過原告
21 其他自有土地之東方球場路再連接振興路部分，為兩造所不
22 爭執，故足認系爭土地對外通行困難。又原告並表示在靠近
23 東方球場路之1122、1126地號土地與道路間之地勢有部分
24 很傾斜，系爭鑑定報告第25頁亦提及「系爭土地位於東方球
25 場內，非球場部分多以雜林為主，少部分建築……土地地
26 形不規則，雖臨8米東方球場路〈部分占用系爭土地〉，但
27 臨路部分地勢陡斜出入不便，必須經由他人土地方能通行至
28 平坦處」等語，是可知系爭四筆土地中，關於1122、1126地
29 號土地之地勢並不平坦，不利於該區域土地之使用，系爭土
30 地復僅能從此處通行「東方球場路」，是若採用被告邱敏之
31 分割方案(即如附圖二所示)，被告所分得之B區域，即涵蓋

01 1122、1126地號土地之全部區域，若採用原告之備位聲明
02 方案，亦係將1122、1126地號土地全部分給被告，是不論何
03 方案，均不利於被告全體。再者，就被告邱敏如附圖二所之
04 方案而言，就A、B區域分界處之上方處（即如附圖二編號
05 X處），均為尖角，顯不適合土地之利用。且此兩個方案，
06 均由被告等人繼續就分得之「B區域土地」繼續保持共有，
07 並無消滅其等間之共有關係，雖此結果乃因被告等人尚未分
08 割張廣浩所遺留系爭土地之遺產所致，被告任一人如欲處分
09 該等遺產，均須透過被告全體協議分割遺產，或再就分得土
10 地為遺產分割訴訟；然若被告等人所繼續保持共同共有者，
11 為原告先位聲明補償被告之補償款，被告等人若各欲取得補
12 償款之現金，雖亦須透過協議或分割遺產訴訟，然其繁雜程
13 度顯低於分割土地，分割方法僅將共同共有分割為分別共
14 有，以方便每一共有人取得依其應有部分比例所計算之補償
15 款而已。故就原告備位之附圖一分割方案及被告邱敏之附圖
16 二分割方案，均有不利於兩造之處，而被告陳素華更是反對
17 此方案，並表示不願再繼續就土地保持共有，是本院認不宜
18 僅因原告及被告邱敏之主張，即將土地以附圖一或附圖二之
19 方式分割，而生對被告全體不利之情事。準此，原告備位聲
20 明方案（即將附圖一編號A所示區域分給原告、編號B所示
21 區域分給被告等人），被告邱敏方案（即將如附圖二編號A
22 所示區域分給原告、編號B所示區域分給被告等人），均不
23 妥適，難採為本案之最後分割方案。

24 (2)再原告主張系爭土地四周均為原告所經營之東方高爾夫球場
25 所圍繞，唯一可對外通行之道路，乃係透過1122、1126地號
26 土地右側之東方球場路通行振興路，然該東方球場路除有少
27 部分占用1122、1126地號土地外，其餘部分均位於原告其他
28 自有土地上，且原告主張此為私設道路，被告對此亦不為爭
29 執，足認若將系爭土地合併後全部分由原告取得，確符合系
30 爭土地與鄰地共同開發使用之最大利益，且不致使被告等人
31 在東方高爾夫球場內，獨自擁有部分土地，而處處受制於東

01 方高爾夫球場，又有袋地無法通行對外之困難，是若採原告
02 先位聲明之原物分割方案，將土地全部分由原告單獨所有，
03 並無特別不妥之處，且此方案亦為被告賴進榮、張進益及陳
04 素華所同意採用，故本院認以此方案加以分割系爭土地，確
05 屬妥適。

06 (3)又系爭土地業經本院委請不動產估價師，以比較法評估，求
07 出勘估標的之價格，並估價條件以合併評估，估價認定系爭
08 土地於110年8月24日之價格為8,364萬6,400元(下稱系爭鑑
09 定報告、系爭鑑定結果)，確屬可採。而系爭土地復經本院
10 認定合併分割後宜全部分由原告單獨所有，則原告即應補償
11 被告，該補償金額依系爭鑑定結果及被告等人係共同共有系
12 爭土地應有部分1/2加以計算，即應為4,182萬3,200元(8,36
13 4萬6,400元 1/2)。被告邱敏雖辯稱依伊另委請不動產估價
14 師所進行之估價(下稱被告鑑定報告)，系爭土地於111年6月
15 16日之價值為1億9,998萬6,360元，系爭鑑定報告顯低做系
16 爭土地之市場行情。然系爭鑑定告與被告鑑定報告之價格日
17 期，一為110年8月24日、一為111年6月16日，兩者相距將近
18 一年，兩者之價值有所差異，本屬合理，且因土地價值於近
19 幾年確有逐年上漲之趨勢，但不能因此即認與起訴日期(109
20 年9月23日)較近之系爭鑑定報告有低估當時系爭土地之市場
21 價值之情形。況如認被告邱敏此等「後為評價」之土地價值
22 始可採認為系爭土地之補償基礎，豈非每一土地在進行分割
23 補償金額之評估時，均須一再加以鑑定，以防鑑定價值與判
24 決時之價值有所差異。再按「核定訴訟標的之價額，以起訴
25 時之交易價額為準」，此為民事訴訟法第77條之1第2項所明
26 定，是就分割共有物之補償金額，同樣係在在評定訴訟標的
27 的價額，自亦應以靠近起訴時之價額為認定，是被告鑑定報告
28 之日期，已距起訴日1年9月之久，自不適以該等鑑定報告估
29 定之價值為補償金額之認定。

30 (4)被告邱敏復質疑系爭鑑定報告未將附近長庚醫院、台塑養生
31 村、工業及科技產業等要素加以評估，自有低估系爭土地市

01 值之虞。然系爭土地位於保護區內，於本質上，就土地各種
02 開發即受相當之限制，非如一般建築用地、工業用地般，因
03 與附近醫療、養生、工業及科技等產業毗鄰而受有重大影
04 響，出具系爭鑑定報告之原鑑定機關就此亦以補充報告表示
05 「勘估標的為保護區，其依市計畫用途為國土保安、水土保
06 持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不防礙
07 保護區之劃定目的下使用。因此『長庚醫院、台塑養生村、
08 工業區及科技園區』之影響對其用途而言並不大，故在與比
09 較的之區域因素已有做調整等語(參本院卷二第9頁)，非無
10 所憑。甚者，系爭土地部分區域地勢不平坦，且係受原告其
11 他自有土地所圍繞，周遭土地並已經原告為東方高爾夫球場
12 之經營利用，此等利用係屬低密度開發，足認爭土地亦難為
13 高密度之開發，故系爭鑑定報告未特別提及上開各種產業，
14 確屬有據，被告告邱敏執為系爭鑑定不可採之原因，洵非可
15 信。

16 (5)另被告邱敏復辯稱系爭鑑定報告未採用與系爭土地同為「桃
17 園市龜山區舊路坑三段」之836-1、482-1、835-1、835-2、
18 484-1、525、1018、431-2、971地號土地成交價格為判斷參
19 考。然查，參以被告鑑定報告所附蒐集比較案例資料及被告
20 所提資料，可知關於836-1地號土地之成交日期為110年12月
21 30日(卷一第399頁、卷二第147頁)、431-2地號土地之成交
22 日期為111年7月14日、971地號土地之成交日期為111年12月
23 29日(卷二第147頁)，成交日期均晚於系爭鑑定報告，系爭
24 鑑定報告自無從參考該等地號土地之成交價格。至482-1地
25 號土地(108年9月26日成交，卷一第397頁被告鑑定報告)、8
26 35-1地號土地(108年9月成交)、835-2地號土地(108年9月26
27 日成交)、484-1地號土地(108年9月26日成交)、525地號土
28 地(108年9月26日成交)、1018地號土地(107年7月4日成交，
29 以上均參卷二147頁)，該成交日期均早於起訴日期甚多，該
30 等土地交易價值亦不適為本案之參考。原鑑定機關就此亦以
31 補充報告表示「上開案例皆位於東舊路街兩旁或振興路兩旁

01 地勢較平之違規工廠群區域，皆有全部或部分違規使用，其
02 成交價格含違規使用利益，與勘估標的性質不符(參卷二第1
03 1頁)，是可認被告邱敏所質疑系爭鑑定報告未納入之上開地
04 號土地之實際成交日期，均早於起訴日期甚多，或晚於系爭
05 鑑定報告製作日期，本難採為參考資料，且該等地號土地之
06 地勢、土地使用情形，均與系爭土地有重大差異，則系爭鑑
07 定報告未予採用，更屬有據，本院亦認難為本案之參考，是
08 被告邱敏再執上情爭執該部分，顯無足採。

09 (6)另按「以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
10 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」「前條第三項之
11 情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金
12 額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。」「前項
13 抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先
14 於第2項但書之抵押權。」民法第824條第3項、第824條之1
15 第4項、第5項定有明文。此係為保障因不動產之裁判分割而
16 應受補償共有人之權益，應受補償人對於補償義務人之補償
17 金債權，就補償義務人所分得之不動產，有法定抵押權，且
18 該法定抵押權於向地政機關申請共有物分割登記時，應一併
19 申請登記，以確保應受金錢補償共有人之利益，並兼顧交易
20 安全，是系爭土地既經合併分割後全分由原告單獨所有，並
21 由原告補償被告全體4,182萬3,200元，該補償金即應由被告
22 保持共同共有，而原告身為補償義務人，被告就補償金額就
23 原告所得分之系爭土地全部，即有法定抵押權，併此敘明。

24 4.總結，本院認系爭土地確以原告之先位聲明分割方案較為妥
25 適，原告之備位聲明並不可採，均如前述，即不再重為論
26 述。

27 四、綜上所述，本院審酌兩造之聲明、應有部分比例、共有物之
28 客觀事項所示對全體共有人即兩造較為公允合理，且合乎系
29 爭土地之整體使用、經濟效益之情形，爰判決分割系爭土地
30 如主文第一項所示。

01 五、因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
02 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
03 事訴訟法第80條之1定有明文。查分割共有物事件本質上並
04 無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分
05 割，均無不可，且兩造均因本件裁判分割而互蒙其利，由敗
06 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，故依上開規定，本院認裁
07 判分割共有物訴訟，於法院准予分割時，應由兩造分別依系
08 爭不動產應有部分比例分擔訴訟費用較符合公平原則。是本
09 件訴訟費用應由兩造以原應有部分均2分之1之比例負擔，被
10 告全體並就應負擔部分連帶為之為宜，爰依兩造獲得之利益
11 及就系爭四筆土地應有部分之比例確定訴訟費用之負擔判決
12 如主文第二項所示。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2
14 項。

15 中 華 民 國 113 年 9 月 9 日

16 民事第三庭 法 官 林靜梅

17 以上正本係照原本作成。

18 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。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 9 月 9 日

21 書記官 鄭敏如

22 附圖一：桃園市龜山地政事務所112年12月20日山測法字019100
23 號土地複丈成果(參本院卷二第227頁)

24 附圖二：桃園市龜山地政事務所112年11月6日山測法字016100
25 號土地複丈成果(參本院卷二第217頁)